

Upprättad 2011-04-26

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen Brf Vendelsö Såg,
Stockholm kommun***

Org.nr.: 769621-7376

INNEHÅLL

| | |
|---|----|
| Allmänna förutsättningar | 2 |
| Beskrivning av fastigheten | 3 |
| Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar | 5 |
| Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2010) | 8 |
| Taxeringsvärde 2010 (beräknat) | 9 |
| Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 10 |
| Finansieringsplan | 10 |
| Beräknade löpande kostnader och intäkter | 11 |
| Lägenhetsförteckning | 12 |
| Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys | 14 |
| Särskilda förhållanden | 15 |
| Intyg ekonomisk plan | 16 |

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Vendelsö Såg, Haninge kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2010-07-05, organisationsnr.: 769621-7376, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Vendelsö 3:2133 i Haninge kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde vintern/våren 2011.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har den 29 september 2010 utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|----------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Vendelsö 3:2133 i Haninge kommun |
| Adress: | Vendelsö Skolväg 1-3, Sågenvägen 2-6 |
| Tomtens areal: | 5.830 kvm |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Gällande planbestämmelser: | Stadsplan Vendelsö Såg, 1974-06-14, akt 01-ÖSR-1821 |
| Byggnadsår: | 1955, 1959 |
| Husets utformning: | 4 byggnader av lamelltyp med källare och 2,5-3 våningar med huvudsakligen bostäder, typkod 320. |
| Antal bostadslägenheter: | 53 st |
| Lägenhetsarea: | 3.104 kvm |
| Lokaier: | 677 kvm |

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Gemensamma anordningar

| | |
|--------------------|--|
| Vatten/avlopp: | Kommunalt. |
| Värmeproduktion: | Fjärrvärme. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer. |
| El: | Serviser, serviscentraler, fastighetscentral samt stigar liksom övriga elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret. 1-fas installationer till lägenheter. |
| Ventilation: | Vendelsö Skolväg 1-3 och Sågenvägen 6 A-B: Mekanisk frånluft med utsugspunkter i badrum och kök via fläktenheter på taken . Tilluft i form av springventiler i fönster. Sågenvägen 2-4: Självdragsfrånluft och springventiler i fönster för tilluft. Mekanisk ventilation i restauranten. |
| Hiss: | Finns ej. |
| Tvättstuga: | 2 st tvättstugor omfattande 1 TM, 1 mangel, 1 centrifug, 1 torkrum med värmefläkt. Målat golv, målad vägg och tak. |

Byggnadsbeskrivning

| | |
|-------------------|---|
| Källare: | Driftsutrymmen, förråd, garage, tvättstugor, lokaler. |
| Vind: | Förråd och lägenheter i en av huskropparna. |
| Antal våningar: | 2,5-3 våningar. |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong. |
| Stomme: | Armerad betong. |
| Ytterväggar: | Lättbetong som bärande stomme. |
| Bjälklag | Armerad betong. |
| Yttertak: | Betongtaktegel, lertegel och partiellt plåt. |
| Takterrass: | Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt. Smidesräcke. |
| Fasad: | Betongsockel, puts och fasadtegel. |
| Fönster: | 2-glas fönster av trä med kopplade bågar. |
| Trapphus: | Betongmosaikgolv eller naturstensgolv, målad puts på vägg eller tegelvägg, målade tak, Räcke av smide, handledare av trä. |
| Portar/dörrar: | Lackat trä eller aluminium. |
| Parkering/garage: | 5 garage. Fastigheten har också nyttjanderätt och underhållsansvar för 45 platser inom grannfastigheten Haninge Vendelsö 3:114. |

Lägenhetsbeskrivning

| | |
|-------------------|---|
| Invändiga väggar: | Målade, tapetserade. |
| Invändigt tak: | Vävspända tak eller målade tak, Akustikplattor i vissa lokaler. |
| Golv: | Parkett i vardagsrum . I huvudsak linoleum i övriga rum. Linoleum i kök. Avvikelse kan förekomma. |
| Köksinredning: | Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från byggnadsåren. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer. |
| Badrum: | Plastmatta på golv, kakef på vägg (c:a 10-skift), målad vägg däröver, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc, tvättställ. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Vattenradiator, Avvikelse förekommer. |

BESIKTNINGSMANNENS UTLÅTANDE, BEDÖMDA RENOVERINGAR

Byggnad

Mark / Grundläggning / Markterrass

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg eller friktionsmark.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades.

Markterrass utanför Restauranten med visst fuktgenomslag i underliggande tak. Smidesräcken till betongtrappor i behov av ommålning / rostskyddsbehandling. Utvändig mark i normalt skick. På något års sikt kommer viss toppkomplettering av asfaltbetong behöva utföras.

Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar och bjälklag av armerad betong. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av lättbetong med viss och normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sågenvägen 6B och Vendelsö Skolväg 1-3: Gammal fasadputs med nära förestående behov av partiell nedknackning, omputsning och avfärgning. Huskropp S 6B är i sämre skick än VS 1-3.

