
EKONOMISK PLAN

BRF LANDSKAMRERAREN 1
769627-2520

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 bedömning av föreningens verksamhet	13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF LANDSKAMRERAREN 1

1 ALLMÄNT

Brf Landskamreraren 1 med org.nr. 769627-2520 har registrerats hos Bolagsverket 2013-11-30. 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 Landskamreraren 1. Brf Landskamreraren 1 förvärvar sedan fastigheten (intertransaktion) 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	Landskamreraren 1
Kommun	Östersunds kommun
Församling	Frösö församling
Adress/belägenhet	Näsvägen 5 A-B, 832 43 Frösön
Tomtarea	1 488 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd Landskamreraren, 1961-05-23

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	1970
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	1 119 m ² .
Bostadslägenheter	14 lägenheter om sammanlagt 1 119 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, fasadtegel i våningsplanen. Partier med träpanel.
Fönster	3-glas trä-/aluminiumfönster med kopplade bågar.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, betongmaosaikgolv i källarplan, målad puts på vägg och akustikplattor i tak.
Tvättstuga	1 TM, 1 TT, 1 mangel, tvättbänk. Målat golv och tak, målade väggar. Separat torkrum med kondensavfuktare. WC i anslutning till tvättstuga.
Soppantering	Utvändiga behållare.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truberg, den 15 november 2013. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 450 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 500 000 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 6 868 000 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	13 500 000	12 064
Lagfartskostnad ²	104 670	
Pantbrevskostnad ³	20 005	
Ombildningskostnad	293 750	
Reparationsfond	2 500 000	
Ing saldo och oförutsett	100 000	
Anskaffningskostnad	16 518 425	14 762

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	3 000 000	ca 5 år	3,90	117 000	5 229	122 229	3,90
Lån vilande Insatser 1	1 082 127	Rörlig ⁴	3,50	37 874	-	37 874	3,75
Summa lån år 1	7 082 127	Snlttränta:	3,71	262 874	10 457	273 332	3,75
Insatser	9 436 298						
Summa finansiering år 1	16 518 425						

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskillning för fastigheten, 1 305 720 kr, och köpeskillning för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 12 194 280 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: 7 318 500 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 1 007 kvm med bostadsrätt och 112 kvm med hyresrätt.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	30 000	27
Värme	140 000	125
El	90 000	80
Renhållning	13 000	12
Styrelse/revision	10 000	9
Ekonomisk förvaltning	30 000	27
Trappstädning	25 000	22
Fast skötsel	50 000	45
Försäkring	10 000	9
Kabel TV	10 484	9
Övrigt	20 000	18
Löpande underhåll	20 000	18
Summa driftkostnad år 1	448 484	401
Avsättning yttre underhåll:	16 785	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	23 886	39 000
Värme	129 573	129 654
El	86 712	86 215
Renhållning	12 709	15 400

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	6 868 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	17 038

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	571 316	567
Hysesintäkter bostäder	118 080	1 054
Parkering, garage mm	51 600	
Totala intäkter år 1	740 996	
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 2 450 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 500 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställes 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 6,6 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 90% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	262 874	265 188	264 764	264 307	263 813	263 279	259 899
Avskrivningar	9 201	9 937	10 732	11 591	12 518	13 519	19 864
Driftskostnader	448 484	457 454	466 603	475 935	485 454	495 163	546 699
Planerat underhåll	-	2 450 000	-	-	-	-	-
Fastlghetsskatt/avgift	17 038	17 379	17 726	18 081	18 442	18 811	20 769
Summa kostnader	737 597	3 199 957	759 825	769 913	780 227	790 772	847 232
Årsavgift/m ² (bostäder)	567	579	590	602	614	626	692
Årsavgifter bostäder	571 316	582 742	594 397	606 285	618 411	630 779	696 431
Hysesintäkter bostäder	118 080	120 442	122 850	125 307	127 814	130 370	143 939
Parkering	51 600	52 632	53 685	54 758	55 853	56 971	62 900
Summa intäkter	740 996	755 816	770 932	786 351	802 078	818 119	903 270
Årets Resultat	3 398	-2 444 141	11 107	16 438	21 851	27 347	56 038
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	3 398	-2 444 141	11 107	16 438	21 851	27 347	56 038
Återföring avskrivningar	9 201	9 937	10 732	11 591	12 518	13 519	19 864
Amorterlingar	-10 457	-11 294	-12 197	-13 173	-14 227	-15 365	-22 576
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	2 142	-2 445 498	9 642	14 855	20 142	25 501	53 326
Avsättning till yttre underhåll	-16 785	-17 121	-17 463	-17 812	-18 169	-18 532	-20 461
Disposition underhållsfond	-	2 450 000	-	-	-	-	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-14 643	-12 619	-7 821	-2 957	1 974	6 969	32 865
Ingående saldo kassa	2 600 000						
Akkumulerat saldo kassa	2 602 142	156 644	166 286	181 142	201 284	226 785	437 100
Akkumulerad avsättning till underhåll	2 516 785	83 906	101 369	119 181	137 350	155 882	254 252

