



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSVÄGEN 1-3

Albyberget 5 (del av) • Botkyrka kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Tingsvägen 1-3 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2016.

Registrerad av Bolagsverket 2016-05-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	6
Övrigt	6
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	7
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	8
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN	9
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning	10
Avskrivningar	10
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I.....	11
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	11
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	11
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
Lokaler och förråd	12
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
Exempel. Intyg – Ekonomisk plan	14

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Tingsvägen 1-3

org: nr 769629-8111

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Tingsvägen 1-3 (org: nr 769629-8111) som registrerades 2015-03-13 i Botkyrka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse 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 föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 27 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 7 maj 2015. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningens hus ligger inom registerfastigheten Botkyrka Albyberget 5 som omfattar ca 1 300 lägenheter och flertalet hus. Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande undergår fastigheten en fastighetsindelning. Efter avslutad förrättning kommer Tingsvägen 1-3 att utgöra en egen registerfastighet. Arbetet med fastighetsindelningen bekostas av säljaren.

Föreningen kommer efter avslutad Lantmäteriförrättning att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag i mitten av 2016.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"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."

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 80.0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Säljaren erbjuder samtliga hyresgäster omflyttning till annan, mer passande, bostad inom beståndet i samband med ombildningen. Om någon hyresgäst så önskar kan deras bostad upplåtas på säljaren (MittAlby) som fortsättningsvis åtar sig hyresvärdansvaret för bostaden varvid hyresgästen kan fortsätta hyra bostaden av MittAlby. Givetvis kan hyresgäster också bo kvar precis såsom man gör idag, oavsett vem som blir ny fastighetsägare.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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. Detta beräknas att bli under mitten av 2016.

Taxeringsvärde

Då fastigheten för närvarande undergår fastighetsindelning kommer den att få ett nytt taxeringsvärde under 2016.

Enligt preliminär fastighetstaxering via Skatteverkets hemsida kommer fastigheten få ett taxeringsvärde om 15,3 mkr varav byggnad utgör 11,9 mkr.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i sex våningar med 27 lägenheter samt vind och källare. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1971 och därefter omfattande reoverad under 2000-talet.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Alby i Botkyrka kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av liknande bostadshus

Fastigheten är belägen med närhet till Alby centrum med all tänkbar närservice såsom butiker, restauranger, apotek, bankomat mm. Även grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tunnelbana intill fastigheten. Restiden med tunnelbana till Stockholms T-central är ca 25 minuter. E4/E20 nås enkelt med bil, restiden till Stockholm respektive Södertälje är ca 20 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Botkyrka Albyberget 5 (under fastighetsindelning)
Adress	Tingsvägen 1 - 3
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 0127-P01/0808 (2001-08-08) Ytvattenskydd: 0125-P08/1125 (2008-11-25) Nödvändiga servitut och rättigheter kommer att upprättas i samband med avstyckningen av fastigheten
Tomtareal	- (blir klart i samband med fastighetsindelningen)
Area:	Bostadsyta: 2 125 kvm
Lägenheter	27 st
Byggnadsutformning	En huskropp med sex våningar och källare.
Byggnadsår	1971
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme (UC i angränsande fastighet omfattas av GA under uppförande i och med fastighetsindelningen)
EI	3-fas

Ventilation	Mekanisk frånluft med fläktenheter på vindar
Sophantering	Soprum i entréplan
Hiss	2 st (renoverade 2008)
Tvättstuga	4 TM, 2 TT, 1 mangel. Torkrum med värmefläkt
Utvändig mark	Hårgjorda ytor belagda med asfaltbetong och plattor till entréer. I övrigt gräsmatta, naturmark, vissa planteringar, stödmurar etc.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong direkt mot berg.
Stomme och ytterväggar	Armerad betong. Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag	Armerad betong.
Yttertak	Gummiduk. Smärre delar belagda med plåt.
Fasad	Betongsockel, puts med tilläggsisolering i våningsplanen, tegelfasad på delar, plåtfasad på vindsplan. Smärre delar vid entréer med träpanelfasad.
Trapphus	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och i tak.
Fönster	2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbåge med energiglas.
Dörrar	Entré i aluminiumparti med glas. Lägenhetsdörrar av trä eller av säkerhetstyp, källardörrar och vindsdörrar av stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. I huvudsak plastmatta i övriga rum. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl/frys. Skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum & wc	Platismatta på golv. Målad väv på vägg, målade tak. Badkar, wc-stol (i allmänhet i avskild del) tvättställ.
Övrigt	
Radon	Flera mätningar har utförts, samtliga under gränsvärdet
OVK	Garanteras genom säljarens försorg

