

Ekonomisk plan för Brf Stinsen 107-111

Tumba Torg 107-111, Botkyrka

Bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111, 147 30 Tumba, org. nr: 769623-3837

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av 3D-fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111 med org. nr: 769623-3837 som har sitt säte i Botkyrka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 12 juli år 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Citycon Tumba Centrumfastigheter AB förhandlat om förvärv 3D-fastigheten Botkyrka Tumba Centrum 3. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för 3D-fastighetsförvärvet.

3D-fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111 kommer att förvärva samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag som i sin tur äger 3D-fastigheten Tumba Centrum 3. 3D-fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras av säljaren.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång 3D-fastigheten Tumba Centrum 3 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Citycon Tumba Centrumfastigheter AB.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till 3D-fastigheten på samma sätt som om 3D-fastigheten hade förvärvats direkt från Citycon Tumba Centrumfastigheter AB.

Avtalet om köp av aktier i aktiebolaget garanterar bostadsrättsföreningens skadeslöshet för det fall bostadsrättsföreningen i efterhand skulle påföras skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det vara må som inte hade påförts bostadsrättsföreningen i det fall bostadsrättsföreningen förvärvat 3D-fastigheten direkt av Säljaren.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt på för 3D-fastigheten bedömda värden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under kvartal 2 år 2012 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Samtliga lägenheter, förutom 2 st bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 6668-61030 samt nr 6668-61039 är vakanta vid föreningens tillträde.

Lägenheten med nr 6668-61030 kommer att upplåtas med bostadsrätt efter förvärvet och säljas på den öppna marknaden efter föreningens tillträde av fastigheten.

Vinsten för denna lägenhet vilken lågt uppskattas till ca 300 tkr kommer att tillföras föreningens reparationsfond.

Lägenheten med nr 6668-61039 kommer att upplåtas med bostadsrätt till av säljaren hänvisad juridisk person mot insats i enlighet med ekonomisk plan.

Finansieringen av den vakanta lägenheten (6668-61030) kommer att ske genom tillfälligt rörligt lån som löses i samband med försäljningarna av lägenheten. Räntekostnader för det tillfälliga lånet är ej medräknade i denna ekonomiska plan eftersom föreningen kommer att lösa lånet inom snar framtid.

Föreningen innefattar 3D-fastigheten Tumba Centrum 3.

På fastigheten finns en byggnad. Byggnaden har två trapphus. Byggnaden inrymmer totalt 47 bostadslägenheter, 11 kontorslokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen. I anslutning till fastigheten finns gångtytor.

Samtliga kontor är för närvarande uthyrda förutom kontor med avtals nr 6668-51618-01. I denna plan har dock en årshyra om 18 000 kr upptagits för lokalen. Kontoren med avtals nr 6668-51613-03 samt nr 6668-51616-01 är uppsagda för avflytt per den 2012-09-30 resp. avflytt den 2012-12-31. Nuvarande hyror för dessa lokaler är upptagna i planen.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av samtliga verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 6 %. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande 6 % av erlagd driftmoms.

Säljaren och tillika ägaren av stamfastigheten Tumba Centrum 1 kan i framtiden komma att ansöka om detaljplaneändring i syfte att utveckla centrumfastigheten. En förutsättning för föreningens förvärv är att styrelsen får mandat att teckna aktieöverlåtelseavtal med förbindelse att Brf Stinsen 107-111, mot vite, inte ska överklaga eller försvåra detaljplaneändringen samt att Brf Stinsen 107-111 skall verka för att inte heller föreningens nuvarande och framtida medlemmar överklagar eller försvårar detaljplaneändringen genom att reglera detta i medlemmarnas upplåtelseavtal.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av 3D-fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Tumba Centrum 3
Adress: Tumba Torg 107, 109, 111
Tomtens areal: 0 kvm (3D-fastighet)

Bostadsarea: 3 447 kvm (47 lgh)
Lokalarea: 237 kvm (11 enheter)
3 684 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp 3D-Fastigheten är bebyggd med en byggnad. Byggnaden är uppförd omkring 1963 och löpande underhåll är utfört. Inga genomgripande renoveringar är genomförda.