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	333 696	333 199	332 663	332 083	331 457	330 782	326 500
Avskrivningar	9 201	9 937	10 732	11 591	12 518	13 519	19 864
Driftskostnader	448 484	461 939	475 797	490 071	504 773	519 916	602 725
Planerat underhåll	-	2 474 020	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	17 038	17 549	18 076	18 618	19 176	19 752	22 898
Summa kostnader	808 419	3 296 643	837 267	852 362	867 924	883 969	971 987
Återföring avskrivningar	-9 201	-9 937	-10 732	-11 591	-12 518	-13 519	-19 864
Amorteringar	10 457	11 294	12 197	13 173	14 227	15 365	22 576
Avsättning underhållsfond	16 785	-2 456 731	17 807	18 341	18 892	19 458	22 558
Summa utgifter och avsättningar	826 460	841 269	856 539	872 286	888 525	905 273	997 257
Hysesintäkter mm	169 680	174 770	180 014	185 414	190 976	196 706	228 036
Avgifter	656 780	666 499	676 526	686 872	697 549	708 567	769 221
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	15,0%	14,4%	13,8%	13,3%	12,8%	12,3%	10,5%
Summa intäkter	826 460	841 269	856 539	872 286	888 525	905 273	997 257
Årets resultat	18 041	-2 455 374	19 272	19 924	20 601	21 304	25 270
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	225 000	224 608	224 184	223 727	223 233	222 699	219 319
Övriga kostnader	474 723	2 934 770	495 061	505 606	516 414	527 493	587 333
Summa kostnader	699 723	3 159 377	719 245	729 333	739 647	750 193	806 652
Summa utgifter och avsättningar	717 764	727 855	738 174	748 728	759 524	770 570	829 825
Hysesintäkter	51 600	52 632	53 685	54 758	55 853	56 971	62 900
Avgiftsintäkter	651 521	662 604	676 668	691 013	705 645	720 569	799 790
Summa intäkter	703 121	715 236	730 352	745 771	761 498	777 540	862 690
Årets resultat	3 398	-2 444 141	11 107	16 438	21 851	27 347	56 038
Betalnetto efter fondavsättning	-14 643	-12 619	-7 821	-2 957	1 974	6 969	32 865
Avgifter kr/m ² bostäder	582	592	605	618	631	644	715
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	2,6%	2,3%	2,4%	2,6%	2,7%	2,8%	3,3%

9.3.2 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	261 814	264 052	263 628	263 171	262 677	262 144	258 763
Övriga kostnader	474 723	2 934 770	495 061	505 606	516 414	527 493	587 333
Summa kostnader och avsättningar	736 537	3 198 821	758 690	768 777	779 091	789 637	846 096
Summa utgifter och avsättningar	754 579	767 299	777 618	788 172	798 968	810 014	869 269
Hysesintäkter	158 549	161 720	164 954	168 253	171 618	175 051	193 270
Avgiftsintäkter	581 387	592 960	604 842	616 962	629 324	641 933	708 864
Summa intäkter	739 936	754 680	769 796	785 215	800 942	816 984	902 134
Årets resultat	3 398	-2 444 141	11 107	16 438	21 851	27 347	56 038
Betalnetto efter fondavsättning	-14 643	-12 619	-7 821	-2 957	1 974	6 969	32 865
Avgifter kr/m ² bostäder	577	589	601	613	625	637	704
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,8%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