Sågenvägen 2-4 och Sågenvägen 6A: Tegelfasader i normalt skick. Kompletteringsfogning rekommenderas inom några år.

Tak / takavvattning

Vendelsö Skolväg 1-3: Yttertak belagt med betongtakpannor i genomgående gott skick. Taket är omlagt 2009 och har rimligen återstående garantitid.

Sågenvägen 2-4: Yttertak belagt med betongtakpannor från ca 1988 / 1990. Generellt tillfredsställande skick. Plåtdetaljer, kupor mm i behov av ommålning inom något år.

Sågenvägen 6 A och B: Tegelpannetak i behov av renovering inom nära framtid.

Takterrasser S 2-4: Terrasserna är enligt uppgift omlagda parallellt med yttertaket. Bedömt mer än 10 år till kommande åtgärdsbehov.

Balkonger

Balkongplattor av betong med frekventa fuktgenomslag i många enheter. Reparation av balkongplattorna rekommenderas inom något år.

Fönster

Fönster i genomgående slitet skick. Omedelbar renovering, omkittning, utbyte av tätningslister mm behöver utföras. Fönsterbleck ommålas / renoveras samtidigt. Fönsterdörrar till balkonger likaledes i behov av renovering. Enligt uppgift har nuvarande fastighetsägare bytt alla fönster efter det att besiktningen genomfördes.

Gemensamma utrymmen

Trapphus: Betongmosaikgolv eller naturstensgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare / räcken i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier: Lackat trä med glas eller aluminiumpartier med glas. Justering av entrépartier för öppning / stängning behöver utföras.

Tvättstuga: Maskinpark i behov av utbyte och komplettering. En ytterligare tvättstuga rekommenderas anordnas. Befintlig tvättstugas ytskikt renoveras.

Installationsutrymmen: Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt underhållsbehov.

Förråd / cykelförråd mm: I normalt till slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Sophantering: I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenheter

Besökta lägenheter har genomgående likartad inrednings-, utrustnings- och ytskiktsstandard. Många lägenheter har förhållandevis gamla ytskikt. Badrummens är yt- och tätskikt är i all huvudsak uttjänta och i nära förestående behov av utbyte. Enstaka enheter har renoverats, men då VA-stammar samtidigt inte bytts ut i erforderlig omfattning kommer samtliga badrum behöva helrenoveras.

Elinstallationer i lägenheterna är likaledes i all huvudsak från byggnadsåren och i behov av utbyte inom nära framtid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000:- per lägenhet beroende på storlek.

Lokaler

Enligt hyreskontrakten har lokalhyresgästerna eget inre underhållsansvar samt även underhållsansvar för alla verksamhetsberoende installationer.

VVS-anläggning

Värmeproduktion

Fjärrvärme med utrustning i värmeundercentral i huvudsak installerad 1985.
Några års återstående teknisk livslängd.

Värmedistribution

I all huvudsak installation från byggnadsåret. Radiatorventiler utbytta ca 1990, som rekommenderas bytas parallellt med utrustningen i värmeundercentralen. Stamregleringsventiler för värme från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid.

Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip alla installationer är från byggnadsåret. Avloppen är tekniskt utjänta och i nära förestående behov av utbyte.
Tappkall- och tappvarmvatteninstallationer utbytes parallellt med avloppen.

Ventilation

Frånluft:

VS 1-3; S 6 A-B; Mekaniska fläktenheter på taket. Fläktarna är gamla och r motorer som behöver bytas inom några år.

S 2-4; Självdragsfrånluft med bedömt bristfällig funktion. Rensning av kanaler bedöms vara nära förestående.

Tilluft: Springventiler i fönster.

OVK är godkänd för alla system enligt erhållen uppgift.

El-anläggning

I huvudsak alla elinstallationer i fastigheten och lägenheterna är från byggnads-åren. Installationerna är i behov av utbyte inom nära framtid.

KOSTNADER FÖR ATT ÅTGÄRDA BRISTER (KOSTNADSLÄGE SEPTEMBER 2010)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering; projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

Byggnad

Mark, grundläggning, markterrass

| | |
|---|------------|
| Ommålning / renovering smidesräcken, ca 2012 | ca 50 kkr |
| Omläggning tätskikt markterrass, ca 2012 | ca 250 kkr |
| Toppkomplettering vissa asfaltbetongytor, ca 2015 | ca 200 kkr |

Fasad

| | |
|---|--------------|
| Omputsning fasad S 6B, ca 2011 | ca 600 kkr |
| Omputsning fasad VS 1-3, ca 2015 | ca 1 000 kkr |
| Kompletteringsfogning tegelfasader, ca 2015 | ca 200 kkr |

Yttertak

| | |
|--|------------|
| Renovering tak S 6 A-B, ca 2011 | ca 600 kkr |
| Målning plåtdelar tak S 2-4, ca 2011 | ca 75 kkr |
| Fogning tegelskorstenar, ca 2011 | ca 75 kkr |
| Reparation / tätning av bjälklag i p-däck, ca 2012 | ca 850 kkr |

