2021-04-19

Registrerades av Bolagsverket
2021-04-21 12:06
R214113/21

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Wargentinska Huset, Org. Nr 769639-4431

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar 2
Förutsättningar 2
Bostadsrättslagen 2
Underlag 2
Upplåtelse 2
2. Beskrivning av Fastigheten 4
2a 4
2B 5
3. Ekonomisk sammanställning 7
3A. Fastighetsförvärvet 7
3B. Finansiering 8
3C. Beräkning årliga kostader 9
3D. Intäkter 10
4. Redovisning av lägenheterna 11
5. Ekonomisk prognos 12
6. Känslighetsanalys 13
7. Särskilda förhållanden 15

Bilagor:
Teknisk Statusbesiktning 2021-03-03

1. Allmänna förutsättningar

Förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Wargentinska Huset, org. nr 769639-4431, har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-05. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättslagen

I enlighet med vad som föreskrivs i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat nedanstående ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Underlag

Förening avser att förvärva fastigheten Skavjärnet 5 genom bolagsförvärv av Skavjärnet 5 AB, Org nr 559310-2444, som vid tidpunkten för tillträdesdagen är lagfaren ägare till fastigheten. Fastigheten Östersund Skavjärnet 5 kommer därefter att genom s.k. underprisöverlåtelse motsvarande fastigheternas skattemässiga värde överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229). ”Skavjärnet 5 AB UNB” kommer efter förvärvet av fastigheten avyttras för likvidation. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 26 770 000 SEK.

Ekonomiska planen grundar sig på beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus och framgår i Sektion 3a. Vidare, föreningens årliga kostnader och intäkter, grundar sig på vid tiden för upprättande av ekonomisk plan gällande kapitalkostnader samt bedömda driftkostnader och intäkter.

Upplåtelse

Exploatören avser att låta bygga 5 ytterligare bostadslägenheter utöver de redan befintliga 9 bostadslägenheterna. Bygglov beviljades 2020-06-24. Startbesked samt fastställande av kontrollplan 2020-11-26.

Entreprenaden skall regleras genom avtalsform AB-04 delad entreprenad. Bolaget avser att överlåta fastighet och de garantier som följer entreprenad till Föreningen.

Bostadsrätterna beräknas att upplåtas under April 2021. Inflyttning beräknas att ske April 2021.

Säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån, arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna samt återstående produktionskostnader inkl. konsultarvoden enligt överlåtelseavtalets utformning.

Bankgaranti kommer att upprättas och registreras hos Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614).

Säljaren har åtagit sig att garantera återköp av lägenheter som per 2021-08-31 ej upplåtits enligt avtal för osålda lägenheter.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. Beskrivning av Fastigheten

2a

Fastighetsbeteckning	Östersund, Skavjärnet 5
Fastighetstyp	320 Hyreshusenhet, Bostäder.
Adress	Biblioteksgatan 22, 831 35 Östersund.
Läge	Fastigheten ligger på Biblioteksgatan invid mittuniversitets campus i Östersund, i Centrum. I övrigt ligger fastigheten med närhet till service, skolor och kommunikationer.
Planförhållanden	Fastigheterna är belägen inom detaljplanerat område. Detaljplanen är från 1984-09-27. Ändring av detaljplan: Skavjärnet 1, Upphävande av tomtindelning. Akt 2380K-P2020/6 KLM2380
Servitut mm	Andel i gemensamhetsanlägning Skavjärnet GA:1. Avser Gemensam uteplats och passage till fastigheterna Skavjärnet 1 och Skavjärnet 5. AKT 2380K-2020/34
Taxeringsvärde	9 480 000
Areal Fastighet	Fastighetens areal är 592
Area byggnad(-er)	Bostadsarea 673,2 kvm (enligt tidigare ägare och ritning)
	Total upplåten area 673,2 kvm
Antal bostadslägenheter	14
Antal lokaler	0
Byggnadsbeskrivning	En byggnad med 3 våningar och källarplan. Bostadlägenheter i storlekarna mellan 1 till 4 rum och kök. Samtliga lägenheter är nyligen genomgripande renoverade med nya kök, nya vitvaror, nya ytskikt och nya badrum med kakel och klikner.