Byggnaden inrymmer 6 våningsplan jämte entréplan och vindsplan. Lägenhetsförråd finns i vindsplan. Byggnaden innefattar 2 hissar; en i respektive trappuppgång med adresserna Tumba Torg 107 samt 111.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Ny undercentral kommer förläggas i källaren i den underliggande fastigheten Tumba Centrum 1 (stamfastigheten), tillträde via servitut.

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk till- och frånluftsventilation i lokaler. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) är genomförd 2011-02-09 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske senast 2017-02-09.

El: Trefas. Elmätare för bostäder är belägna i trapphusen. Hyresgästerna har egna elabonnemang avseende hushållsel. Ny el-central kommer förläggas i källaren i den underliggande fastigheten Tumba Centrum 1 (stamfastigheten), tillträde via servitut.

Sophantering: Hantering av hushållssopor samt kretsloppsstation sker i en gemensam miljöstuga i markplan på stamfastigheten Tumba Centrum 1, tillträde via servitut.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt till Comhem kabel TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Inom föreningen finns en tvättstuga i källarplan belägen i stamfastigheten Tumba Centrum 1, tillträde via servitut. Totalt inrymmer tvättstugan 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, tvättbänk och 2 manglar.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård/mark: 3D- fastigheten saknar tomtmark.

Servitut och inskrivningar

I samband förrättningen av 3D-fastigheten har 14 nya officialservitut upprättats:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Förråd	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.1
Tvättstuga	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.2
Entré	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.3
Sophus	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.4
Byggnadsdelar	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.5
Värmeförsörjning/ledningar	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.6
Vattenledningar	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.7
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.8
Utrymme Elcentral	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.9
Tele/Opto-utrymme	Förmån	Officialservitut	0127-1/16.10
Byggnadsdelar	Last	Officialservitut	0127-1/16.11
Skorsten	Last	Officialservitut	0127-1/16.12
Ventilation fettavskiljare	Last	Officialservitut	0127-1/16.13
Utrymning	Last	Officialservitut	0127-1/16.14

Äldre inskrivningar:

Kraftledning mm. Avtalsservitut	1919-10-22	Akt 338
Ledning mm. Avtalsservitut	1955-06-08	Akt 2582
Värmecentral mm. Avtalsservitut	1966-08-17	Akt 3728
Parkeringsdäck mm. Avtalsservitut	1966-08-17	Akt 3729
Värmecentral mm. Avtalsservitut	1966-08-17	Akt 3730
Parkeringsbyggnad. Avtalsservitut	1967-01-11	Akt 155
Nyttjanderätt Bostad mm.	1934-06-13	Akt 121
Nyttjanderätt arrestlokal	1942-10-21	Akt 4980

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Tumba Centrum 3 ingår i 4 st gemensamhetsanläggningar:

- Tumba Centrum GA:4, avser spillvattenledningar i plan 0 (källare) belägen inom Hus 2. Avser befintliga ledningar. Deltagande fastigheter: Tumba Centrum 1 och Tumba Centrum 3. Andelstal Tumba Centrum 3: 0,3848.
- Tumba Centrum GA:5, avser spillvattenledningar i plan 0 (källare) belägen inom Hus 2 samt plan 0-1 inom Hus 1. Avser befintliga ledningar. Deltagande fastigheter: Tumba Centrum 1 och Tumba Centrum 3. Andelstal Tumba Centrum 3: 0,4580.
- Tumba Centrum GA:6, avser dagvattenvattenledningar i plan 0 (källare) belägen inom Hus 2. Avser befintliga anordningar och ledningar. Deltagande fastigheter: Tumba Centrum 1 och Tumba Centrum 3. Andelstal Tumba Centrum 3: 0,3716.
- Tumba Centrum GA:7, avser dagvattenvattenledningar i plan 0 (källare) belägen inom Hus 2 samt inom plan 0-2 belägna i Hus 1. Avser befintliga anordningar och ledningar. Deltagande fastigheter: Tumba Centrum 1 och Tumba Centrum 3. Andelstal Tumba Centrum 3: 0,7384.

Planbestämmelser

Detaljplan: Tumba Centrum del 2, datum 1993-09-30, akt 0127-P93/0930, 0127 10-25.

