



2018050703137

Ekonomisk plan för

**Bostadsrättsföreningen Pionen 5 org. nr. 769635-9921
Skolgatan 2 och Stuguvägen 24, 831 36 Östersund**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
CD.	Övertagande, Kapitalbehov och Finansiering	4
E	Beräkning av Föreningens intäkter o kostnader	5
F	Underhåll	6
G	Yttre Fond	7
H	Ekonomisk prognos	8
I	Känslighetsanalys i kr/kvm	9
J	Känslighetsanalys i absoluta tal	10
K	Känslighetsanalys 2	11
L	Lägenhetsförteckning, insatser, årsavgifter, mm	12
M	Särskilda förhållanden	13
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	
	Protokoll från Teknisk Statusbesiktning	

Östersund 2018.04.28

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-11

A. Allmänna förutsättningar

Björn Hemmingsson Förvaltning AB org. nr 556830-3845 som äger fastigheten Östersund/Pionen 5 med adress Skolgatan 2 och Stuguvägen 24, 831 36 Östersund överväger att överlåta fastigheten till ett nybildat aktiebolag inom Björn Hemmingsson Holding AB koncernen benämnt Fastighet Skolgatan 2 i Östersund AB /under bildande/ och erbjuder nu hyresgästerna i fastigheten Östersund/Pionen 5 att via en nybildad bostadsrättsförening – med namnet Bostadsrättsföreningen Pionen 5 - att förvärva fastigheten Östersund/Pionen 5 för 19.800.000:- och ombilda den till bostadsrätt.

Angiven anskaffningskostnad är detsamma som slutlig kostnad.
Lagfartskostnad, pantbrevskostnad samt avsättning till reservfond tillkommer.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att aktierna i Fastighet Skolgatan 2 i Östersund AB /under bildande/ som då äger fastigheten Östersund /Pionen 5, överlåtes till den nya bostadsrättsföreningen Pionen 5. Därefter överförs själva fastigheten till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer senare att likvideras eller avyttras.

Bostadsrättsföreningen Pionen 5 org. nr 769635-9921 har registrerats hos Bolagsverket den 2018.02.21 och har sitt säte i Östersunds kommun.

För att hyresgästerna via en bostadsrättsförening skall kunna förvärva fastigheten måste minst 2/3 av samtliga hyresgäster säga ja till detta. De som ej önskar vara med i den nya bostadsrättsföreningen har rätt att bo kvar i sin lägenhet men då som vanlig hyresrätt med den nya bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

Befintliga p-platser föreslås att inte ombildas till bostadsrätt och förblir därmed vanliga hyresrätter.

Förutsättningar för bostadsrättsföreningens förvärv framgår av punkt C och D på sidan 4 (13) i denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta de 16 bostadslägenheterna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Förvärvet kommer att genomföras sedan föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen beslutat härom. Bostadsrättsföreningen blir därefter lagfaren ägare av fastigheten. Föreningen räknar med att tillträda fastigheten den 29 juni 2018. Bostadsrätterna kommer att upplåtas efter att den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket och fastigheten tillträts.

De i ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

[Handwritten signatures and initials]

B. Beskrivning av fastigheten

3(13)

Fastigheten Östersund/Pionen 5 har följande ytor, antal lägenheter och p-platser, hyresintäkter 2017, taxeringsvärde mm

Adress	Skolgatan 2 och Stuguvägen 24, 831 36 Östersund
Antal lägenheter	16 st inklusive 2 st lägenheter som byggts om från 2 lokaler
Bilplatser	12
Lägenhetsyta	1277 kvm
Hyresintäkter	2017 ca 1.250.000,-
Taxeringsvärde	8.751.000,- varav mark 2.296.000,- avser år 2016
Nybyggnadsår	1940
Areal	1.503 kvm

Teknisk statusbesiktning

I bilagt protokoll från den tekniska statusbesiktningen framgår bl. a.

- kortfattad byggnadsbeskrivning
- lägenheters standard
- standard gemensamhetsutrymmen
- OVK protokoll kommer att upprättas så snart samtliga påpekanden åtgärdats av fastighetsägaren och godkänts vid besiktning.
- Energideklaration finns i separat handling.
- Indikationsmätning radon utfördes i samband med besiktningen och resultatet finns i protokollet från besiktningen.

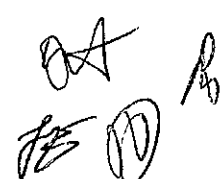
Renoveringar

Säljaren har under 2017-2018 utfört följande renoveringar:

- Reparation och målning yttre grundmurar och hela träfasaden.
- Renovering av tvättstugan (ej maskiner – nya finns) och övriga källarutrymmen.
- Byte lägenhetsdörrar och samtidig målning av trapphusen.
- Provtryckning samtliga öppna spisar.
- Åtgärder för godkänd OVK.
- Stambyten i hela fastigheten
- Renovering av samtliga badrum p g a dessa stambyten
- Ombyggnad av befintliga lokaler till 2 st bostäder om 75 kvm och 45 kvm

Löpande underhåll och Yttre fond

Kostnadsbedömningar om framtida underhållsbehov som uppskattades av besiktningsförrättaren vid den tekniska statusbesiktningen har kompletterats och delats upp i **Yttre fond** och **Löpande underhåll** på sidan 6 och 7.



C Övertagande av fastigheten Östersund/Pionen 5

4(13)

Aktierna i det nybildade bolaget Fastighet Skolgatan 2 i Östersund AB där fastigheten Östersund /Pionen 5 ingår som enda tillgång, förvärvas av den nya bostadsrättsföreningen Pionen 5.

