

# EKONOMISK PLAN

FÖR

**Bostadsrättsföreningen Liljan 12.**

**Organisationsnummer 769630-9512**

**Upprättad den 2018-07-25**

---

## Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastigheten försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
- 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
- 6 d. Nyckeltal
- 7 Lägenhets- & lokalförteckning
8. Särskilda förhållanden

Bilagor A. Byggnadsteknisk undersökning. B. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Liljan 12, org. nr 769630-9512 (föreningen), hos boverket registrerad 2015-10-12 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Liljan 12 ekonomisk förening (769630-9512) har förvärvat samtliga aktier i Finnjet Södertälje AB (556801-5605) ägare till fastigheten Södertälje Liljan 12. Säljare av aktierna var Boitälje AB (559049-6708) Liljan ekonomisk förening har därefter fusioneras med Finnjet Södertälje AB med föreningen som övertagande part.

Föreningens förvärv har skett till så kallad underprisöverlåtelse. 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. Den latent skatteskulden uppgår till ca 26 951 tkr beräknat på ett marknadsvärde för fastigheten om ca 182 442 tkr och ett skattemässigt värde om ca 59 936 tkr. Då föreningen avser att upplåta lägenheter utan tidsbegränsning kan ovanstående skatteskulden dock värderas till noll.

Därefter har den ekonomiska föreningen vid föreningsstämma fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, anta nya stadgar samt ändra firma till Bostadsrättsföreningen vilket registrerades av Bolagsverket 2018-07-05.

Upplåtelse av lägenheter till befintliga hyresgäster beräknas ske med början i augusti 2018. Inflyttning har redan skett.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetens beteckning</b>	Södertälje Liljan 12
<b>Kommun</b>	Södertälje
<b>Adresser</b>	Kolonigatan 2-6, Erikhällsgatan 6 a-c & 8
<b>Församling</b>	Södertälje
<b>Län</b>	Stockholms län
<b>Upplåtelseform</b>	Fastigheten innehavs med äganderätt.
<b>Tomtareal</b>	Land 6 565 kvm.
<b>Byggnadsår</b>	1952
<b>Planer</b>	Stadsplan 1950-11-06.
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 46 226 tkr vara av markvärde 13 687 tkr och byggnadsvärde 32 539 tkr. Av taxeringsvärdet avser 45 200 tkr bostäder och 1 026 lokaler.

<b>Byggnad</b>	Fastigheten har sju trapphus med våningsplan inkl källare. Sammanlagt finns det 77 bostadslägenheter och bygglov för ytterligare 23 varav 21 i vindsplan och 2 i källarplan. Totalytan för 100 bostäder blir 5 474,5 kvm. Fastigheten har efter planerad ombyggnad tre lokaler, två butiks- och en lagerlokal, om totalt 232 kvm.
<b>Vatten och avlopp</b>	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
<b>Uppvärmning</b>	Fastigheten har bergvärme kompletterat med oljepanna. Lägenheterna har vattenburna radiatorer.
<b>EI</b>	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
<b>Energibesiktning</b>	Säljaren förbinder sig att göra en energibesiktning
<b>OVK</b>	Godkänd 2015-11-06 samt 2015-11-23. Ny OVK kommer att göras efter att vindsbyggnationen är klar och bekostas av säljaren

**För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan A, Utlåtande / underhållsplan.**

### **3. Fastighetens försäkringar**

Föreningen har fastigheten försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar.

### **4. Kostnader för fastighetens förvärv.**

Anskaffningskostnad aktier/fastigheten	152 370 767
Förvärvskostnader 1)	3 821 000
Kostnader för upplåtelse 2)	1 650 000
Reparationsfond 3)	19 972 500
Hittills nedlagda reparationskostnader	26 500 000
<b>Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad</b>	<b>204 314 267 kr</b>

- 1) Avser kostnad för upprättande av ekonomisk plan, pantbrevskostnader, kapitalkostnader m.m.
- 2) Avser kostnad för mäklare, annonsering m.m.
- 3) Inkluderar färdigställande av 23 nya lägenheter. Säljaren garanterar att entreprenadkostnaden för ombyggnationen av de 23 nya lägenheterna inte överstiger 18 147 500 kr.