9.3.3 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	298 629	303 496	303 073	302 615	302 121	301 588	298 207
Övriga kostnader	474 723	2 934 770	495 061	505 606	516 414	527 493	587 333
Summa kostnader	773 352	3 238 266	798 134	808 221	818 535	829 081	885 540
Summa utgifter och avsättningar	791 393	806 743	817 062	827 616	838 413	849 459	908 713
Hysesintäkter	265 498	270 808	276 224	281 748	287 383	293 131	323 640
Avgiftsintäkter	511 253	523 317	533 017	542 911	553 003	563 297	617 938
Summa intäkter	776 750	794 124	809 241	824 659	840 386	856 428	941 578
Årets resultat	3 398	-2 444 141	11 107	16 438	21 851	27 347	56 038
Betalnetto efter fondavsättning	-14 643	-12 619	-7 821	-2 957	1 974	6 969	32 865
Avgifter kr/m ² bostäder	571	585	595	606	618	629	690
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,7%	1,0%	0,9%	0,7%	0,6%	0,5%	-0,2%

9.3.4 70 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	335 443	342 940	342 517	342 059	341 565	341 032	337 651
Övriga kostnader	474 723	2 934 770	495 061	505 606	516 414	527 493	587 333
Summa kostnader	810 166	3 277 710	837 578	847 665	857 979	868 525	924 984
Summa utgifter och avsättningar	828 208	846 187	856 506	867 060	877 857	888 903	948 157
Hysesintäkter	372 446	379 895	387 493	395 243	403 148	411 211	454 010
Avgiftsintäkter	441 119	453 673	461 191	468 860	476 682	484 661	527 012
Summa intäkter	813 565	833 568	848 685	864 103	879 830	895 872	981 022
Årets resultat	3 398	-2 444 141	11 107	16 438	21 851	27 347	56 038
Betalnetto efter fondavsättning	-14 643	-12 619	-7 821	-2 957	1 974	6 969	32 865
Avgifter kr/m ² bostäder	563	579	589	599	609	619	673
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,7%	0,1%	-0,3%	-0,6%	-0,9%	-1,2%	-2,7%

10 LÄGENHETSREDOVISNING

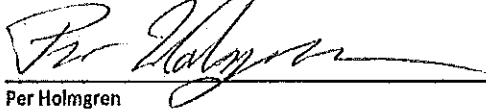
Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Andelstal bliv.brf	Insats kr	Insats kr/m ²	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1	Sut	1 rok	42	4,0856	4,5613	409 867	9 759	-	2 172	3 592
2	Sut	1 rok	36	3,6020	-	-	-	361 354	-	3 924
3	bv	5 rok	107	9,3250	10,4106	984 616	9 202	-	4 956	8 001
4	bv	3 rok	76	6,8262	7,6209	720 773	9 484	-	3 628	5 916
5	bv	3 rok	76	6,8262	7,6209	720 773	9 484	-	3 628	7 380
6	bv	4 rok	88	7,7935	8,7008	822 906	9 351	-	4 142	7 047
7	1 tr	5 rok	107	9,3250	10,4106	984 616	9 202	-	4 956	8 000
8	2 tr	3 rok	76	6,8262	-	-	-	720 773	-	5 916
9	1 tr	3 rok	76	6,8262	7,6209	720 773	9 484	-	3 628	5 916
10	1 tr	4 rok	88	7,7935	8,7008	822 906	9 351	-	4 142	6 762
11	2 tr	5 rok	107	9,3250	10,4106	984 616	9 202	-	4 956	8 000
12	2 tr	3 rok	76	6,8262	7,6209	720 773	9 484	-	3 628	5 916
13	2 tr	3 rok	76	6,8262	7,6209	720 773	9 484	-	3 628	5 916
14	2 tr	4 rok	88	7,7935	8,7008	822 906	9 351	-	4 142	6 838
<i>Parkeringsplatser, garage mm</i>										
14 st garage, p-plats										4 300
Totalt			1 119	100,00	100,00	9 436 298	9 371	1 082 127	47 610	93 424