Balkonger

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Reparation balkonger S 6B, ca 2011 | ca 500 kkr |
| Reparation övriga balkonger, ca 2015 | ca 1 400 kkr |

Gemensamma utrymmen

| | |
|---|------------|
| Utbyte maskinpark i bef tvättstuga, inkl ytskikt, ca 2011 | ca 500 kkr |
|---|------------|

Lägenheter

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Renovering badrum, ca 2011 | ca 5 600 kkr |
| Utbyte el i lägenheter, ca 2011 | ca 1 000 kkr |

VVS-anläggning

Värmeproduktion

| | |
|--|------------|
| Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014 | ca 350 kkr |
|--|------------|

Värmedistribution

| | |
|--|------------|
| Utbyte stamregleringsventiler, ca 2011 | ca 250 kkr |
| Utbyte radiatorventiler, ca 2014 | ca 300 kkr |

Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte VA-stammar, ca 2011 ca 4 300 kkr

Ventilation

Utbyte fläktmotorer, ca 2011 ca 150 kkr

Rensning av kanaler, ca 2011 ca 150 kkr

Elinstallationer

Utbyte fastighetens elinstallationer, ca 2011 ca 1 700 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1955 respektive 1959. Inga mer omfattande renoveringsarbeten utöver utbyte 2 yttertak samt vissa smärre övriga åtgärder har utförts under byggnadernas livslängd. Ovan angivna åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år: ca 10 050 000:-

Mellan 3-10 år: ca 3 450 000:-

Totalt: ca 13 500 000:-

I ovanstående belopp ingår inte badrumsrenovering och utbyte elinstallationer inom lägenheter vilka totalt bedöms kosta 6 600 000:-.

TAXERINGSVÄRDE 2010 (BERÄKNAT)

Typkod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (preliminär klassificering).

| | <i>Kr</i> | | <i>Bostad, kr</i> | <i>Lokal, kr</i> |
|--------------|-------------------|-------|-------------------|------------------|
| Mark | 4 877 000 | varav | 4 268 000 | 609 000 |
| Byggnad | 14 566 000 | varav | 13 200 000 | 1 366 000 |
| <i>Summa</i> | <i>19 443 000</i> | | <i>17 468 000</i> | <i>1 975 000</i> |

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | SEK |
|--|-------------------|
| Köpeskilling | 33 000 000 |
| Lagfart | 497 000 |
| Pantbrevskostnader | 11 000 |
| Dispositionsfond/Reparationsfond 1) | 8 000 000 |
| Initialkostnader/Föreningsbildning | 875 000 |
| Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad | 42 383 000 |

- 1) Till reparationsfonden har avsättning gjorts med mindre pengar än vad besiktningen angav. Föreningen har för avsikt att genomföra en s.k. rörinfordring istället för traditionellt stambyta. De medel som avsatts i dispositionsfonden för renoveringar bedöms täcka behovet enligt besiktningen för de närmaste 3 åren. Enligt besiktningen behövs ytterligare ca 3.450.000 kr för renoveringar under perioden 4-10 år utöver de 8.000.000 kr som avsatts i dispositionsfonden. En ökning av lånet med 3.450.000 kr medför ett behov av avgiftsökning om c:a 60 kr/kvm/år eller c:a 290 kr/mån per lägenhet.

FINANSIERINGSPLAN

| <i>Lån</i> | <i>Belopp SEK</i> | <i>Ränta %</i> | <i>Ränta SEK</i> |
|------------------------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Ny belåning i kreditinsitut | 18 836 300 | 4,50% | 847 634 |
| Summa lån | 18 836 300 | | 847 634 |
| Insats från medlemmar | 23 546 700 | | |
| Summa insats från medlemmar | 23 546 700 | | |
| Summa finansiering | 42 383 000 | | |

Finansieringen är baserad på att ca 85 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 15 % kvarstår som hyreslägenheter.

Bindningstid för lån beräknas att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,5 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

| | |
|---|------------------|
| Kapitalkostnad | <i>SEK</i> |
| Räntekostnad | 847 634 |
| Driftskostnader | |
| Driftskostnaden är uppskattad till (350 kr/kvm) | 1 323 455 |
| Övriga kostnader | |
| Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift | 87 431 |
| Summa kostnader | 2 258 520 |

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Enligt planen beräknas föreningen få 8 st. hyresrätter (488 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativ avsättning till dispositions-/reparationsfond. Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde kan försiktigt uppskattas till minst 2 mkr.

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Intäkter | <i>SEK</i> |
| Hyresintäkter, bostad | 427 118 |
| Hyresintäkter, lokaler | 443 580 |
| Hyresintäkter, garage/p-plats | 130 308 |
| Årsavgift från medlemmar | 1 257 514 |
| Summa intäkter | 2 258 520 |

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.