PCB

Nej

2016042902996

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-5	År 6-10
Tak	Renovering, relining	700 000 kr	
Tvättstuga	Byte vissa maskiner	90 000 kr	
Värme	Installation flödesmätare	50 000 kr	
VA	Renovering/utbyte- stam	1 450 000 kr	
Fasad & fönster	Div. målningsarbete		150 000 kr
Summa:		2 290 000 kr	150 000kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 2 450 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Denna avsättning omfattar åtgärderna ovan vilka inkluderar relining av de befintliga avloppsstammarna. Som alternativ till relining har besiktningsmannen föreslagit ett komplett stambyte. Då flertalet badrum renoverats under senare år och då komplett stambyte utgör mycket omfattande byggnadsteknisk åtgärd har föreningens styrelse utgått från att en relining är det mest lämpliga alternativet.

Om föreningen skulle vilja utföra ett komplett stambyte istället är kostnaden för detta ca 1 mkr ytterligare. Skulle föreningen bestämma sig för att lånefinansiera detta innebär det en ökning av månadsavgifterna om ca 125 kr/mån för en genomsnittslägenhet på 79 kvm.

Flertalet bostäder har renoveringsbehov avseende ytskikten i badrummen. Detta underhållsansvar åligger i första hand den enskilde medlemmen. För att på ett enkelt sätt möjliggöra för enskilda lägenhetsinnehavare att åtgärda sina badrum avsätter föreningen 75 000 kr per bostadsrätt till en inre fond i samband med föreningens förvärv. Fonden tillfaller de bostäder som upplåts på tillträdesdagen. Föreningen avser upphandla badrumsrenovering gemensamt vilken alla medlemmar kan ta del av.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 80.0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet & aktier	35,500,000 kr
Lagfart ¹⁾	375,000 kr
Pantbrev ²⁾	320,000 kr
Yttre reparationsfond	2,450,000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	1,650,000 kr
Initialkostnader ³⁾	562,500 kr
Slutlig kostnad:	40,857,500 kr

- ¹⁾ Då inget taxeringsvärde finns åsatt fastigheten kommer lagfartskostnaden att baseras på ett värdeintyg om 20 mkr. Denna post innefattar också kostnader för juridisk granskning i samband med bolagstransaktionen.
- ²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 0 kr
- ³⁾ I samband med föreningens tillträde av fastigheten görs en avsättning om 80 000 kr per bostadsrätt till inre reparationsfond. I den händelse någon lägenhet kvarstår med hyresrätt kommer summan för den bostaden att överföras till föreningens kassa.
- ⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	2,837,109 kr	1.85%	52,487 kr	28,371 kr
Banklån 2 (3-5 år)	2,837,109 kr	2.15%	60,998 kr	28,371 kr
Banklån 3 (5-7 år)	2,923,082 kr	2.75%	80,385 kr	29,231 kr
Banklån utestående insatser	6,458,111 kr	2.00%	129,162 kr	- kr
Summa banklån	15,055,411 kr		323,031 kr	85,973 kr
Medlemsinsatser	25,802,089 kr			
Summa finansiering	40,857,500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 969,094 kr.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningslån	8 597 300	8 511 327	8 425 354	8 339 381	8 253 408	8 167 435	7 737 570
Utestående insatser	6 458 111	6 458 111	6 458 111	6 458 111	6 458 111	6 458 111	6 458 111
Totalt lånebelopp	15 055 411	14 969 438	14 883 465	14 797 492	14 711 519	14 625 546	14 195 681
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	193 869	191 930	189 992	188 053	186 114	184 176	174 482
Räntekost. utest. insatser	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162	129 162
Amortering	85 973	85 973	85 973	85 973	85 973	85 973	85 973
Avskrivning	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Summa kap.kost.	759 004	757 066	755 127	753 188	751 250	749 311	739 617
Driftskostnader							
Administration	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Försäkring	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Värme	260 000	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	316 939
Fastighets-el	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
V/A	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Skötsel	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Reparationer	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Renhållning	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Städning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Övrigt	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Summa driftskost.	895 000	912 900	931 158	949 781	968 777	988 152	1 091 000
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	33 561	34 232	34 917	35 615	36 328	37 054	40 911
Avsättning yttre underhåll	30 638	31 251	31 876	32 513	33 164	33 827	37 348
Summa övr. kost.	64 199	65 483	66 793	68 128	69 491	70 881	78 258
Återföring ej likviditetspåverkande post	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
TOT. UTGIFTER	1 368 203	1 385 449	1 403 078	1 421 098	1 439 517	1 458 344	1 558 876
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyseslägenheter	405 979	414 099	422 381	430 828	439 445	448 234	494 886
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Förråd	17 466	17 815	18 172	18 535	18 906	19 284	21 291
P-plats-garage	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma intäkter	423 445	431 914	440 552	449 363	458 351	467 518	516 177
Nettoavgifter bostadsrätter	944 758	953 534	962 525	971 734	981 167	990 826	1 042 698
TOT. NETTOINTÄKTER	1 368 203	1 385 449	1 403 078	1 421 098	1 439 517	1 458 344	1 558 876
Nettoårsavgift kr/kvm/år	556	561	566	572	577	583	613