2B

Byggnad

Byggnadsår	1940
Värdeår	1998
Grund	Betong.
Stomme/väggar	Betong.
Bjälklag	Betong.
Fasad	Tegel.
Yttertak	Plåttak, typ TRP 20 på underlag av trä.
Fönster	2-glas träfönster.

Instalationer

Uppvärmnng	Fjärrvärme. Vattenburen värme med radiatorer.
Ventilation	Självdrag.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- och VA-nät
Kommunikation	Fiber

Lägenheter

Invändig väggbehandling	Målat.
Invändig takbehandling	Målat.
Golvbeläggningar	Blandat trägolv och fiskbensparkett
Kök	Utrustning: Hällspis, Kyl eller Kyl/frys, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin, fläkt över spishäll, nya köksstommar. Bänskiva i laminat. Diskho i plåt.
Wc/Duschrum	Blandat plastmatta på golv och vägg samt kaklad vägg

Allmänna och gemensamma utrymmen

Sophantering	Sopkärl i markplan
Tvättstuga:	Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
Källare/vind	Lägenhetsförråd på vinden och gemensam tvättstuga i källare
Markanläggning	7 P-platser

Övrigt

Underhållsbehov

Teknisk statusbesiktning utfördes 2020-03-03. I bifogade besiktningsprotokollet framgår de återgärder/underhåll som bedöms vara i behov av att utföras år 1-11. Kostnader för åtgärderna bedöms uppgå till cirka 562 500 (inkl. moms). Detta finansieras dels av reparationsfond som ingår i föreningsanskaffningskostnad dels med medel som årligen sätts av till föreningens fond för yttre underhåll.

2-5 år
1. Underhåll VVS ca 12 500
2. Utomhus gården ca 37 500
3. Övrigt ca 12 500
5-10 år
4. Byte lägenhetsdörrar 9 st ca 250 000
5. Återkommande besiktningar ex OVK, Energi ca 18 750
6. Underhåll maskinell utrustning ca 18 750
7. Underhåll balkong (6 st) ca 187 500
8. Övrigt ca 25 000
Totalt: 562 500

Obligatorisk ventilationskontroll (s.k OVK-besiktning) för Biblioteksgatan 22 och ny energideklaration är genomförd Mars månad 2021 och inväntar slutligt protokoll i April 2021. Kostnader för åtgärder för att tillse att det föreligger godkävnd OVK i bostadslägenheterna ingår i föreningens anskaffningskostnad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. Ekonomisk sammanställning

3A. Fastighetsförvärvet

Förvärvskostnaden för Bostadrättsföreningen Wargentinska Huset, org. nr 769639-4431, är beräknad till 26 770 000 SEK.

Kostnadsslag	Belopp	Kr/kvm
Köpeskilling fastighet	6 156 860	
Köpeskilling aktier	17 970 280	
Reparationsfond	300 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev	93 178	
Byggherrekostnader, försäljningskostnader, övrigt m.m.	2 224 682	
Kassa	25 000	
Summa total och beräknad förvärvskostnad	26 770 000	39 765

3B. Finansiering

I nedanstående tabell presenteras föreningens finansieringsplan. Finansiering genom banklån grundar sig på lämnade offerter från Kreditinstitut utifrån gällande marknadsvillkor och är ett förslag från styrelsen. Den slutgiltiga faktiska räntenivån samt räntebindningsstrategi kan komma att förändras till den dag föreningen faktiskt handlar upp sin långsiktiga belåning.

Förening avser tillämpa rak amortering motsvarande ca 1,11% av föreningens ursprungliga lånebelopp.