Tomt

3D-fastigheten Tumba Centrum 3 saknar tomtmark.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsdisposition

Källare:	Tvättstuga, förråds- och driftsutrymmen (via servitut).
Entréplan/ BV:	Entré från Tumba Torg.
Vån 2-6:	Bostäder.
Vån 7:	Kontorslokaler.
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum samt lägenhetsförråd.

Teknisk beskrivning

Undergrund:	Grundlagt ovanpå stamfastigheten Tumba Centrum 1.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg för stamfastigheten. Styckningslotten är grundlagd ovanpå ett betongvalv till stamfastigheten.
Stomme:	Armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Trapphus entré:	Naturstensgolv i entré, målade väggar och målade tak.
Yttertak:	Hagmanitbehandlad plåt.
Fasadbehandling:	Puts i våningsplan, plåt på översta våningen.
Fönster:	2-glas fönsterpartier med utvändig aluminiumbåge.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Räcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme. Ny undercentral kommer att bli belägen i källaren i den underliggande fastigheten (stamfastigheten).
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vindsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Skicket på lägenheterna är varierande. Inredningen härstammar i huvudsak från byggnadsåret 1963. Lägenheterna har parkett vardagsrum och linoleum/plastmatta i övriga rum. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Linoleum på golvet. Köksutrustningen består generellt av elspis, kolfilterfläkt i vissa lägenheter, kyl/frys. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Plastmatta eller klinker på golv samt kakel på väggar (8 skift), målad väv i övrigt och målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc och tvättställ. Vissa lägenheter har egeninstallerade tvättmaskiner.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 2011-09-15 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 19 200 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 14 500 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver avsättningen kommer vinsten vid försäljningen av den vakanta lägenheten ca 300 tkr kommer att tillföras reparationsfonden efter försäljning. Fondens storlek om 14,8 Mkr motsvarar de första 7 årens underhållsbehov.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C.

* Taxeringsvärde för 3D-fastigheten Tumba Centrum 3 är ej fastställt. Ovanstående värde är ett bedömt taxeringsvärde.

D.

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor	1 288 586 kr	
Amortering	- kr	
Avgår i räntebidrag	- kr	
Finansieringsnetto	1 288 586 kr	

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning	85 000 kr	
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	100 000 kr	
Elförbrukning	100 000 kr	
Vattenförbrukning	130 000 kr	
Uppvärmning	500 000 kr	
Kabel tv	25 000 kr	
Sophämtning	55 000 kr	
Städning	100 000 kr	
Gemensamhetsanläggning	- kr	
Försäkring	70 000 kr	
	1 165 000 kr	

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	80 000 kr	
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond	0 kr	
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt	90 735 kr	
Tomträttsavgäld	- kr	
Statlig inkomstskatt	- kr	
Avskrivningar, ej planenliga	- kr	
	170 735 kr	

Summa kostnader **2 624 321 kr**

Årsavgifter		
3252 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	645 kr	2 095 730 kr *
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		197 064 kr **
Hyresintäkter kommersiella lokaler		331 527 kr
		528 591 kr
*Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.		
** bostadshyram uppräknad med 500 kr per lgh och månad som resultat av badrumsbyte.		