¹¹ Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen viktad genomsnittsränta 2.26% enligt bankoffert.

Inflationsantagande: 2 %. Antagen hyresutveckling: 2,0%

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 125 kr/mån för genomsnittslägenheten på 79 kvm.

Avskrivningar

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

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca		Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år				
35 000 000 kr	350 000 kr		164 kr				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Redovisningsmässigt underskott	-350000	-700000	-1050000	-1400000	-1750000	-2100000	-3850000

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Beräknad nivå på nettoavgift	944 758	953 534	962 525	971 734	981 167	990 826	1 042 698
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	1 095 312	1 103 229	1 111 360	1 119 709	1 128 282	1 137 082	1 184 655
+2%	1 245 866	1 252 923	1 260 194	1 267 684	1 275 397	1 283 337	1 326 612
-1%	794 204	803 840	813 691	823 760	834 051	844 571	900 741
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
1%	954 350	963 318	972 505	981 914	991 549	1 001 417	1 054 391
2%	963 942	973 102	982 484	992 093	1 001 932	1 012 007	1 066 083
-1%	935 166	943 751	952 546	961 555	970 784	980 236	1 031 006

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 80,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 70% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Föreningens:			Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1		
100,0%	8 964 711 kr	22%	1 251 096 kr	17 466 kr	-51 024 kr
90,0%	11 972 561 kr	29%	1 308 429 kr	220 217 kr	-24 869 kr
80,0%	15 055 411 kr	37%	1 368 203 kr	423 445 kr	+/-0
70,0%	18 048 083 kr	44%	1 425 233 kr	625 719 kr	28 272 kr

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 79 kvm	Totalt	Per kvm
Föreningens grundbelåning	8,597,300 kr	3,977 kr
Föreningens belåning utestående insatser	6,458,111 kr	2,988 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	10,212,000 kr	4,724 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	895,000 kr	414 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	944,758 kr	556 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	25,802,089 kr	15,178 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