Källa	Belopp (Kr)	Ränta (%)	Ränta (Kr)	Amort (Kr)	Bindn.tid (År)	(Kr/kvm Boa)
Lån	3 000 000	2,00%	60 000	33 000	3	
Lån	2 000 000	2,00%	40 000	22 000	3	
Lån	2 000 000	2,00%	40 000	22 000	3	
Summa lån	**7 000 000**					10 398
Insatser och upplåtelseavgifter	19 745 000					29 330
Kassa i förvärvat AB	25 000					
		Snitträntа			*	
Totalt	**26 770 000**	**2,00%**	**140 000**	**77 000**	**3,00**	

*Genomsnittlig Bindn.tid

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttreunderhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med belopp motsvarande minst 0,1% av byggnadens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA och LOA vilket motsvarar ca 0,2 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde.

Avsättning för yttre underhåll år 1 motsvarar: 26 928.

3C. Beräkning årliga kostader

I tabell nedan presenteras bedöma drift/underhållskostnader. Bedömningen av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det presenterade värdet.

Kapitalkostnader i nedanstående tabell är tagna från sammanställning enligt sektion 3B.

Driftkostnader som bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och själv svarar för kostnaden är:

1. Hushållsel, 300-700 kr per månad
2. TV/bredband/telefoni, 300-600 kr per månad
3. Hemförsäkring, 200-500 kr per månad

Övriga kostnader svarar bostadsrättshavaren för.

Kostnadsslag	Belopp	Kr/kvm Boa o Loa
Kapitalkostnader enl 3B.	140 000	208
Amortering	77 000	114
Summa	**217 000**	**322**
Drift/underhållskostnader:		
Vatten och Avlopp	27 804	41
Värme och varmvatten	76 000	113
Fastighetsel	7 960	12
Fastighetsskötsel	24 235	36
Ekonomisk förvaltning	28 500	42
Revision	15 000	22
Försäkring inkl. BRF tillägg	17 107	25
Sophämtning	20 239	30
Trappstädning	10 800	16
Övrigt/löpande underhåll	7 841	12
Summa	**235 486**	**350**
Fastighetsskatt*	**20 426**	30
Yttre fond	**26 928**	40
Summa av beräknade årliga kostnader	**499 840**	**742**

*Fastighetsskatt är en kommunal fastighetsavgift och för närvarande gäller att man ska betala det lägsta beloppet av 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden inklusive tomtmark eller summan av 1 459 per bostadslägenhet. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0% av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	1 480 000	Mark lokal	-
byggnad bostäder	8 000 000	byggnad lokaler	-
Summa	**9 480 000**		

3D. Intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och i förekommande fall även hyresintäkter. I kommande tabell nedan presenteras lägenheternas årsavgifter, gällande/bedömda hyresintäkter från P-platser och ev. övriga intäkter.

Intäkter	Belopp	Kr/kvm
Årsavgifter	469 600	698
Hyresintäkter parkeringar*	30 240	45
* Hyresintäkterna är beräknade på 7 p-platser med en hyra om 400/mån per plats. 10% vakansgrad.		
Totalt	**499 840**	742

