

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren 4

Strandgatan 22, Östersund

Bostadsrättsföreningen Borgmästaren 4, 831 33 Östersund, org. nr: 769627-7016

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av 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.

Två lägenheter är uppsagda av respektive hyresgäst (lgh 1212 och lgh 1311). Dessa lägenheter kommer att vara vakanta vid föreningens tillträde. Insatserna för lägenheterna kommer att finansieras genom en räntefri revers från Säljaren.

De vakanta lägenheterna kommer efter föreningens tillträde att upplåtas med bostadsrätter och säljas på den öppna marknaden. Föreningen löser då reversen och den vinst som uppstår om ca 500 000 kr kommer att tillskjutas renoveringsfonden.

Säljaren kommer att ge bostadsrättsföreningen ett renoveringsbidrag avseende balkonger och ommålning av tak motsvarande totalt 260 000 kr. Bidraget kommer att regleras i likvidavräkningen på tillträdesdagen.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.
Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensam gård med planteringar.

Garage och Parkering

På fastigheten finns det 3 st garage och, 1 st Carport samt 5 st parkeringsplatser.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Uthusbyggnad	Förmån	Avtalsservitut	23-IM1-31/351.1
Ledning	Last	Avtalsservitut	23-IM1-31/456.1

Inskrivningar

<u>Nr</u>	<u>Inskrivningar</u>	<u>Inskrivningsdag</u>	<u>Akt</u>
1	Avtalsservitut ledning	1931-08-31	456

Planbestämmelser

Fastighetsplan: Kv Borgmästaren och filialbanken, 2006-06-27, akt 2380K-P2006/24
 Detaljplan: Kv Borgmästaren och filialbanken, 2006-06-27, akt 2380K-P2006/23

Tomt

Äganderätt om 1 507 kvm.

Byggnadsdisposition

Huvudbyggnad:
 Bottenvåning - våning 3: Bostäder

Vind: Bostad, vindsförråd, tvättstuga

Gårdshus:
 Bottenvåning: Carport, driftsutrymmen

Våning 1 Bostäder

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Huvudbyggnad: Armerad betong
 Gårdshus: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong

Bjälklag: Huvudbyggnad: Armerad betong.
 Gårdshus: Konstruktionsbetong

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 24 februari år 2014 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 1 090 000 kr. Säljaren kommer att ge föreningen ett renoveringsbidrag om totalt 260 tkr.

En avsättning till reparationsfonden om 500 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver denna avsättning kommer vinsten från försäljningen av de vakanta lägenheterna om ca 500 tkr samt renoveringsbidrag från säljaren om 260 tkr tillföras föreningens reparationsfond.

Reparationsfonden kommer totalt att uppgå till 1 260 000 kr efter dessa avsättningar.

2014052604861

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntekostnad föreningslån	355 103 kr
Amortering	50 000 kr
Finansieringsnetto	405 103 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	40 000 kr
Elförbrukning	40 000 kr
Vattenförbrukning	25 000 kr
Uppvärmning	115 000 kr
Sophämtning	19 000 kr
Städning	5 000 kr
Försäkring	25 000 kr
Kabeltv	12 000 kr
Total Driftkostnad	316 000 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,1 % av fastighetens taxeringsv.)	10 000 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	14 604 kr
	24 604 kr

Summa kostnader 745 707 kr

Årsavgifter	
1027,0 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	630 kr
	646 547 kr *
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	63 160 kr
Hyresintäkter 3 garageplatser, 1 Carport och 5 P-platser	36 000 kr
	745 707 kr

*Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.

Summa intäkter 745 707 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	10 653 096 kr	10 603 096 kr	10 553 096 kr	10 503 096 kr	10 453 096 kr	10 403 096 kr	10 353 096 kr	10 303 096 kr	10 253 096 kr	10 203 096 kr	10 153 096 kr
Räntor	355 103 kr	353 437 kr	351 770 kr	350 103 kr	348 437 kr	346 770 kr	345 103 kr	343 437 kr	341 770 kr	340 103 kr	338 437 kr
Amorteringar	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr
Drifkostnader	316 000 kr	322 320 kr	328 766 kr	335 342 kr	342 049 kr	348 890 kr	355 867 kr	362 985 kr	370 244 kr	377 649 kr	385 202 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	11 262 kr	11 487 kr	11 717 kr	11 951 kr	12 190 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetskatt	14 604 kr	14 896 kr	15 194 kr	15 498 kr	15 808 kr	16 124 kr	16 446 kr	16 775 kr	17 111 kr	17 453 kr	17 802 kr
Summa årliga kostnade	745 707 kr	750 853 kr	756 134 kr	761 555 kr	767 117 kr	772 824 kr	778 679 kr	784 683 kr	790 842 kr	797 156 kr	803 631 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	63 160 kr	64 423 kr	65 712 kr	67 026 kr	68 366 kr	69 734 kr	71 128 kr	72 551 kr	74 002 kr	75 482 kr	76 992 kr
Hyror Garage och Parken	36 000 kr	36 000 kr	36 000 kr	37 080 kr	37 080 kr	37 080 kr	38 192 kr	38 192 kr	38 192 kr	39 338 kr	39 338 kr
Årsavgifter medlemmar	646 547 kr	650 429 kr	654 423 kr	657 449 kr	661 671 kr	666 010 kr	669 358 kr	673 940 kr	678 647 kr	682 336 kr	687 301 kr
Summa årliga intäkter	745 707 kr	750 853 kr	756 134 kr	761 555 kr	767 117 kr	772 824 kr	778 679 kr	784 683 kr	790 842 kr	797 156 kr	803 631 kr

Räntesantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,33%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar Parkeringsplatser och garage 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte räntointäkter upptagits. Räntointäkter 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 32 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren 4:s förvärv av fastigheten Borgmästaren 4, Östersund, via förvärv av aktierna i nystartat aktiebolag. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

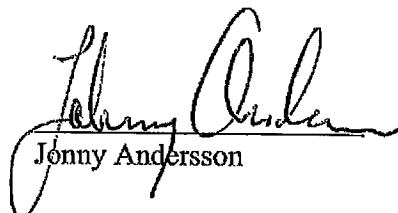
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

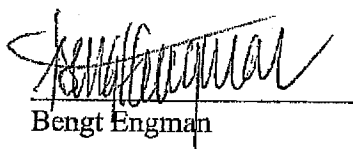
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

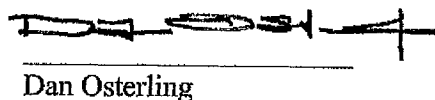
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Östersund den 5 maj år 2014

Bostadsrättsföreningen Borgmästaren 4


Jonny Andersson


Bengt Engman


Dan Osterling

Östersund Borgmästaren

4

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2014-03-04

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Östersund Borgmästaren 4	
Adress:	Strandvägen 22, 22 A-B	
Kommun:	Östersund	
Nuvarande ägare:	Diös Fastigheter Östersund V AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 507 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Byggnad med 3 våningar och inredd vind samt gårdsbyggnad med 1-2 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1992 (huvudbyggnaden); ca 1930 (gårdshuset)	
Areor:	Bostäder	1 075 m ²
	Totalt	1 075 m ²
Garage / carport:	3 / 6 platser	
Standard:	Modern	
Entréplan:	Huvudbyggnaden: Driftsutrymmen, förråd, bostäder	
	Gårdsbyggnaden: Garage, carport, förråd.	
Övr våningsplan:	Bostäder samt vissa förråd och tvättstuga i huvudbyggnaden.	
Undergrund:	Berg och friktionsmark	
Grundläggning:	Betongplatta på mark.	
Stomme:	Huvudbyggnaden: Armerad betong. Gårdshuset: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.	

	stallerad DM i vissa. Variationer i utförande kan förekomma mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg (väggplastmatta i gårdshuset, målade tak. Duschplats eller badkar, wc-stol, tvättställ. Elradiator eller vattenradiator, elhanddukstork. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar från byggnadsåret. Elradiatorer i vissa badrum. Stamregleringsventiler från byggnadsåret. Radiatorventiler från byggnadsåret.
Ventilation:	Huvudbyggnaden: Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat i respektive lägenhet. Mekanisk frånluft till tvättstuga. Gårdshuset: Självdragsfrånluft.
VA-installationer:	Avlopp av plast och ma-rör, varm- och kallvatten av koppar. Installationerna i huvudbyggnaden är från byggnadsåret och i gårdshuset bedömningsvis utbytta ca 1992.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral och huvudledningar till lägenheter från byggnadsåret. Installationer i lägenheter och gemensamma utrymmen likaledes i all huvudsak från byggnadsåret.
Soppantering:	Behållare inom soprum.
Tomt / mark:	Gräsmatta, hårdgjorda ytor, vissa planteringar, staket mm.
Allmänt:	Huvudbyggnad ursprungligen uppförd 1992. Gårdshus med ursprungsdel från ca 1930 och tillbyggnader från 1992. Sedan 1992 har inga mer genomgripande åtgärder utförts i fastigheten. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Huvudbyggnaden:

Inga sättningar noterades i bottenplanet och inte heller några utvändiga marksättningar. Ingen antydan till fuktuppsugning finns i socklar eller har noterats i bottenvåningarnas lägenheter eller de driftsutrymmen som finns i bottenvåningen. Inget åtgärdsbehov.