ID			80 %	100 %	BR 2016	HR 2015
Lgh	Yta (kvm)	Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)
1	31,5	590 625	2,464%	1,972%	1 933	3 685
2	44,5	787 650	3,060%	2,448%	2 400	4 124
3	63	1 039 500	3,909%	3,127%	3 065	5 378
4	36	675 000	2,671%	2,137%	2 095	3 810
5	78	1 134 900	4,597%	3,677%	3 605	6 461
6	99,5	1 402 950	5,582%	4,466%	4 378	7 242
7	78	1 134 900	4,597%	3,677%	3 605	6 055
8	99,5	1 447 725	5,582%	4,466%	4 378	7 732
9	78	1 170 000	4,597%	3,677%	3 605	6 005
10	99,5	1 447 725	5,582%	4,466%	4 378	7 304
11	78	1 170 000	4,597%	3,677%	3 605	6 003
12	99,5	1 507 425	5,582%	4,466%	4 378	7 157
13	78	1 216 800	4,597%	3,677%	3 605	6 663
14	99,5	1 507 425	5,582%	4,466%	4 378	8 451
15	99,5	1 507 425	5,582%	4,466%	4 378	7 338
16	44,5	787 650	3,060%	2,448%	2 400	4 177
17	31,5	590 625	2,464%	1,972%	1 933	3 496
18	99,5	1 402 950	5,582%	4,466%	4 378	6 912
19	78	1 134 900	4,597%	3,677%	3 605	6 664
20	99,5	1 402 950	5,582%	4,466%	4 378	7 632
21	78	1 134 900	4,597%	3,677%	3 605	6 016
22	99,5	1 447 725	5,582%	4,466%	4 378	7 513
23	78	1 170 000	4,597%	3,677%	3 605	6 322
24	99,5	1 507 425	5,582%	4,466%	4 378	7 220
25	78	1 216 800	4,597%	3,677%	3 605	6 041
26	99,5	1 507 425	5,582%	4,466%	4 378	7 312
27	78	1 216 800	4,597%	3,677%	3 605	6 286
Summa	2125,5	32 260 200	125,000%	100,000%	98 030	168 999

Lokaler och förråd

Inom fastigheten finns idag fyra utrymmen som hyrs ut som förråd/lager. Förråden har följande ytor och årshyror: 16 kvm – 5 883 kr, 10 kvm – 3 677 kr, 5,5 kvm – 4 257 kr, 4,5 kvm – 3 649 kr. Totalt 36 kvm och 17 466 kr i årsintäkt.

Parkeringsplatser

I samband med fastighetsindelningen kommer inga parkeringsplatser att tillfalla den nybildade fastigheten. Istället kommer ett antal parkeringsplatser i närliggande parkeringsgarage att reserveras för boende inom fastigheten. Kostnaden för p-platser kommer att belasta de som hyr och inte föreningen.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Norsborg, datum: 29.1.02 - 2016

Brf Tingsvägen 1-3

.....
Asif Choudhry Mesut Özpolat

.....
Navruz Kuzey

Intyg

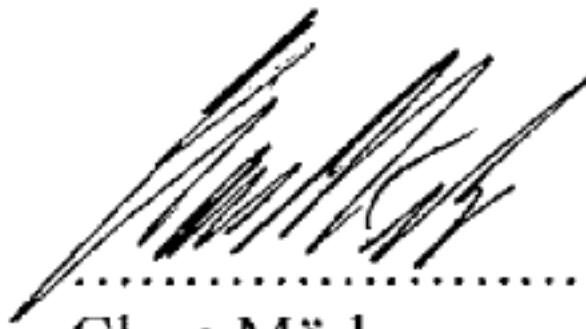
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tingsvägen 1-3 daterad 2016-02-29, org. nr 769629-8111, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

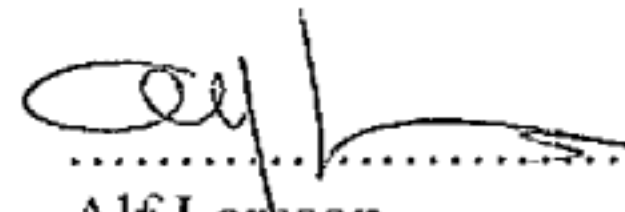
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-04-30



.....
Claes Mörk



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister för stamfastigheten

Beräkning taxeringsvärde

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2015-12-29

Bankoffert SEB, 2016-01-22

Teknisk besiktning Projektledarhuset, 2015-08-20

Aviseringslista

Försäljningspromemoria Restate innehållande bl a uppgifter om driftskostnad, besiktningsprotokoll hiss, energideklaration, rapport radonmätning och överenskommelse hyror

PROJEKTLEDAR
HUSSET

Botkyrka Albyberget 5 (del av)

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan



Millar Truoberg
2015-08-20 (rev)

Botkyrka Albyberget 5 (del av) - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Tingsvägen 1-3 genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