4. Redovisning av lägenheterna

I följande tabell presenteras samtliga lägenheter med insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Vån plan	Lgh Spec.	Ant. Rum (r o k)	Yta (kvm)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Totalt Insats och Upplåtelse-avgift (kr)	And. Tal (%)	Årsavg (*) (kr)	Månavg (*) (kr/mån)	Årsavg (*) /kvm boa)
0901	k	GUP,**	1	32,2	855 000	95 000	950 000	4,7831%	26 300	2 192	817
0902	k	UP, GUP	1	25,5	625 500	69 500	695 000	3,7879%	24 320	2 027	954
0903	k	UP, GUP	1	28,0	841 500	93 500	935 000	4,1592%	24 440	2 037	873
0904	k	UP, GUP	1	23,7	715 500	79 500	795 000	3,5205%	22 880	1 907	965
0905	k	UP, GUP	1	26,8	738 000	82 000	820 000	3,9810%	24 440	2 037	912
1001	1	GUP	2,5	65,0	1 440 000	160 000	1 600 000	9,6554%	37 640	3 137	579
1002	1	GUP	1	24,0	922 500	102 500	1 025 000	3,5651%	22 880	1 907	953
1003	1	GUP	4	90,0	2 025 000	225 000	2 250 000	13,3690%	55 220	4 602	614
1101	2	GUP, B	2,5	65,0	1 710 000	190 000	1 900 000	9,6554%	37 640	3 137	579
1102	2	GUP	1	24,0	945 000	105 000	1 050 000	3,5651%	22 880	1 907	953
1103	2	GUP, B	4	90,0	2 115 000	235 000	2 350 000	13,3690%	55 220	4 602	614
1201	3	GUP, B	2,5	65,0	1 732 500	192 500	1 925 000	9,6554%	37 640	3 137	579
1202	3	GUP	1	24,0	967 500	107 500	1 075 000	3,5651%	22 880	1 907	953
1203	3	GUP, B	4	90,0	2 137 500	237 500	2 375 000	13,3690%	55 220	4 602	614
											snitt kr/kvm b
Totalt	**14**	**st lgh**		**673,2**	**17 770 500**	**1 974 500**	**19 745 000**	**100%**	**469 600**	**39 133**	**698**
Årliga intäkter P-platser										**30 240**	
Totalt										**499 840**	

Beteckningar:

B, Balkong
UP, Egen Uteplats
GUP, Gemensam Uteplats

* Avgift år 1. Avgiften avser varmhyra (se sammanställning drift- och underhåll).
Givet antagandet om årlig ökning av driftkostnaderna så kommer förenings årliga kostnader att öka.
En höjning av årsavgifterna är därefter nödvändigt, se sektion ekonomisk prognos.

** 10,8 Kvm Biyta

5. Ekonomisk prognos

Antaganden Prognos:								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Inflation 2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Snitträntа enl. sektion 3B.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bostadsrättsarea	673	673	673	673	673	673	673	673
1. Resultatprognos								
Intäkter								
Årsavgifter	469 600	478 992	488 572	498 343	508 310	518 476	572 440	632 020
Hyresintäkter lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyresintäkter P-platser	30 240	30 845	31 462	32 091	32 733	33 387	36 862	40 699
Summa	499 840	509 837	520 034	530 434	541 043	551 864	609 302	672 719
Kostnader								
Drift och Underhåll	235 486	240 196	245 000	249 900	254 898	259 996	287 056	316 933
Fastighetsavgift Bostäder	20 426	20 835	21 251	21 676	22 110	22 552	24 899	27 491
Fastighetsskatt Lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	255 912	261 030	266 251	271 576	277 007	282 548	311 955	344 424
Kapitalkostnader								
Låneräntor	140 000	138 600	137 214	135 842	134 483	133 139	126 613	120 408
Amortering = avskrivning*	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	60 000	60 000
Övriga avskrivningar*	374 814	374 814	374 814	374 814	374 814	374 814	391 814	391 814
Summa	591 814	590 414	589 028	587 656	586 298	584 953	578 428	572 223
Årets resultat	- 347 886	- 341 608	- 335 246	- 328 798	- 322 262	- 315 637	- 281 081	- 243 928
Avsättning underhållsfond	26 928	27 467	28 016	28 576	29 148	29 731	32 825	36 242
2. Kassaflödesprognos								
Summa Intäkter	499 840	509 837	520 034	530 434	541 043	551 864	609 302	672 719
Summa Kostnader	- 847 726	- 851 445	- 855 279	- 859 232	- 863 305	- 867 501	- 890 383	- 916 646
Återföring övriga avskrivningar	374 814	374 814	374 814	374 814	374 814	374 814	391 814	391 814
Kassaflöde löpande drift	26 928	33 207	39 569	46 016	52 552	59 178	110 733	147 887
Ackumelerat sk betalnetto	-	351 928	385 135	424 703	470 720	523 272	**918 195**	**1 500 744**
Ackumelerad underhållsfond	-	26 928	54 395	82 410	110 987	140 134	**294 854**	**465 677**
Föreningens Likviditet	325 000	378 856	439 529	507 114	581 706	663 406	**1 213 049**	**1 966 421**

* Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp år 1.