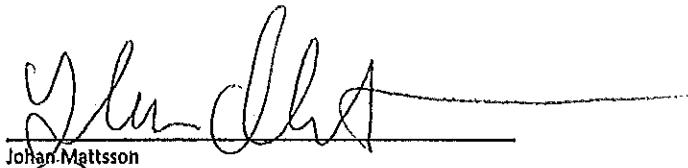
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

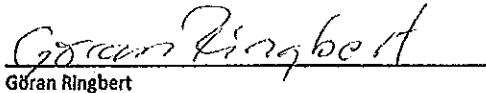
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas 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 och kabel-tv 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. 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.

Östersund den

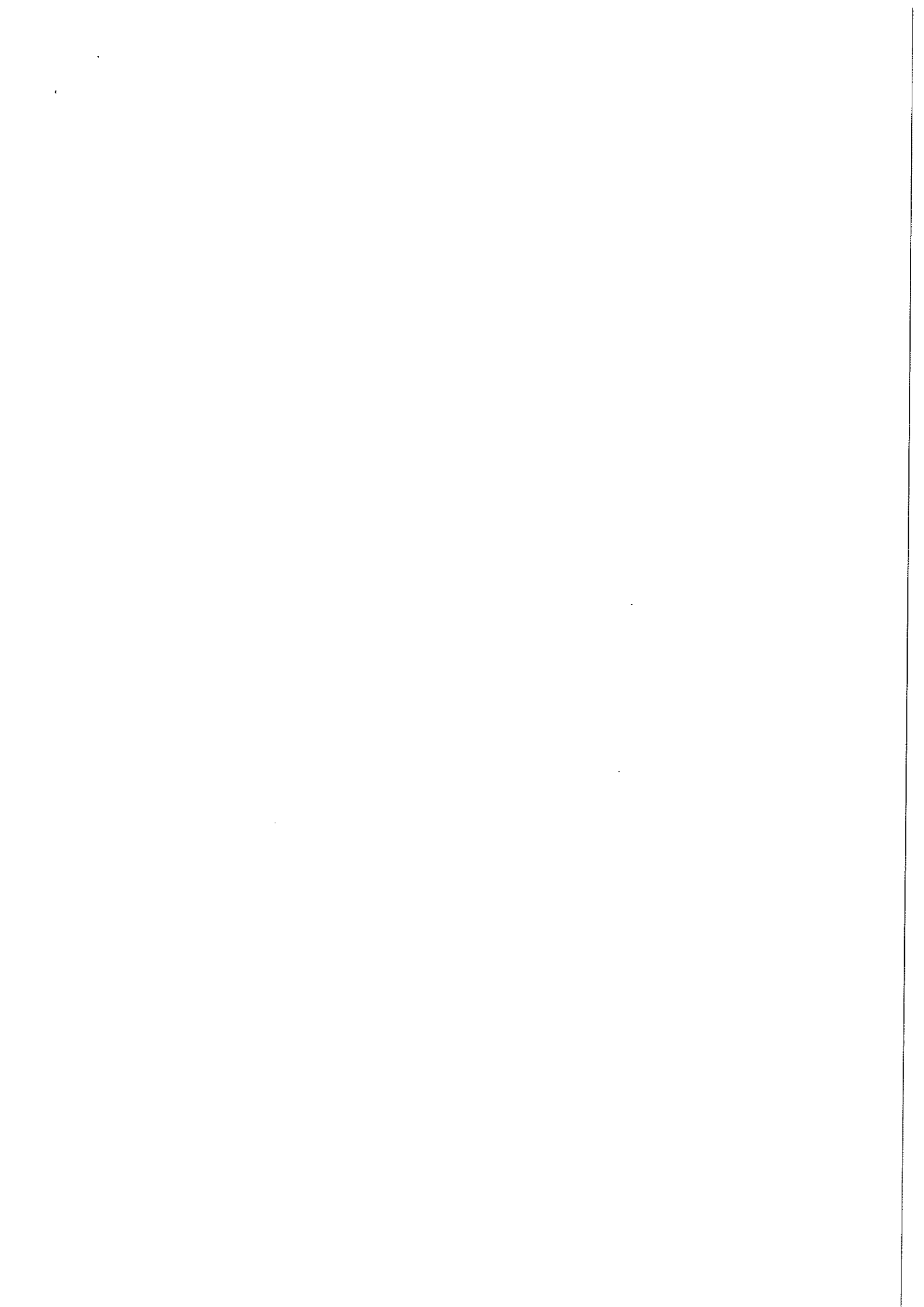
6/4 - 2014


Per Holmgren


Johan Mattsson


Göran Ringbert


Renée Wass



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Landskamreraren 1*, Östersunds kommun, organisationsnummer 769627-2520, 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.

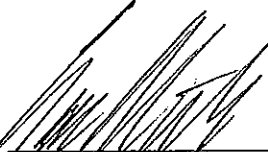
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

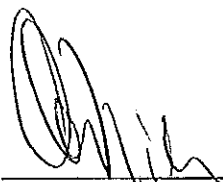
Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset AB, rev 2013-12-17
Fastighetsinformation
Bankoffert Nordea
Driftskostnad fjärrvärme, vatten, el och renhållning
Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Frösöfastigheter och Visionsbolaget 8521
Transportköp, avtal, utkast
Aktieöverlåtelseavtal. 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