Summa intäkter **2 624 321 kr**

Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	33 762 069 kr										
Räntor	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr	1 288 586 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Drifkostnader	1 165 000 kr	1 188 300 kr	1 212 066 kr	1 236 307 kr	1 261 033 kr	1 286 254 kr	1 311 979 kr	1 338 219 kr	1 364 983 kr	1 392 283 kr	1 420 128 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	80 000 kr	81 600 kr	83 232 kr	84 897 kr	86 595 kr	88 326 kr	90 093 kr	91 895 kr	93 733 kr	95 607 kr	97 520 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	90 735 kr	92 550 kr	94 401 kr	96 289 kr	98 214 kr	100 179 kr	102 182 kr	104 226 kr	106 311 kr	108 437 kr	110 605 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	2 624 321 kr	2 651 035 kr	2 678 284 kr	2 706 078 kr	2 734 428 kr	2 763 345 kr	2 792 840 kr	2 822 925 kr	2 853 612 kr	2 884 913 kr	2 916 839 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	197 064 kr	201 005 kr	205 025 kr	209 126 kr	213 308 kr	217 575 kr	221 926 kr	226 365 kr	230 892 kr	235 510 kr	240 220 kr
Hyror lokaler	331 527 kr	331 527 kr	331 527 kr	341 473 kr	341 473 kr	341 473 kr	351 717 kr	351 717 kr	351 717 kr	362 269 kr	362 269 kr
Avdrag ingående moms	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgifter medlemmar	2 095 730 kr	2 118 503 kr	2 141 732 kr	2 155 480 kr	2 179 647 kr	2 204 298 kr	2 219 197 kr	2 244 844 kr	2 271 003 kr	2 287 134 kr	2 314 351 kr
Summa årliga intäkter	2 624 321 kr	2 651 035 kr	2 678 284 kr	2 706 078 kr	2 734 428 kr	2 763 345 kr	2 792 840 kr	2 822 925 kr	2 853 612 kr	2 884 913 kr	2 916 839 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,82%
Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader och fondavsättning samt fsatighetsskatt
Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00%

I prognosen har inte ränteutgifter upptagits. Ränteutgifter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.
I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 12 kr/kvm/år i ökad årsavgifter
Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp.
Hyresintäkter för kommersiella lokaler har ej indexuppräknats. Dessa hyror uppräknas dock med 3 % vart tredje år.
Bostadshyror uppräknas med 2,0% varje år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

Ar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsr�nteniv�											
	2 095 730 kr	2 118 503 kr	2 141 732 kr	2 155 480 kr	2 179 647 kr	2 204 298 kr	2 219 197 kr	2 244 844 kr	2 271 003 kr	2 287 134 kr	2 314 351 kr
<u>Arsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsr�nteniv� + 1 %	2 433 350 kr	2 456 124 kr	2 479 353 kr	2 493 100 kr	2 517 268 kr	2 541 918 kr	2 556 818 kr	2 582 464 kr	2 608 624 kr	2 624 755 kr	2 651 971 kr
2. Dagens genomsnittsr�nteniv� - 1 %	1 758 109 kr	1 780 882 kr	1 804 111 kr	1 817 859 kr	1 842 026 kr	1 866 677 kr	1 881 576 kr	1 907 223 kr	1 933 383 kr	1 949 514 kr	1 976 730 kr
Dagens r�nteniv� och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	2 095 730 kr	2 131 860 kr	2 167 356 kr	2 193 976 kr	2 231 643 kr	2 270 446 kr	2 300 174 kr	2 341 351 kr	2 383 768 kr	2 416 913 kr	2 461 925 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	2 095 730 kr	2 105 146 kr	2 116 341 kr	2 117 697 kr	2 129 105 kr	2 140 622 kr	2 142 004 kr	2 153 740 kr	2 165 587 kr	2 166 994 kr	2 179 067 kr

Dagens genomsnittsr nteniv  3,82%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111's förvärv av 3D-fastigheten Tumba Centrum 3, Botkyrka, via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vilket kommer att äga fastigheten vid föreningens tillträde.

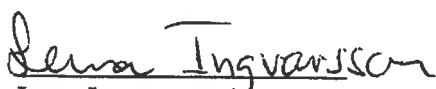
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

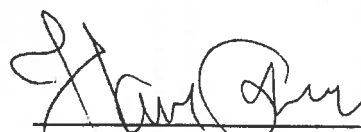
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

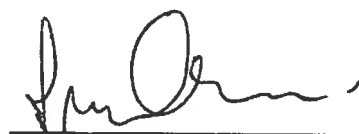
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