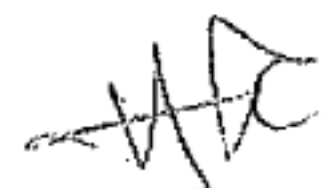
Besiktningen utfördes 7 maj 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och fastighetsvärden.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca + 14 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Artim, Mitt Alby, fastighetsvärd
- Johan Spångberg, Restate
- Madelaine Possman, Ombildningskonsulten KB
- Hannes Persson, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Botkyrka Albyberget 5 (del av)	
Adresser:	Tingsvägen 1-3	
Kommun:	Botkyrka	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	Mitt Alby	
Markareal:	-----	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerbostadshus med källare, bottenvåning, 6 våningar och vind med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1971	
Areor:	Bostäder	2 125 m ²
	Totalt	2 125 m ²
Lägenheter:	28 st; i huvudsak 3-4 rok	
Standard:	Modern	
Källare / entréplan:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Fläktrum, hissmaskinrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Armerad betong	
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Armerad betong	
Yttertak:	Gummiduk. Smärre delar belagda med plåt.	



Fasad:	Betongsockel, puts med tilläggsisolering i våningsplanen, tegelfasad på delar, plåtfasad på vindspan. Smärre delar vid entréer med träpanelsfasad.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm. Ungefär hälften av balkongerna är inglasade.
Skärmtak:	Plåtbeklädda skärmtak över entréer.
Fönster:	2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbåge med energiglas. 2-glas träfönster med kopplade bågar i indragna lägen vid balkonger samt i entréplan.
Entré:	Betongmosaikgolv, målade väggar, målade tak eller akustiktak.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade puts på vägg och i tak (partiellt akustikplattor i tak). Handledare och räcke.
Entréportar:	Stålparter med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum Plastmatta i kök Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.



Badrum:	Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak, badkar, wc-stol (i allmänhet i avskild del), tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa.
	Några badrum är renoverade under senare år.
Tvättstuga:	4 TM, 2 TT, 1 mangel. Klinkergolv, målade väggar och undertak. Maskinpark av blandad ålder. Torkrum med värmefläkt. WC i anslutning till tvättstugan. Tvättstugan utnyttjas också av boende i annan fastighet, men enligt uppgift kommer ny tvättstuga anordnas i grannfastigheten.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeundercentralen finns i annan fastighet. Enligt uppgift kommer denna även fortsatt kunna nyttjas genom att installera separat värme- och varmvattenmätningssystem.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak utbytta. Stämregleringsventiler från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktar på vinden i anslutning till respektive trapphus. Fläktenheterna är utbytta för några år sedan. Tilluft via vädringsfönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, (plast kan finnas i ingjutna delar). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är i all huvudsak från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar från byggnadsåret. Installationer i lägenheter i all huvudsak från byggnadsåret. 3-fas installationer till lägenheterna.
Hissar:	2 linhissar för 6 personer, 500 kg. Godkända och besiktigade till januari 2016. Hissmaskiner och styr- och reglerutrustningar utbytta 2008.
Sopphantering:	Soprum i entréplan.



Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong och plattor till entréer. I övrigt gräsmatta, naturmark, vissa planteringar, stödmurar etc.
Allmänt:	Byggnaden är ursprungligen uppförd 1971. Fasad- och balkonger har renoverats, yttertaken har lagts om, många fönsters ytterbågar har bytts ut liksom hissmaskinerier och fläktheter. Därutöver har ett fåtal lägenheter renoverats och maskinpark i tvättstugor bytts ut. Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är inte godkänd, men fastighetsägaren har gjort en utfästelse att åtgärda eventuella brister så att godkänd OVK finns vid ett förvärv.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med mätresultat långt under godkända gränsvärden har utförts.
Asbest:	Finns i värmerörsinstallationer i källarplanet.
Skyddsrum:	I byggnaden finns ett skyddsrum i drift. Detta bör besiktigas av en sakkunnig innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.
PCB:	Bedöms inte finnas i byggnaden. Om byggnaden har haft PCB har denna sannolikt sanerats i samband med fasad- och balkongrenoveringarna samt fönsterbytena.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar av någon betydelse kunde noteras på tomten eller under källargolven. Ingen fukt kunde noteras i källarna. Inget åtgärdsbehov, men på "baksidan" lutar marken mot byggnaden vilket innebär en utökad fuktbelastning. Vid besiktningstidpunkten kunde ingen fukt noteras och det är inte möjligt att avgöra när eller ens om fuktproblem kommer att uppstå. Inget åtgärdsbehov.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av armerad betong, bärande väggar av armerad betong, bärande bjälklag och pelare av armerad betong. Sprickbildning i fullt normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar, trapphusväggar och bjälklag. Viss fullt normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter, trapphus och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel.