### **5. Finansiering**

Lån föreningen	66 311 360 1)
Insatser	123 221 114 2)
Upplåtelseavgifter	14 781 793 3)
<b>Summa lån, insatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	<b>204 314 267 kr</b>

- 1) Föreningen har idag lån som kommer att amorteras ner i samband med upplåtelse av bostadsrätter. Enligt offert från banken finns det inget krav på amortering, men styrelsen planerar för att amortera 1 % årligen. Nuvarande lån löper till 2021-06-30. Ränta enligt offerten är i dagsläget 1,50 % för lån med 3 månaders bindning.
- 2) Insatserna beräknas utifrån att alla nuvarande bostäder uppläts med bostadsrätt. Se punkt 6.c.
- 3) Det finns 32 bostadslägenheter som är tomställda med en total bostadsyta om 1 785 kvm. Dessa kommer att säljas på marknaden till ett beräknat snittpris om 30 000 kr/kvm. Snittinsatsen för dessa lägenheter är ca 21 719 kr/kvm vilket ger en genomsnittlig upplåtelseavgift om ca 8 281 kr/kvm och total om 14 781 793 kr. Därtill kommer ytterligare upplåtelseavgifter kunna komma att inflyta vid bostadsrättsupplåtelse på marknaden efter friställanden av lägenheterna 1231, 1321, 2132, 4121, 4122, 4131, 8122, 8151 och 8152.

**6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos****Föreningens kostnader**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Driftkostnader	1 861 133	1 898 356	1 836 323	1 975 049	2 014 550	2 054 841	2 288 711	2 504 840
Räntor	994 670	984 724	974 777	964 830	954 884	944 937	895 203	845 470
Räntereserv	331 557	331 557	331 557	331 557	331 557	331 557	331 557	331 557
Skatt & avgifter	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	161 041	177 803	196 308
Yttre fond	164 235	167 520	170 870	174 287	177 773	181 329	200 202	221 039
Amortering	663 114	663 114	663 114	663 114	663 114	663 114	663 114	663 114
Avskrivningar byggnad	1 411 970	1 411 970	1 411 970	1 411 970	1 411 970	1 411 970	1 411 970	1 411 970
Återföring avskrivningar	-1 411 970	-1 411 970	-1 411 970	-1 411 970	-1 411 970	-1 411 970	-1 411 970	-1 411 970
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 160 569</b>	<b>4 194 047</b>	<b>4 228 393</b>	<b>4 263 625</b>	<b>4 299 761</b>	<b>4 336 818</b>	<b>4 536 589</b>	<b>4 762 327</b>

**Specificering driftskostnader år 1.**

Vatten	175 000
El & värme	450 000
Olja för reserv uppvärmning	300 000
Avfall	139 133
Ekonomisk förvaltning	111 000
Försäkring	59 000
Revision	20 000
Städning & fastighetsförvaltning	232 000
Löpande underhåll	200 000
Styrelsearvode	75 000
Övrigt	100 000
<b>Summa</b>	<b>1 861 133</b>

År 1 är 2018. Driftkostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift antas öka med 2 % årlig inflation.

För att ha en buffert för framtida räntehöjningar har styrelsen beslutat om att ha en årlig räntereserv om 331 557 kr vilket motsvarar 0,5 % av föreningens långfristiga lån. Reserven kan användas för att öka på amorteringarna.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 141 197 035 kr, inkl kommande investeringar i nya lägenheter. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2 med en linjär avskrivning och lika stor procenttal varje år.

**Föreningens intäkter**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	3 885 889	3 915 553	3 946 010	3 977 274	4 009 363	4 042 292	4 220 151	4 421 697
Hyra lokaler	190 680	194 494	198 383	202 351	206 398	210 526	232 438	256 630
Hyra P-platser	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 160 569</b>	<b>4 194 047</b>	<b>4 228 393</b>	<b>4 263 625</b>	<b>4 299 761</b>	<b>4 336 818</b>	<b>4 536 589</b>	<b>4 762 327</b>

Lokalhyrorna beräknas öka med 2 % årlig inflation. De 14 P-platserna beräknas hyras ut för 500 kr/mån.