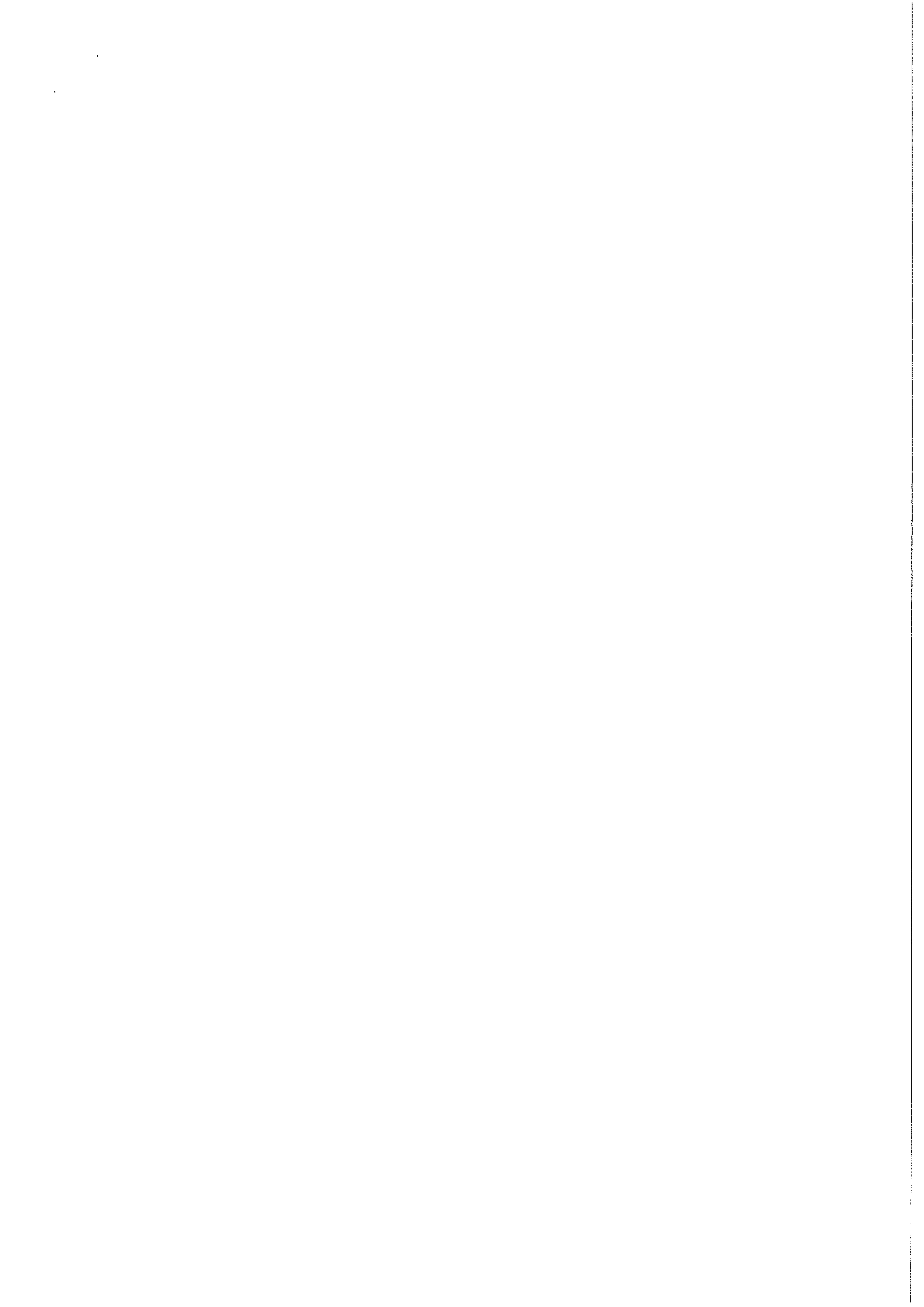


Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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





Östersund Landskamreraren 1

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan

Hilar Truuberg
2013-12-17 (rev)

Östersund Landskamreraren 1 - Besiktning utlåtande

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 Landskamreraren 1 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.

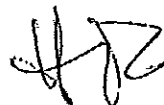
Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har inte utförts.

Platsbesök utfördes i 3 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca 1 grad C.

Kännedom 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.

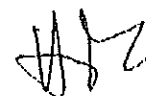
Vid besiktningen närvarade:

- Pär Holmgren, boende
- Roland, boende
- Kenneth, HSB, fastighetsskötare
- Charlotte Högberg, Colliers International
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Östersund Landskamreraren 1	
Adress:	Näsvägen 5 A-B	
Kommun:	Östersund	
Nuvarande ägare:	Frösöfastigheter 2 AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 488 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare / suterräng och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1970	
Areor:	Bostäder	1 119 m ²
	Totalt	1 119 m ²
Garage:	14 platser	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	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, fasadtegel i våningsplanen. Partier med träpanel.	