Underlag för avskrivning: 22 590 717
Avskrivningsbelopp: 451 814

Förenings årsavgifter täcker delar av detta till motsvarande amortering på föreningens långsiktiga lån. Detta då årsavgifterna är beräknade för att täcka förenings löpande utbetalningar. Om övriga avskrivning tas med leder det till negativt resultat för föreningen men påverkar dock ej likviditeten och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Föreningen kan i framtiden besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Efter att lån är slutamorterat låter föreningen det då gällande beloppet för amortering ingå i de uttagna årsavgifterna tills byggnaden är helt avskriven.

6. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen är baserad på angiven avgiftsnivå

och redogör för hur mycket avgiften måste höjas per kvm om:

1. Räntestigning på 1% från ränta i ekonomisk plan

2. VA samt Uppvärmningskostnader skulle höjas med 15%

3. 15% bortfall pga ej betalda avgifter

4. Behov av ökad belåning pga finansiering oförutsedda kostnader. Lån baserad på 10% av totala taxeringsvärdet

Variabel	(kr/kvm boa)	Ökning (%)
Avgiftsnivå utgångsläge	698	0,00%
Räna +1%	104	14,91%
VA + Uppvärmning +15%	23	3,32%
Bortfallintäkter -15%	105	15,00%
Ökad belåning +10% av tax.värde	28	4,04%

Vidare är det även intressant att visa på hur de enskilda faktorerna Inflation och ränta har inverkan på Årsavgifterna över tid om de avviker från vad som anges i sektion 5. Detta presenteras i nedanstående tabell.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt prognos:								
Årsavgift, totalt	469 600	478 992	488 572	498 343	508 310	518 476	572 440	632 020
Årsavgift, kr/ kvm boa	698	712	726	740	755	770	850	939
Enligt ekonomisk plan +1%-enhet ökning räntor allt annat lika								
Årsavgift, totalt	539 600	562 082	583 083	602 794	621 382	639 001	716 796	785 538
Årsavgift, kr / kvm boa	802	835	866	895	923	949	1 065	1 167
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	104	123	140	155	168	179	214	228
Enligt ekonomisk plan +2%-enhet ökning räntor allt annat lika								
Årsavgift, totalt	609 600	617 452	625 509	633 774	642 251	650 944	697 780	750 617
Årsavgift, kr / kvm boa	906	917	929	941	954	967	1 037	1 115
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	208	206	203	201	199	197	186	176
Enligt ekonomisk plan +1%-enhet ökning i inflation allt annat lika								
Årsavgift, totalt	469 600	481 602	493 845	506 332	519 069	532 061	575 559	638 584
Årsavgift, kr / kvm boa	698	715	734	752	771	790	855	949
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	-	4	8	12	16	20	5	10
Enligt ekonomisk plan +2%-enhet ökning i inflation allt annat lika								
Årsavgift, totalt	469 600	484 213	496 507	509 048	521 839	534 886	578 679	645 147
Årsavgift, kr / kvm boa	698	719	738	756	775	795	860	958
Årsavgift, kr / kvm boa +/-	-	8	12	16	20	24	9	20

7. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan. Drift- och underhållskostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering skall finansieras genom medlem som innehar bostadsrätt betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelse-avgift, överlåteseavgift och pantsättning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

3. Några andra avgifter än det som redovisats i denna ekonomiska plan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Uppgifterna i den ekonomiska planen hänför sig till vid tidpunkten kända uppgifter. Angivna ytor för lägenheter och lokaler är ungefärliga uppgifter baserade på av säljaren angiven information.