### Beräknat bokföringsmässigt underskott

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årtigt underskott</b>	253 065	249 780	246 430	243 012	239 527	235 971	217 098	196 261
<b>Ackumulerat underskott</b>	253 065	502 845	749 275	992 288	1 231 814	1 467 785	2 553 278	3 534 584

Föreningen kommer att göra ett bokföringsmässigt underskott (förlust) beroende på de bokföringsmässiga avskrivningarna vilket ger större bokföringsmässiga kostnader än intäkter. Avsättningar till yttre fond, amortering och räntereserv är inga bokföringsmässiga kostnader vilket leder till ett beräknat bokföringsmässigt underskott år 1 om 253 065 kr (1 411 970 -331 557-164 235-663 114).

### Beräknat kassaflöde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årtigt kassaflöde</b>	495 792	499 077	502 427	505 844	509 330	512 886	531 758	552 595
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	495 792	994 868	1 497 295	2 003 139	2 512 470	3 025 355	5 684 147	8 447 124

Föreningen beräknas ha ett positivt kassaflöde under nuvarande förutsättningar. Överskottet beräknas till 495 792 (331 557+164 235) år 1, då avsättning yttre fond, räntereserv och avskrivningar inte medför någon utbetalning.

### 6b. Känslighetsanalys ränta & inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens räntenivå	3 885 889	3 915 553	3 946 010	3 977 274	4 009 363	4 042 292	4 220 151	4 421 697
Dagens räntenivå + 1 %	3 885 889	4 572 036	4 595 861	4 620 494	4 645 952	4 672 250	4 816 953	4 985 344
Dagens räntenivå + 2 %	3 885 889	5 228 518	5 245 712	5 263 714	5 282 541	5 302 298	5 413 755	5 548 980
Dagens räntenivå + 3 %	3 885 889	5 885 000	5 895 864	5 906 935	5 919 130	5 932 166	6 010 557	6 112 837
Dagens räntenivå - 1 %	3 885 889	3 259 071	3 296 158	3 334 054	3 372 774	3 412 334	3 623 348	3 858 051

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan om föreningens lån stiger från dagens nivå med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Avgiftshöjningarna vid ökad ränta ovan förutsätter att föreningen behåller en räntereserv om 331 557kr/år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå	3 885 889	3 915 553	3 946 010	3 977 274	4 009 363	4 042 292	4 220 151	4 421 697
Inflationsnivå + 1 %	3 885 889	3 935 359	3 966 611	4 039 699	4 094 678	4 151 605	4 467 565	5 138 843
Inflationsnivå + 2 %	3 885 889	3 955 164	4 027 608	4 103 348	4 182 515	4 265 247	4 737 569	5 322 995
Inflationsnivå - 1 %	3 885 889	3 895 748	3 905 804	3 916 061	3 926 520	3 937 183	3 993 631	4 055 495

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2%. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

## 6c. Känslighetsanalys anslutningsgrad

Anslutningsgrad	Anslutningsgrad HR	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde i kr år 1
100%	100%	66 311 360	32,46%	
88%	75%	81 691 566	39,98%	194 560
75%	50%	97 071 773	47,51%	389 121
63%	25%	112 451 979	55,04%	583 681

Vid räntenivå om 1,5 %.

Anslutningsgrad	Anslutningsgrad HR	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde i kr år 1
100%	100%	66 311 360	32,46%	
88%	75%	81 691 566	39,98%	40 758
75%	50%	97 071 773	47,51%	81 517
63%	25%	112 451 979	55,04%	122 275

Vid en räntenivå om 2,5 %.