Balkonger:	Betongplatta, galvaniserade räcken, träskärmar.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, fuktisolering, överbetong, ytskikt.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstensgolv, betongmosaikgolv i källarplan, målad puts på vägg och akustikplattor i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Aluminiumpartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörr av aluminium. Lgh-dörrar av trä. Garagedörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Plastmatta i de flesta rum Plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser 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, kakel (8-skift) på vägg, där över målad väv, 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 början 1980-tal.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret (sk en-rörssystem)

	tem). Stamregleringsventiler från byggnadsåret. Radiatorventiler genomgående utbytta.
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 badrum.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledning till lägenheter från byggnadsåret. Installationer i lägenheter och gemensamma utrymmen likaledes i all huvudsak från byggnadsåret.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Gräsmatta, hårdgjorda ytor, vissa planteringar, lekplats, stödmur mm.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1970. Fönstren har bytts ut och fjärrvärme installerats. 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 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 / Terrassbjälklag

Inga fuktgenomslag noterades i byggnadsdelen av källare- / suterräng. Inga sättningar noterades under bottenplattan och inte heller några utvändiga marksättningar. På entrésidan lutar marken mot byggnaden. Detta kan på sikt innebära förhöjt vattentryck mot källarytterväggen. Vid besiktningstidpunkten märktes inga fuktproblem och det är inte heller bedömningsbart om och i så fall när det överhuvudtaget kommer att uppstå några problem.