4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

5. Det åligger bostadrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

6. Bostadsrättshaven betalar utöver årsavgiften för hushållsel, abonnemangsavgift för telefoni, bredband och tv.

7. I föreningens stadgar som bifogas framgår vad som gäller vid föreningens upplösning efter likvidation.

Erik Persson **Joackim Åkerfeldt** **Robert Babic**

[Denna Ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

ÖSTERSUND SKAVJÄRNET 1

TEKNISK STATUSBESIKTNING

Bilaga till bostadsrättsföreningens ekonomiska plan

Datum 21 03 03

Samuel Permans gata 2
831 01 Östersund

Tel. 063-12 35 30, 070-632 19 19
info@oktopal.se

Orgnr: 556669-0144

STATUSBESIKTNING – FASTIGHETEN ÖSTERSUND SKAVJÄRNET 1

Uppdragsgivare:	**Skavjärnet Fastigheter AB** (fastighetsägare) c/o Erlandsson Näset 50 791 95 Falun
Besiktningsförättare:	**OKTOPAL AB** Samuel Permans gata 2, 831 30 ÖSTERSUND
Besiktningsman:	Örjan Zetterström, 070 - 632 19 19
Besiktningsdag:	Uppdraget påbörjades 2020-04-21
Handlingar:	Inga handlingar erhållna

Uppdragets omfattning

Att inför fastigheten Östersund Skavjärnets 1 ombildande till bostadsrättsförening BRF fastställa byggnadernas aktuella status samt en grov bedömning av kostnaderna för byggnadernas underhållsbehov de kommande tio åren. Utlåtandet skall ligga som underlag för upprättandet av den sk Ekonomiska planen vid bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten.

Besiktningen genomförs i form av en okulär besiktning invändigt av synliga ytor i åtkomliga lägenheter samt i övriga tillgängliga gemensamhetsutrymmen. Utvändigt besiktigas fasader och tak från markplan. Utvändig mark omfattas i den mån den har någon byggnadsteknisk betydelse.
Besiktningen omfattar synliga delar av installationer såsom el, värme, vatten, sanitet och maskinell utrustning samt ventilation. Ev rökgångar och eldstäder omfattas ej.

I besiktningen ingår inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning eller fuktmätningar, fuktmätning eller annan mätning.
Denna besiktning är av sådan karaktär att den ej kan läggas till grund för talan enligt jordabalken (JB) och omfattar tex ej miljöskador i mark eller byggnader.

OBJEKTET

Adresser:	Biblioteksgatan 22, 831 35 Östersund
Fastighetsägare:	Skavjärnet Fastigheter AB, orgnr: 55 64 64 - 1800
Byggnadsår:	1940
Förvaltare:	Egen regi
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i tre plan plus källare omfattande totalt 14 st bostadslägenheter. Pågående är att källarplanet kommer att inredas med 5 st helt nya mindre lägenheter om ca 25 m² samt en tvättstuga.
Byggnadssätt:	Sten/betong
Fasader:	Tegel
Fönster:	Tvåglas med kopplade bågar (original)
Yttertak:	Plåttak, typ TRP 20 på underlag av trä
Uppvärmning/ varmvatten	Vattenburen värme o tappvarmvatten via fjärrvärmenätet.
Ventilation:	Självdrag, tilluft via spaltventiler i fönstren.
VA installationer:	Avloppsstammar av gjutjärn. Varierande koppar och galvaniserade tappvattenledningar.
Gemensamhets -utrymmen:	Tvättstuga i källarplanet, lägenhetsförråd i vindsplanet
Trapphus:	Golv av natursten, målade/putsade väggar
Tomt/mark:	Grusade och asfalterade parkerings, kör och gångytor
P-platser:	Totalt 9 st varav 6 st motorvärmarplatser
Garage:	Finns ej
Sophantering:	Plats u skärmtak, gemensamt med intilliggande fastighet

Besiktningar o myndighetskrav

- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är beställd. Åtgärder för godkännande pågår
  Fastighetsägaren kommer att stå för kostnaderna för en godkänd OVK.