Puts med tilläggsisolering i våningsplanen. Fasaderna är omputsade bedömningsvis ca 2000 och i generellt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegelfasaddelar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Plåtfasader på del av översta våningsplan i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Träpanelsfasader vid balkonger i normalt skick. Fasaderna är i allmänhet väderskyddade och därigenom i tillfredsställande skick. Ungefär hälften av balkongerna är också inglasade.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med plast- / gummiduk. Duken är omlagd, men för ganska länge sedan. I duken finns ett frekventa släpp och bubblor. Utbyte av duken rekommenderas inom något år.

Invändig takavvattning rekommenderas re-linas i samband med kommande utbyte av duken.



5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong, aluminiumräcken och plåtskärmar senast renoverade ca 2000 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Många balkonger är inglasade.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Ytterbågarna (aluminium med energiglas) bedöms vara monterade ca 2000 och i gott skick.

Fönsterdörrar till balkonger och fönster i balkongpartier av 2-glas trä. Utvändigt ommålning av dessa rekommenderas om ca 5 år, men då ungefär hälften av balkongerna är inglasade förlängs den tekniska livslängden vid dessa väsentligt.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer:

Golv, väggar och tak i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Normalt skick. Handledare / räcken likaledes i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Stålpardier med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinpark av blandad ålder. 4 TM från 2000-2002 med kort tid till utbyte. 2 TT, 2002 resp 2010 (den äldre i nära förestående utbytesbehov). 1 mangel, ny. Torkrum med värmebläkt.

Ytskikt i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Utrymmena delas med grannfastigheten och är i dagsläget överdimensionerade för fastigheten. Vid utbytet bedöms enbart 2 nya TM behöva installeras för att klara fastighetens behov.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Byggtekniskt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sophantering med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Förråd i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.



Vind:

Hissmaskin- och fläktrum i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier, badrum, kök mm av likartad ålder.

Elinstallationer inom lägenheterna i stor utsträckning från byggnadsåret och med mer än 10 år till rekommenderat utbyte. Installationerna är utbytta i ett fåtal lägenheter och i gott skick.

Lägenheternas badrum har i många fall yt- och tätskikt från byggnadsåret och är i behov av utbyte inom nära framtid. En badrumsrenovering med god kvalitet i normalstandard (kakel, klinker, nytt porslin, ny el etc) kostar ca 115 000:- inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag, vid gemensam upphandling. Några badrum har renoverats vid varierande tidpunkter utan att något samlat grepp tagits. Underhållsansvaret för renovering av badrummens yt- och tätskikt åligger enligt bostadsrättsföreningens stadgar respektive bostadsrättshavare.

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.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Fastighetens värmeundercentral finns i grannfastigheten. Det förutsätts att detta nyttjande kommer att kunna fortgå. Fastigheten kommer att få bekosta installation av flödesmätare för värme och varmvatten.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret. Radiatorventilerna verkar genomgående vara utbytta för något år sedan. Stamregleringsventiler för värme av blandad ålder.

Värmekulvertar från byggnadsåret och således snart 45 år gamla. Om ca eller drygt 10 år bedöms ett utbyte av kulvertören bli aktuell.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp i stor utsträckning från byggnadsåret och har statistiskt ca 10 år till rekommenderat utbyte, men synliga delar av gjutjärnsavloppen i källare / suterräng hade påtagliga rostangrepp och rekommenderas bytas inom nära framtid. Med tanke på det synliga slitaget i källarplanet är det sannolikt att förutsätta att även inbyggda delar av avloppen kan vara i nära förestående behov av renovering. Smärre mängd enheter har bytts ut i samband med de enstaka renoverade badrummen.



Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar från byggnadsåret. Installationerna är från byggnadsåret och ett utbyte rekommenderas om drygt 10 år. Utbyte källarstråk för kall- och varmvatten kan avvaktas minst 10 år.

Om föreningen väljer att byta ut stående avlopp i samband med badrumsrenoveringarna rekommenderas även stående vattenstammar bytas parallellt.

Som ett alternativ till ovanstående kan de stående avloppen re-linas. Fördelen med det förfarandet är att badrummen inte behöver renoveras samtidigt med att re-lineringen genomförs utan att en lägenhetsanpassad takt kan väljas. Nackdelen med förfarandet är att renoveringskostnaden för det enskilda badrummet högst sannolikt ökar pga att det rör sig om mindre upphandlingar samt att störande badrumsrenoveringar kommer att utföras under en längre period.

Om drygt 10 år eller kanske 15 år börjar också de stående vatteninstallationerna närma sig sin tekniska livslängd och behöver då bytas.

Oavsett vilket alternativ som väljs är det tekniskt olämpligt att avvakta mer än något år med renovering av badrummens tätskikt.

Nedan redovisas kostnaderna för respektive alternativ var för sig. Kostnaden för badrumsrenoveringarna har i båda alternativen tagit bort i sammanställningen då kostnads- och underhållsansvaret för denna åtgärd åligger respektive bostadsrätts-havare.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med fläktenheter på vindar. Fläktenheterna har bytts ut under 2011 och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

OVK är enligt uppgift under genomförande. Säljaren har utfäst sig att se till att godkänd OVK erhålls.

5.3 El-installationer

Fastighetselinstallationer som servis, serviscentral övriga centraler, huvudledning-ar, installationer i allmänna utrymmen och driftsutrymmen samt de flesta lägenheter är i huvudsak från byggnadsåret och med drygt 10 år till rekommenderat utbyte.

3-fas elinstallationer till lägenheterna.

I några lägenheter har installationerna bytts ut under senare år.



5.4 Hissinstallationer

2 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade. Hissmaskinerna och styr- och reglerutrustningar är utbytta 2008 och i gott skick.

Inget åtgärdsbehov.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2015)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Ommålning träpanelsfasaddelar vid balkonger, ca 2025 ca 50 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Omläggning takduk, ca 2016 ca 350 kkr

Re-lining av invändig takavvattning, ca 2016 ca 350 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning fönster vid balkong, ca 2020 ca 100 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, ca 2016 ca 90 kkr

6.1h Lägenheter

Yt- och tätskiktsreovering av badrum, ca 2016
(bekostas av respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Installation av flödesmätare, ca 2016 ca 50 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte va-stammar till bad, wc:ar och kök, ca 2016 ca 2 300 kkr
alternativt

Re-lining avlopp, ca 2016 ca 1 450 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1971. Ca 2000 utfördes utvändiga renoveringar då bl a fasad och balkonger renoverades. Vid ungefär samma tid byttes också ytterbågarna på de fönster som ligger i fasadliv. Hissarna renoverades 2008, frånluftsfläktarna byttes ut 2011. Inom lägenheterna har några av badrummen renoverats och ungefär lika många lägenheters elinstallationer bytts ut.

Samtliga badrum rekommenderas renoveras inom nära framtid. I samband med att renoveringarna utförs rekommenderas även vatten- och avloppsinstallationer bytas ut både till badrummen samt till separata wc:ar och kök eller alternativt åtminstone alla avlopp re-linas..

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

Beräknat underhållsbehov:

Alternativ 1: (VA-stambyte)

Inom 3 år:	ca 3 140 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 150 000:-
Totalt (avrundat):	ca 3 300 000:-

Alternativ 2: (re-lining av avlopp)

Inom 3 år:	ca 2 290 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 150 000:-
Totalt (avrundat):	ca 2 450 000:-

Yt- och tätskiktsrenovering etc av badrum är inte inräknad i något av alternativen ovan då underhålls- och kostnadsansvar enligt stadgarna åligger respektive bostadsrättshavare.

Om lite drygt 10 år börjar även fastighetens och lägenheternas elinstallationer börjar närma sig sin tekniska livslängd.