Genom eller i anslutning till terrassbjälklaget över garaget finns fuktgenomslag både till det "öppna" utrymmet likväl som i de enskilda garagen. 3 garagedörrar är påtagligt skadade och i behov av utbyte. Innan utbyte utförs måste den bakomliggande orsaken fastställas. Det är sannolikt att ovanliggande asfaltbetongyta inte är tillräckligt tät och att det partiellt behöver tas bort och ersättas med en gjutasfaltbeläggning med erforderligt tätskiktssuppvik mot fasaden.

Utvändig stödmur i omedelbart behov av reparation.

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, bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utom på de delar som finns i anslutning till terrassbjälklagsläckaget.

Fasadtegel i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändiga träpaneler i behov av utvärdig ommålning inom något år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Taket är i generellt tillfredsställande skick. På del av taket finns påtagligt mycket "lärkträdsavfall" som måste rensas bort inom nära framtid för att slippa stopp i takavvattningen. Vindskivor av trä i nära förestående behov av ommålning / renovering.

Takavvattning i övrigt i tillfredsställande skick. Takrasskydd finns bara över entréerna. Takstegar rekommenderas kompletteras.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplatta och galvaniserat räcke samt träskärmar. På flera av balkongplattorna finns fuktgenomslag och karbonatiserad betong likväl som korrosion i armering. Nära förestående renoveringsbehov. Träskärmar i likaledes nära förestående behov av ommålning / renovering / partiellt utbyte.

5.1f Fönster

3-glasfönster på kopplade trä- / aluminiumbågar. Aluminiumbågen är monterad ca 1986. Fönstren är genomgående i tillfredsställande skick. På innerbågars utsida finns dock en viss uttorkning.

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. Kondensavfuktaren är nyutbytt.

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

3 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick. 2 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.

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

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

5.1i Garage

3 av garagedörrarna är i nära förestående behov av utbyte.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från början 1980-tal 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 påtagligt kraftig i besökta lägenheter. Höga ljudnivåer noterades i vissa badrum.

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.

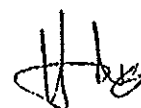
6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

- 6.1a Mark, grundläggning, terrassbjälklag**
Punktreparation terrassbjälklag, snarast utförs av säljaren
(avsor delen närmast byggnaden)
Reparation stödmur, snarast bedömt 120 kkr
Tätskiktsrenovering hela terrassbjälklaget, ca 2018 ca 700 kkr
- 6.1c Fasad**
Ommålning träpanelsfasaddelar, ca 2014 ca 150 kkr
- 6.1e Balkonger**
Renovering balkonger, ca 2014 ca 700 kkr
- 6.1g Gemensamma utrymmen**
Utbyte 1 TM och 1 TT, ca 2022 ca 90 kkr
Utbyte 3 garageportar, snarast ca 50 kkr
- 6.1h Lägenheter**
Renovering 12 badrum, ca 2014 ca 1 300 kkr

6.2 VVS-installationer

- 6.2a Värmeproduktion**
Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014
(åtgärden utförs av säljaren)
- 6.2c Avlopp / vatten**
Rensning av avlopp, ca 2014 ca 30 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1970. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende badrummens yt- och tätskikt, balkongerna, terrassbjälklaget över garaget och en stödmur.

Rekommenderade åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 350 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 100 000:-
Totalt:	ca 2 450 000:-

I ovanstående har renovering av badrummen inräknats. Enligt föreningens stadgar åligger underhållsansvaret för detta respektive bostadsrättshavare.

Kalkylerad kostnad för renovering av terrassbjälklaget över garaget har exkluderats ur sammanställningen ovan. I dagsläget finns utöver läckaget i anslutning till garagedörrarna smärre punktläckage genom bjälklaget. Dessa kommer öka över tiden om ingen åtgärd utförs med möjlig konsekvens att basiskt vatten skadar lack på uppställda bilar. Om utrymmet framöver skall kunna utnyttjas för parkering utan att utföra tätskiktsrenovering kommer vattenavledande plåt behöva monteras i takt med att nya läckage uppstår.