- Energideklaration - är utfördes i samband med denna besiktning (bifogas)

- Radonmätningar? Ej utfört (riktvärdet i boutrymmen är 200 Bq/m³).
  (för ett ”riktigt” årsmedelvärde krävs att man placerar ut sk spårfilm/puckar i 60 dgr under mätperioden oktober- mars).

NOTERINGAR

Allmänt:

Lägenheterna har nu under åren 2020-21 totalrenoverats.
Dusch/wc rum har renoverats
Nya kök o vitvaror har installerats
Ytskikt som golv och väggar har renoverats
Original fönster har målats om
Elinstallationerna är renoverade
(lägenhet 1001 har ej totalrenoverats)

Lägenheter:

De nio ursprungliga lägenheterna har nyrenoverade ytskikt och nya köksinredningar. Tätskikten i dusch/wc utrymmen består varierande av kakel/klinker, plastmattor på golv och målad väv på väggar. Lägenheterna har inte närmare besiktigats eftersom de värderats separat och hänsyn då tagits till ev variationer i standard.

Gemensamhets -utrymmen:

Tvättstugan - (under uppförande) kommer att vara helt ny och modernt utrustad.

Förrådsutrymmen i vindsplanet - standard bedöms som normal och vara i gott skick.

Trapphus - målade väggar o tak med trappor av sten/marmor i normalt skick. Mindre skador/hack förekommer på väggarna.

Lägenhets och entrédörrar är original sedan byggnadsåret
I gott skick, men något omoderna.

Vindsutrymmet - inga problem med fukt el rötskador på underlagstaket har från synliga delar konstateras. Det förekommer äldre missfärgningar på undersida yttertaket – före takbytet?

Yttertaket av plåt är sannolikt omlagt om vid något tillfälle (80-tal?) Bedöms endast kräva normalt underhåll och tillsyn i överskådlig framtid.

Utvändigt: Fasaderna av tegel är i princip underhållsfria, mindre skador och ngn lös sten förekommer, dock inte mer än normalt och kräver inga omedelbara åtgärder.

Fönstren är sannolikt original. Är utvändigt nyligen ommålade.

Balkongräcken är nya. Balkongplattorna bedöms som slitna, frostsprängningar förekommer vilket betyder att de bör underhållas alt helrenoveras inom de närmaste åren.

Grundmurar/socklar är normalt skick och inte i behov av några noterbara åtgärder.

Installationer

Värmesystem: Fjärrvärmens undercentral är helt ny (var tidigare gemensam med intilliggande fastighet). Kommer inte att vara i behov av några åtgärder mer än normalt underhåll de närmaste åren.

Ventilation: Åtgärder för godkänd OVK pågår.

Stammar: Avloppstammarna är huvudsakligen original från byggnadsåret. Delar har dock bytts ut vid renoveringar. De horisontella delarna i lägenheterna är sannolikt utbytta i samband med pågående renoveringar. De horisontella delarna i källargolvet byts ut vid inredande av de nya lägenheterna.

Elinstallationer: Har till stora delar bytts ut/renoverats i samband med pågående nyligen utförda renoveringar.

Övrigt: Nyckelsystemet är fn gemensamt med grannfastigheten. Bör separeras.

Skavjärnet 1 - Kostnadsbedömning framtida underhållsbehov (grov bedömning):

Inom 2-5 år

Underhåll VVS (ex byte cirkpump, givare)		ca 10.000:-
Utomhus gården (tex renov staket, asfalt)		ca 30.000:-
Övrigt		ca 10.000:-
Summa 2-5 år	exkl moms	**SEK 50.000:-**

Inom 5-10 år

Byte lägenhetsdörrar 9 st		ca 200.000:-
Återkommande besiktningar ex OVK, Energi		ca 15.000:-
Underhåll maskinell utrustning (ex tvättmaskin)		ca 15.000:-
Renovering/underhåll balkongplattor (6 st)		ca 150.000:-
Övrigt		ca 20.000:-
Summa 5-10 år	exkl moms	**SEK 400.000:-**

Underhållskostnader för lägenheterna (el, vitvaror, yt o tätskikt i våtrum) är ej inberäknade - förutsätts (enl föreningens stadgar) underhållas av resp bostadsrättsinnehavare.