Tabellerna ovan visar föreningens skulder, skuldsättningsgrad och kassaflödet vid olika anslutningsgrader vid två olika räntenivåer. Med total anslutningsgrad avses hur många procent av lägenheterna som ombildas till bostadsrätter där 100 % är alla 100. Det är de 45 idag uthyrda lägenheterna som kan kvarstå som hyresrätter visar kolumnen "Anslutningsgrad HR" hur stor procent av dessa lägenheter som beräknas ansluta vid de olika nivåerna.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

Lägenheter som eventuellt inte ansluter gör att föreningens lån ökar med de uteblivna insatserna och därmed föreningens räntekostnad. Vid en högre ränta blir denna kostnad större. Föreningens intäkter blir högre vid kvarvarande hyresrätter då hyran är högre än avgiften per kvm. Hyresnivån ligger för närvarande på ett snitt om 1 230 kr/kvm och avgifterna är beräknade till 710 kr/kvm.

## 6d. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	35 804 kr/kvm
Föreningens belåning	11 620 kr/kvm
Genomsnittlig insats	22 508 kr/kvm
Genomsnittlig upplåtelseavgift	8 281 kr/kvm
Driftkostnader år 1	326 kr/kvm
Genomsnittlig årsavgifter år 1	710 kr/kvm
Genomsnittlig hyresnivå år 1	1 230 kr/kvm
Kassaflöde år 1	87 kr/kvm
Amortering	116 kr/kvm
Avsättning yttre fond år 1	30 kr/kvm
Avskrivning	247 kr/kvm

Alla nyckeltal, utom genomsnittlig insats, avsättning till yttre fond, upplåtelseavgift och hyresnivå beräknas på total lokal- och lägenhetsyta om 5 706,5 kvm. Genomsnittlig insats och avsättning till yttre fond beräknas på total boarea om 5 474,5 kvm, genomsnittlig upplåtelseavgift beräknas på icke uthyrd boarea om 1 785 kvm och genomsnittlig hyresnivå beräknas uthyrd boarea om 3 006 kvm.

Andelstal ovan avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar. Lägenheterna yta baseras på tidigare ägares information förutom de 23 lägenheter som ska byggas vars yta baseras på arkitektritningar.

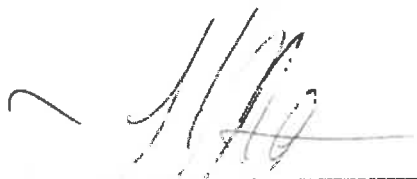
Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrätts tillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrätts-havaren till leverantören.

## 8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrätts-havaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


2018-08-06 Brf Liljan 12



Heikki Mäkivirta



Sanna Mäkivirta



Jonas Hellqvist

103

## UTLÅTANDE

Avseende fastigheten Liljan 12 i Södertälje kommun

---

**Uppdrag / Beställare: Liljan 12 Ekonomisk Förening**

**Detta utlåtande avser adresserna Kolonigatan 2,4 och 6 samt Erikshällsgatan 6 a-d och nr 8.**

Av blivande Bostadsrättsföreningen Liljan 12, Södertälje kommun, har undertecknat företag erhållit uppdraget att upprätta kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt utföra en byggnadsteknisk undersökning av byggnaden på rubricerade fastighet. Byggnadstekniska beskrivningen samt den byggnadstekniska undersökningen skall användas vid upprättande av en ekonomisk plan i samband med hyresgästernas intresse att förvärva rubricerade fastighet och bilda bostadsrättsförening samt vid underhållsplanering av fastigheten.

Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.

Ej heller har utförts någon form av s.k. energibesiktning.

Utlåtandet innehåller sålunda en kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärdsbehov samt de årliga driftkostnaderna är utelämnade. Ej heller har hänsyn tagits till respektive lägenhets ytskiktets kvaliteter eller utrustningsstandard.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

**Besiktning:** Byggnaderna på adresserna Kolonigatan 2, 4 och 6 samt Erikshällsgatan 6 a-c och nr 8 besiktades 2018-03-06

**Närvarande:** Heikki Mäkivirta och Jonas Hellqvist, båda uppgiftslämnare under besiktningen

### Underlag

Som underlag för nedanstående byggnadsteknisk beskrivning har erhållits godkänt OVK-besiktningsprotokoll från 2015-05-05. Nästa ordinarie besiktning skall ske senast 2021-05-05. Radonmättningsprotokoll från 2015-11-06 och 23 understiger gränsvärdet för gällande gränsvärde för människors hälsa, 200Bq/m<sup>3</sup> i årsmedelvärde.



## KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

<b>Generellt</b>	Samtliga stammar till badrum samt alla badrum bytts. Ett så kallat stambyte. Alla gamla fönster är utbytta samt att husen har fått ny puts på fasaderna under 2017/18.
<b>Fastigheten</b>	Liljan 12
<b>Kommun</b>	Södertälje
<b>Adress</b>	Kolonigatan 2, 4, 6 och Erikshällsgatan 6a-c och 8, 151 46
<b>Kommundel/läge</b>	Södertälje
<b>Församling</b>	Södertälje
<b>Län</b>	Stockholms län
<b>Tomtareal</b>	6.565 kvm
<b>Upplåtelseform</b>	Fastigheten innehas med äganderätt.
<b>Gällande planbestämmelser</b>	Stadsplan från 1950-11-06. Aktbeteckning 0181k-P1248
<b>Vatten och avlopp</b>	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
<b>Ei</b>	Anslutet till samhällets ledningsnät.
<b>Ventilation bostäder och lokaler</b>	Självdregssystem med tilluftsventilation via luftspalter i fönster samt mekanisk frånluft i vissa delar.  Godkänt OVK-besiktningsprotokoll från 2015-11-06 och 23. Nästa ordinarie besiktning skall ske senast 2021-05-05.
<b>Sophanteringen</b>	Gemensamt sopkärl.
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärmeinstallation samt kompletteringspanna med olja från 2013. Installationen försörjer värme och varmvatten till Erikshällsgatan 6 a-d och nr 8 samt Kolonigatan 2,4 och 6 genom kulvert mellan byggnaderna  Lägenheterna har vattenburna radiatorer.
<b>Ovriga installationer</b>	Kabel-TV



**Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:**

Generellt	<p>Flerbostadshus med bostäder i 3-4 våningsplan samt sluttningsplan med butik Lägenhetsförråd i källare respektive vindar, gemensamma utrymmen som tvättstuga, elcentraler, cykelrum etc. i källare.</p> <p>Alla hus har genomgått en större renovering vilket innefattar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stambyte inkl nya badrum samt stam, vattenlås och blandare i kök.</li> <li>- Nya Fönster</li> <li>- Ny fasad</li> </ul>
Byggnadsår	1952 enligt fastighetsdata
Undergrund	Sannolikt undergrund av berg.
Grundläggning	Sannolikt grundsulor med mellangjuten betong
Grundmurar	Sannolikt betong
Stomme	Betong / murat
Bjälklag	Betong
Fasader	Fasaderna putsades om 2017-18
Yttertak	Takpannor på alla byggnaderna.
Fönster	Nya isolerglasfönster med karmar av alu-plast installerades 2017
Hängrännor och stuprör	Målad, galvaniserad plåt typ plåtisol.
Balkonger	Betongbjälklag samt smidesräcken
Trapphus	<p>Trapplöp och plan i marmor</p> <p>Väggar och tak målat.</p>



<b>Lägenhetsstandard</b>		
Antal besiktade lägenheter och lokaler	5 lägenheter, tvättstuga, elcentraler, Källarlokalerna, trapphus och lägenhetsförråd besiktades.	
<b>Generellt</b>	Stambyte i badrummen och kök är utfört i samtliga lägenheter. Skåpinredningen i köken påverkas dock endast till de delar som berörs av stambytet.	
Rum / hallar	Golv	Nya eller bevarade parkettgolv
	Väggar	Delvis äldre tapet samt löpande renoverat.
	Tak	Målad puts
Kök	Utrustning	Nya och delvis bevarade vitvaror elspis, kyl eller kyl/frys, kolfilterfläkt. Ny respektive bevarad skåpinredning.
Badrum	Golv	Klinkergolv med golvvärme i dom flesta lägenheterna.
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
<b>Gemensamma utrymmen</b>		
Lägenhetsförråd	Finns i källarplanet samt på vinden.	
Tvättstuga/torkrum Källarplanet på Erikhällsgatan 6 samt Kolonigatan 2	Omålat betonggolv. Målat respektive kakel på väggar, målat tak.  Utrustning i respektive tvättstuga: 2 nyare tvättmaskiner 1 Torktumlare Torkskåp ska installeras	
Övrigt källarplanet	Utrymme med elcentral	
Lokaler sluttningsplanet i 8:an	1 butikslokal	