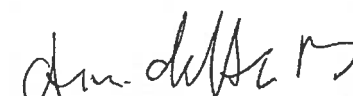
Tumba den 13 januari 2012

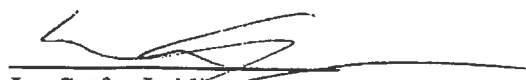
Bostadsrättsföreningen Stinsen 107-111

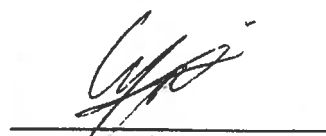

Lena Ingvarsson

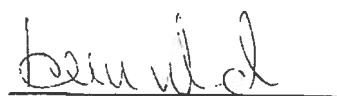

Elias Lauri Hannu Avara


Jory Pentti Antti Avara


Ann-Charlotte Björk


Jan Stefan Leiding


Abjar Saliga
6


Ann Sofia Westlund

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Stinsen 107 - 111 (769623-3837) och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar samt utdrag från fastighetsdataregistret och teknisk besiktningsrapport) samt i övrigt med för oss kända förhållanden. Vi har inte kunnat vidta jämförelse av uppgivna hyresnivåer med de avtal som föreningen övertar, dock anser vi nivåerna marknadsmässiga som så. Vi påpeka allmänt om risk för hyresbortfall p g a avflyttningar eller när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,82 % vilket motsvarar en marknadsränta med bindningstid om cirka 4-5 år. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt behov av underhåll inom en sjuårsperiod.

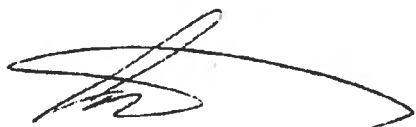
Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas enligt styrelsen redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor härrör från fastighetsägaren och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader, vilken garantiutfästelse vi inte har tagit del av. Som intygsgivare har vi inte närmare utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna förvärvsmodell.

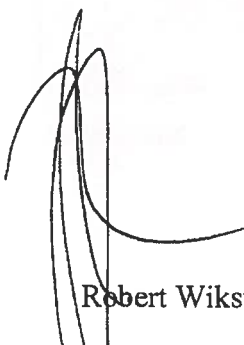
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen finns 47 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 11 lokaler. Föreningens hus består av en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätts-havarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 19 januari 2012



Lennart Fällström



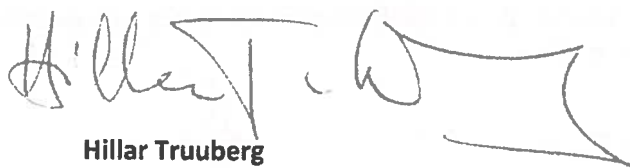
Robert Wikström

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



Botkyrka Tumba Centrum 1 (styckningslotten)

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till brf's ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2011-09-26

Botkyrka Tumba Centrum 1 (del av) - 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 Stinsen 107-111 genom Öhlin & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 september 2011 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande behandlas i huvudsak det underhålls- och renoveringsbehov som enligt stadgarna åligger bostadsrättsföreningen.

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

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 11 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från investeringspromemoria samt genom ritningsstudier.

Utöver vad som beskrivs i denna Statusrapport innehåller den nuvarande fastigheten Botkyrka Tumba Centrum 1 idag en betydande mängd lokaler. En uppdelning av fastigheten genom s k 3D-metod är påbörjad varigenom huvuddelen av lokalerna hamnar på stamfastigheten. Det förutsätts nedan att uppdelningen kommer att fullföljas, att gränsdragning för framtida underhåll sker enligt de uppgifter besiktningsmannen blivit informerad om samt att vissa utlovade anpassningsåtgärder genomförs.

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



Vid besiktningen närvarade:

- Joni Avara, boende
- Maria Söderborg, boende
- Stefan Leidby, boende
- Pontus, Citicon (förvaltare)
- Nils, Citicon
- Per Hammar, Citicon
- Maria Söderborg, NAI Svefa
- Dan Epsten, Tenzing AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Botkyrka Tumba Centrum 1 (del av)	
Adress:	Tumba Torg 107-111	
Kommun:	Botkyrka	
Nuvarande ägare:	Tumba Centrumfastigheter AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med 6-7 våningar med övervägande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1963	
Areor:	Bostäder	3 447 m ²
	Lokaler	237 m ²
	Totalt	3 684 m ²
Lägenheter:	47 st (i huvudsak 4 rok)	
Lokaler:	11 hyresavtal	
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen och tvättstuga (med servitut)	
Bottenvåning:	Bostadsentréer	
Våning 1-6:	Bostäder	
Vindsplan:	Lokaler, hissmaskinrum, fläktrum, förråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg för stamfastigheten. Styckningslotten är grundlagd upp på ett betongvalv (med mellanliggande installationsutrymme) till stamfastigheten.	
Stomme:	Armerad betong	

Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme för puts
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Hagmanitbehandlad plåt.
Fasad:	Puts i våningsplanen, plåt på översta våning.
Balkonger:	Betongplattor, räcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade. Alla balkonger utom en är indragna i byggnadskroppen.
Fönster:	2-glas fönsterpartier med utvändig aluminiumbåge.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak.
Trappa:	Naturstensgolv, målade väggar och tak. Smidesräcke. Linoleummatta i korridorer.
Entréportar:	Stålparti med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Vindsdörrar av stål Brandavskiljningsdörrar i korridorer Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i kök. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma.
Badrum:	Plastmattegolv eller klinkergolv, kakel på vägg (8 skift), målade väggar i övrigt, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Egeninstallerade TM i vissa. Vattenradiator. Avvikelse förekommer.

WC:ar:	Klinkergolv, målade väggar och tak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstuga mm:	2 TM, 1 TT, 2 manglar, 1 centrifug, tvättbänk, betongmosaik på golv, målade väggar. 2 separata torkrum med luftvärmare.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Ny värmeundercentralstrustning kommer att anordnas.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventilerna är ca 25 år gamla och stamregleringsventilerna i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktar på vinden. Trapphus: Mekanisk till- och frånluft.
Elinstallationer:	Merparten av elinstallationerna från byggnadsåret. Vissa lägenheter och delar av gemensamma utrymmen har modernare el. Servis, servis- och fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter i all huvudsak från byggnadsåret.
Hiss:	2 linhissar för 4 personer, 320 kg, respektive 6 personer 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juni 2012. Hissmaskiner från byggnadsåret medan styr- och reglerutrustningar utbyttas 1998 respektive 2001.
Sophantering:	Soprum finns inom separat byggnad.
Tomt / mark:	Styckningslotten kommer i princip att sakna egen tomtmark.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1963 i normalt skick för byggnadsåret. VA-stambyte kommer att behöva utföras inom några år.
OVK-status:	Godkänd OVK finns.
EnergideklARATION:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med halter understigande gränsvärdena har redovisats.

156

Asbest:

Asbest finns sannolikt i vissa rörisoleringar och kan också finnas i klinker- och kakelfogar och fix.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Styckningslotten kommer enligt uppgift inte ha någon egen tomt utanför fasadliv. Grundläggning av styckningslotten sker uppepå stamfastighetens betongvalv.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm.

I icke bärande mellanväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Fasadputs i generellt tillfredsställande skick. Putsen är från byggnadsåret. Smärre spricklagningar har utförts. Några mekaniskt förorsakade skador finns. Vidare finns en putsskada förorsakad av läckage från en av balkongerna. Måste åtgärdas inom nära framtid.

Bedömd återstående teknisk livslängd för putsen generellt är ca 7-8 år.

Plåtbeklädd fasad på vindsvåningen i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak

Yttertak belagt med hagmanitbehandlad plåt. Plåten är från byggnadsåret och i normalt skick för sin ålder. Ny ytbehandling rekommenderas utföras inom nära framtid. Plåten bedöms generellt ha mer än 10 återstående år.

Invändig takavvattning rekommenderas re-linas inom några år.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor som i allmänhet är i tillfredsställande skick. Räcken och skärmar likaledes i gott skick. En av plattorna har fuktgenomslag och är i behov av omedelbar reparation. Vissa balkonger är inglasade.

5.1f Fönster

2-glas fönster med invändig träbåge utvändig aluminiumbåge. Fönster i indragna lägen med utvändig träbåge.

Utvändig ommålning av träytterbågar bedöms behöva utföras om ca 6-8 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark i huvudsak från 2004. Ca 7-8 år till nästa utbyte. Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

Vind:

Lgh-förråd etc i förhållandevis slitet skick.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. De flesta lägenheter har generellt likartad grundstandard.

Flertalet badrum har uttjänta tätskikt. Yt- och tätskiktsreovering samt utbyte sanitetsporslin mm bör utföras inom nära framtid. Åtgärden utförs parallellt med VA-stambyte.