Östersund 21 03 03

OKTOPAL AB

Örjan Zetterström

Örjan Zetterström 070-632 19 19

Besiktningsförrättare, Bygging SBR

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Wargentinska Huset med org.nr. 769639-4431, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

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 bedömningen 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, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering 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.

Med anledning av att en teknisk statusbesiktning genomförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

På grundval 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 som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgåtts.

Stockholm 2021-04-20	Stockholm 2021-04-20
.....	.....
Marcus Gyllenhammar	Anders Gullbrandsson

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

[Denna ekonomiska plan undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Wargentinska Huset, org. nr. 769639-4431.

ekonomisk plan undertecknad 2021-04-19,
registreringsbevis Brf Wargentinska Huset, 21-01-05,
registreringsbevis A E Capital AB, 20-06-29,
registreringsbevis Skavjärnet 5 AB, 21-04-01,
stadgar registrerade 21-01-05,
fastighetsdatautdrag, Merita Fastighetssök, 21-03-23,
bygglov, Östersunds kommun, 20-06-24,
startbesked, Östersunds kommun, 20-11-20,
garanti osålda lgh, A E Capital AB, 21-07-08,
garanti slutlig kostnad, A E Capital, 21-04-18 ,
entreprenadavtal, Skavjärnet Fastigheter AB, 20-07-01,
entreprenadavtal, Ernet Bygg, 21-02-01,
teknisk statusbesiktning Oktopal, 21-03-03,
avskrivningsunderlag, odaterat,
energideklaration, Oktopal, 20-03-03,
intyg ang hyresförhållande, 21-04-07,
aktieöverlåtelseavtal, mellan AE Capital och Brf Wargentinska Huset, 21-04-08,
köpekontrakt, mellan Skavjärnet 5 AB och Brf Wargentinska Huset, 21-04-09
transportköpehandling, mellan Skavjärnet 5 AB och Brf Wargentinska, utkast
revers, mellan AE Capital och Brf Wargentinska Huset, 21-04-08,
revers, mellan Skavjärnet 5 AB och Brf Wargentinska Huset, 21-04-09,
kreditoffert, Swedbank, 21-03-18,
offert fastighetsförsäkring, LF Jämtland, 20-09-15,
offert städning, 20-09-04,
offert avfallshantering, Östersunds kommun, odaterad.

Deltagare

BORÄTTSBILDARNA Sverige

Påverkare

Anders Gullbrandsson
anders@borattsbildarna.se

Leveranskanal: E-post

ROBERT BABIC 770403-6032 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 06:18:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT BABIC

Datum

Robert Babic
robert.babic@ernet.se
770403-6032

Leveranskanal: E-post

JOAKIM ÅKERFELDT 720319-0397 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 06:46:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joackim Åkerfeldt

Datum

Joakim Åkerfeldt
joakim.akerfeldt72@gmail.com
720319-0397

Leveranskanal: E-post

ERIK PERSSON 910907-4519 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 05:05:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK PERSSON

Datum

Erik Persson
erik.perssonnn@gmail.com
910907-4519

Leveranskanal: E-post

MARCUS GYLLENHAMMAR 861107-7432 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-04-20 09:49:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER GYLLENHAMMAR

Datum

Marcus Gyllenhammar
marcus@gyllenhammarna.com
861107-7432

Leveranskanal: E-post

ANDERS GULLBRANDSSON 6806161631 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
708678010
6806161631

2021-04-20 06:57:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post