Gårdshuset:

Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov vad avser grundläggning eller markfukt.

Utvändig mark var snöbeklädd vid besiktningstidpunkten. Det bedöms dock inte finnas något nära förestående tekniskt åtgärdsbehov. Staket mot grannfastigheten i behov reparation. Underhållsansvaret för staketet bedöms åligga grannfastigheten.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i golv, bjälklag, trapphusväggar mm. I nedersta våningsplanet finns en mindre spricka i trapphuset. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

5.1c Fasad

Huvudbyggnaden:

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Utvändiga träpaneldelar i behov av utvärdig ommålning inom nära framtid som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Gårdshuset:

Putsade fasaddelar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov. Utvändiga träpaneldelar i skapligt skick. Ommålning bedöms behöva utföras om 5-6 år.

5.1d Tak / takavvattning

Huvudbyggnaden:

Yttertak belagt med enkelfälsad plåt. Taket är i generellt tillfredsställande skick, men har färgen har i stor utsträckning släppt från den galvaniserade plåten. Ingen rost noterades på plåten. Ommålning av taket rekommenderas inom nära framtid, främst ur estetisk aspekt. Vindskivor av trä i likaledes nära förestående behov av ommålning.

Gårdshuslägenheternas badrum har yt- och tätskikt som nått sin tekniska livslängd och är i nära förestående behov av renovering. Övriga badrum bedöms ha ca 8-10 år till kommande renoveringsbehov.

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

I huvudbyggnadens lägenheter finns separata ventilationsaggregat. Äldre fläktmotorer i dessa bedöms behöva bytas inom nära framtid.

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

5.1i Garage

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 1992 med ungefär 8-10 till rekommenderat utbyte.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med värmestammar och radiatorer från 1992. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Radiatorventiler likaledes från 1992 med rekommendation till utbyte parallellt med utrustningen i värmeundercentralen. Elradiatorerna i badrummen byts i samband med renovering av desamma.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Installationer genomgående från byggnadsåret i normalt till gott skick. Delar inne i badrummen rekommenderas bytas i samband med badrumsrenoveringarna. Vertikala installationer har lång återstående teknisk livslängd.

I samband med badrumsrenoveringarna rekommenderas samtliga avlopp spolats / rensas.

5.2d Ventilation

Huvudbyggnaden:

Mekanisk till- och frånluft. Frånluftsdon i kök och badrum. Obytta fläktmotorer till ventilationsaggregaten bedöms vara i nära förestående behov av utbyte. Bedömt tillfredsställande luftväxling i besökta lägenheter.

Gårdshuslägenheter:

Självdragsfrånluft med bristfällig funktion i den besökta lägenheten. Rensning av frånluftskanaler samt montage av spaltventiler i fönstren rekommenderas.

- 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2014)**
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)
- 6.1 Byggnad**
- 6.1c Fasad**
Ommålning träpanelsfasaddelar (huvudbyggnad), ca 2014 ingår 6.1e nedan
Ommålning träpanel (gårdshuset), ca 2020 ca 20 kkr
- 6.1d Yttertak**
Ommålning plåt, ca 2014 ca 100 kkr
Justering takavvattningar, 2014 bedömt 10 kkr
- 6.1e Balkonger**
Målning / renovering balkongräcken / träpelare, ca 2014 ca 160 kkr
- 6.1f Fönster**
Ommålning / viss renovering fönster, ca 2014 ca 220 kkr
- 6.1g Gemensamma utrymmen**
Utbyte 1 TT och 1 TS, ca 2014 ca 60 kkr
Utbyte 2 TM, ca 2022 ca 90 kkr
- 6.1h Lägenheter**
Renovering 2 badrum, ca 2014 ca 180 kkr
Renovering 10 badrum, ca 2023 ca 900 kkr
(underhållsansvar åligger respektive bostadsrättshavare)
- 6.2 VVS-installationer**
- 6.2ab Värmeproduktion / värmedistribution**
Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2022 ca 280 kkr
Utbyte radiatorventiler, ca 2022 ca 70 kkr
- 6.2c Avlopp / vatten**
Rensning av avlopp, ca 2014 ca 30 kkr
- 6.2d Ventilation**
Utbyte ca 6 lgh-fläktmotorer, ca 2014 ca 20 kkr
- 6.3 Elinstallationer / Hissar**
Ompackning oljebehållare etc, ca 2022 ca 30 kkr