*(Handwritten signature)*

## UNDERHÅLLSPLAN "de tre byggnaderna"

		kostnad
1a	Byggnadsdel	<u>Stammar för vatten och avlopp</u>
	Kommentar	0:-
		Stambyte är utfört i samtliga badrum i samtliga lägenheter. Det innebär nya ytskikt på golv och väggar samt nytt porslin och inredning. Köksinredningen påverkas endast till den del som berörs av att genomföra stambytet. Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden
1b	Byggnadsdel	<u>Värmen / vattenledningar / radiatorer</u>
	Kommentar	0:-
		Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden
2.	Byggnadsdel	<u>Fönstersnickerier</u>
	Kommentar	0:-
		Samtliga fönster- och dörrsnickerier är bytt till isolerglasfönster med karmar av alu/plast.. Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden
3.	Byggnadsdel	<u>Elförsörjning</u>
	Kommentar	500 000:-
		Från ursprungsåret
4.	Byggnadsdel	<u>Yttertaket av takpannor.</u>
	Kommentar	0:-
		Yttertaken bedöms vara renoverade med ny papp, läkt, takpannor och plåttaket samt nya gesimsrännor, för några år sedan. Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden
	Kommentar	
		Plåttäckta takkupor samt delvis plåtbläggning på skorstenar erfordrar underhåll respektive att plåttäckning saknas på en skorsten.
	Åtgärd och kostnad	75.000:-
		Underhållsmålning samt ny plåt.
5.	Byggnadsdel	<u>Fasader, hängrännor, stuprör</u>
	Kommentar	0:-
		Fasaderna är renoverade och nyputsade 2017-18 Dito vad avser hängrännor och stuprör Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden



6.	Byggnadsdel	<b><u>Balkonger</u></b>	
	Kommentar	Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden	0:-
7.	Byggnadsdel	<b><u>Tvättstugor i källaren på Erikshällsgatan 6 och Kolonigatan 2</u></b>	
	Kommentar	Nya vitvaror	
	Åtgärd	Komplettering av tvättutrustning	
	Kostnad	Ny utrustning Inom 10 år	100.000:-
8.	Byggnadsdel	<b><u>Pannrum/bergvärmeanläggning</u></b>	
	Kommentar	Bergvärmeinstallation med oljepanna för kompletteringsvärme från ca 2013 Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden	0:-
9.	Byggnadsdel	<b><u>Ventilationsinstallationen</u></b>	0:-
	Kommentar	Godkänt OVK-besiktningsprotokoll från 2015-05-05. Nästa ordinarie besiktning skall ske senast 2021-05-05.  Vid vindsbygget kommer ventilationen ses över.	150 000:-
10.	Byggnadsdel	<b><u>Radon</u></b>	
	Kommentar	Radonmätning från 2015-11-23 med mätresultat 30-140 Bq/m <sup>3</sup> i årsmedelvärde Gällande gränsvärde för människors hälsa är 200Bq/m <sup>3</sup> i årsmedelvärde.  Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden	0:-
11.	Byggnadsdel	<b><u>Trapphus</u></b>	
	Kommentar	Erforderligt underhåll skall utföras. Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden	0:-
12.	Byggnadsdel	<b><u>Lägenhetsförråd</u></b>	
	Kommentar	Lägenhetsförråd av träkonstruktioner. Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden	0:-