Lägenheternas elinstallationer är i all huvudsak från byggnadsåret. Generellt bedöms återstående teknisk livslängd vara mellan 5-10 år. Underhållsansvar för elinstallationer inom lgh åligger respektive bostadsrättshavare.

Efter ett eventuellt förvärv kommer bostadsrättshavarna överta det inre underhållsansvaret i lägenheterna. För eventuella återstående lägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning av ca 3-4 000:- för att täcka underhållsbehovet.

5.1i Lokaler

Fastighetens hyreslokal besöktes. Enligt gällande hyresavtal har respektive lokalhyresgäst eget inre underhållsansvar samt ansvar för verksamhetsberoende installationer. I samband med att det rekommenderade VA-stambytet utförs kommer våtgrupper inom lokalerna behöva renoveras.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Ny fjärrvärmeundercentral som enbart betjänar styckningslotten kommer att anordnas.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer från byggnadsåret. Radiatorventilerna bedöms vara ca 30 år gamla och i behov av utbyte inom något år. I samband med att ny värmeundercentral installeras kommer också nya stamregleringsventiler behöva anordnas.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av avloppen är från byggnadsåret i behov av utbyte inom några år. Parallellt renoveras berörda badrum. Vissa badrum har yt- och tät-skiktsrenoverats under senare. Huruvida någon / några av dessa kan sparas i samband med ett VA-stambyte kräver en mer omfattande inventering. Nedan har inräknats att samtliga badrum behöver renoveras.

Tappkall- och tappvarmvattenstammar och -ledningar byts ut samtidigt och i lika omfattning med övriga åtgärder ovan.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft. Fläktar som betjänar bostäderna är genomgående från byggnadsåret. Besökta lägenheter hade mycket blandad luftomsättning. Detta kan bero på nedsmutsning i kanalerna. En rensning av kanalerna rekommenderas utföras parallellt med utbyte fläktenheterna inom några år.

Godkänd OVK-besiktning finns.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, vissa fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter samt viss del av övrig fastighetsel är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom några år. Utöver detta finns många lägenheter med äldre elinstallationer.

Generellt bedöms elinstallationerna ha mellan 5-10 års återstående teknisk livslängd. Elinstallationer i badrum och separata wc:ar byts i samband med övrig renovering av dessa.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

2 personhissar för 4 personer, 320 kg respektive 6 personer, 500 kg. Hissmaskiner från byggnadsåret medan styr- och reglerutrustningarna har bytts ut 1998 respektive 2001. Installationerna bedöms ha ca 7-8 års återstående teknisk livslängd.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2011)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Partiell omputsning / avfärgning, ca 2019 ca 2 500 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Ytbehandling plåttak, ca 2012 ca 300 kkr

Re-lining av takavvattning, ca 2012 ca 200 kkr

6.1e Balkonger

Renovering plattframkanter, ca 2019 ca 600 kkr

6.1f Fönster

Ommålning fönster med träytterbåge, ca 2018 ca 150 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, 2019 ca 150 kkr

6.1h Lägenheter

Badrumsrenovering i 47 lgh, ingår 6.2c nedan

WC-renovering i 37 lgh, ingår 6.2c nedan

Utbyte elinstallationer i 47 lgh, ingår 6.3 nedan

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2012 ca 350 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar inkl badrumsrenovering, ca 2012 /-13 ca 11 200 kkr
(inkl renovering 47 badrum och ca 40 wc:ar (inkl lokalers))

6.2d Ventilation

Rengöring av ventilationskanaler, ca 2013 ca 150 kkr

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2013 ca 300 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte huvuddel av fastighetselinstallationer, ca 2018 ca 2 200 kkr
(inkl omtrådning 47 lgh, el i badrum ingår 6.2c ovan)

6.4 Hiss

Utbyte hissmaskiner etc, ca 2019

ca 1 100 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1963, underhållen fönster, entrépartier, tvättstuga, hissar. Tekniska brister finns framförallt i form av ett antal snart uttjänta installationer. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 12 500 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 6 700 000:-
Totalt:	ca 19 200 000:-

Innehållet i denna statusrapport förutsätter att initierad 3D-uppdelning genomförs med den underhålls- och kostnadsansvarsfördelning som besiktningsmannen övergripande blivit informerad om.

45