13.	Byggnadsdel	<b><u>Vindsutrymmen</u></b>	
	Kommentar	21 st lägenheter färdigställs i enlighet med erhållet fast pris från entreprenör	16 913 750:-
14.	Byggnadsdel	<b><u>Mark</u></b>	
	Kommentar	Bedöms normalt ej beröras inom 10-årsperioden	0:-
15.	Byggnadsdel	Konvertering till bostäder	
	Kommentar	Konvertering av två st lokaler till bostäder i enlighet med erhållet fast pris från entreprenör	1 233 750:-
16.	Byggnadsdel	<b><u>Sammanfattning i stort</u></b>	
		<p>Ursprungligt byggnadsår 1952  Yttertaken bedöms vara omlagt med ny papp och läkt och nya ytskikt under senare år.  Fasadrenovering är gjort 2017-18  Nya fönster installerades 2017</p> <p>Stambyten är utfört i samtliga lägenheter.  Badrummen är renoverade med nya ytskikt samt inredningar. Dock omfattas skåpinredningarna i köken endast till de delar som berörs av stambytet.</p> <p>Svårigheten är att vid en besiktning av den här karaktären avgöra det totala åtgärds- och kostnadsbehovet vid varje åtgärdstillfälle.</p> <p>Åtgärds- och kostnadsuppskattningar enligt ovan är därav erfarenhetsmässigt mycket grovt uppskattade.  För att fastställa exakta kostnaden för varje åtgärd måste upphandling ske på marknaden.</p> <p>Med anledning av att alla utrymmen inte varit möjliga att besikta på grund av pågående arbeten rekommenderas en avsättning / buffert på 1 000.000:- till föreningen</p>	1 000.000:-

*Handwritten signature*

17.	Byggnadsdel	<b>Skick/underhåll/besiktning, lägenheter</b> Flertal lägenheter i Kolonigatan 2 har besiktats. Från de besiktade lägenheterna har slutsats dragits att dessa lägenheternas gemensamma snitt i skick och standard kommer efter pågående renoveringar att representera det normala skicket och standarden för alla lägenheter i husen.	
18.	Byggnadsdel	<b>Generellt</b>	
Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.			

### Sammanställning

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kronor</u>
Inom 1-3 år	13, 15	18 147 500:-
Inom 5-10 år	3, 4, 7, 9, 16	1 825.000:-
<b>Summa totalt inom 10 år</b>	<b>(inklusive mervärdesskatt f.n. 25 %)</b>	<b>19 972 500:-</b>

Till ovanstående kommer normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Ljusterö 2018-03-22



Ove Olsson



## Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Liljan 12, med org.nr. 769630-9512, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Föreningen förvärvar fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten och som sedan fusionerats med föreningen, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig.

En teknisk besiktning har utförts av VärderingsTjänst Ove Olsson AB se bilaga till ekonomisk plan, därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan antas tillföra något.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 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. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2018-08-07



Anders Berg  
Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-08-07



Anders Gullbrandsson  
Civilekonom  
Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.



**Bilaga till intyg för Brf Liljan 12 org.nr. 769630-9512.**

**Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.**

Registreringsbevis Liljan 12 2018-07-05,  
registreringsbevis Boitälje AB 2016-06-01,  
stadgar registrerade 2018-07-05  
fastighetsinformation 2017-06-28,  
bankoffert Ålandsbanken 2018-06-12,  
värdering lägenheter SthlmFast 2018-05-16,  
lokalhyreskontrakt 3 st,  
OVK protokoll 2016-12-15,  
aktieöverlåtelseavtal 2016-07-06, tillägg till aktieöverlåtelseavtal 2018-05-28, tillägg till  
aktieöverlåtelseavtal odaterat, tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal avseende  
bygglovsgarantier 2018-06-28 Boitälje AB – Lilan 12 Ekonomisk förening,  
försäkringsoffert Brandkontoret 2018-05-05,  
besiktningsutlåtande VärderingsTjänst AB 2018-03-22,  
bygglov 2018-03-23,  
kreditupplysning J Tysk AB 2017-11-30,  
entreprenadkontrakt (ABT 06) Liljan 12 Ekonomisk förening – J Tysk AB 2018-05-08,  
köpeskillingsberäkning.

01 13