Köpeskillingen för aktierna i Fastighet Skolgatan 2 i Östersund AB motsvarar skillnaden mellan fastighetens åsatta marknadsvärde om 19.800.000:- och fastighetens skattemässiga värde om 2.373.605:- med tillägg för bolagets egna kapital om 50.000 kr, d.v.s. en totalt beräknad köpeskillning för aktierna om 17.476.395:- . Därefter överförs fastigheten till bostadsrättsföreningen.

D. Beräknat kapitalbehov för föreningens fastighetsförvärv

Kapitalbehov

Köp av fastigheten Östersund/ Pionen 5 för	19.850.000:-	genom
Köp av aktierna i Fastighet Skolgatan 2 i Östersund AB inkl. aktiekap. 50.000:-	17.476.395:-	1)
Köp av fastigheten Östersund/Pionen 5 från Pionen 5 i Östersund AB	2.373.605:-	
Lagfartskostnader 1,5 % x taxeringvärdet 8.751.000:- + 2 x 825:-	132.915:-	
Pantbrevskostnad (2,0 % å 7.000.000:- minus bef. pantbrev 4.750.000:-) + 375:-	45.375:-	
Samtliga ombildningskostnader såsom bildande av bostadsrättsförening, styrelsemöten, stämmor, ekonomisk plan, medlems- och lägenhetsförteckning, besiktningar, upplåtelseavtal, samtliga köpehandlingar, intyg från två intygsgivare, likvidation eller avyttring av bolaget bekostas och utföres av säljaren	0:-	
Avsättning till reservfond	37.310:-	
<u>Summa kapitalbehov</u>	<u>20.065.600:-</u>	

Finansiering

Bottenlån 4 år - räntesats 1,65 % / 2,0 % amortering	7.000.000:-	2)
Insatskapital från 16 lägenheter - se sida 12 (13)	13.065.600:-	

Summa

20.065.600:-

- 1) Aktiekapitalet 50.000:- återfås efter likvidation eller avyttring av aktiebolaget.
- 2) Räntesats 1,49 % (enligt offert från Bank i Östersund) + påslag 0,16 % = 1,65 %

Beräkning av Bostadsrättsföreningen Pionen 5:s årliga kostnader och intäkter för år 2018.

5(13)

2018050703141

	Kronor	Kr/kvm lght 1277 kvm	
<u>Driftskostnader år 2018</u>			
Fastighetsskötsel, Trappstädning och Teknisk förvaltn. samt Kameral förvaltn.	204.135:-	160:-	
Vatten, avlopp o sopor	66.000:-	52:-	
El	24.000:-	19:-	
TV	10.000:-	8:-	
Försäkring	13.789:-	9:-	
Värme	120.000:-	94:-	
Revision + styrelsearvode	15.000:-	12:-	
Summa driftskostnader	452.924:-	355:-	
Fastighetsavgift bostäder	21.040:-	16:-	1)
Löpande underhåll	60.000:-	47:-	
Yttre fond avsättning	60.000:-	47:-	
<u>Kapitalkostnader år 1</u>			
Räntekostnader	115.500:-	90:-	(1,65 % på 7.000.000:-)
(Amortering	140.000:-	109:-)	2) (2,0 % på 7.000.000:-)
Avskrivning	167.778:-	131:-	3)
Summa kostnader år 1	877.242:-	687:-	
<u>Intäkter</u>			
Hysesintäkt - p-platser	./ 35.000:-		
Nödvändig årsavgift	842.242:-	660:-	(fördelas på s:a lägenhetsyta 1277 kvm)

1)
Fastighetsavgift hyreshus bostäder betalas med det lägsta av 1.315:- / bostadslägenhet
= 16 lght x 1.315:- = 21.040:- eller 0,3 % av taxerat värde bostad inkl mark 8.751.000:- = 26.253:-

2)
Amortering medräknas ej då avskrivningen är större

3)
Styrelsen föreslår att anskaffningsvärdet 19.978.290: uppdelas på 65 % byggnad = 12.985.889:- och
35 % mark = 6.992.401:-. Fastighetens centrala läge motiverar mycket väl anskaffningsvärdet på mark.
Styrelsen föreslår också att avskrivning sker enligt modell Komponentavskrivning med nedanstående värden.

		<u>andel</u>	<u>värde</u>	<u>avskrivning</u>
Stomme/grund/innerväggar	0,8 %	30 %	3.895.767:-	31.166:-
Inre väggar/vitvaror/sanitet(brf)	0,8 %	19 %	2.467.319:-	19.739:-
Kök/badrum (brf innehavare)	0,8 %	10 %	1.298.589:-	10.389:-
Värme/sanitet/rör	2,0 %	12 %	1.558.307:-	31.166:-
El	2,0 %	8 %	1.038.871:-	20.777:-
Yttertak	2,0 %	2 %	259.766:-	5.194:-
Fasad	2,0 %	5 %	649.295:-	12.986:-
Fönster	2,0 %	3 %	389.649:-	7.792:-
Restpost	2,0 %	11 %	1.428.448:-	28.569:-
		-----	-----	-----
		100 %	12.985.889:-	167.778:-

Genomsnittlig avskrivning blir således 1,29 %

BA
JA *①* *B*

F. Underhåll

(Kostnader i kronor -inflation 1 % / år)

2018.04.22

6 (13)

Löpande underhåll om 60.000:-/år

<u>Åtgärd</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>
Allmänt underhåll gemsamma utrym.	8 000		8 000		8 000		8 000		8 000	
Byte fönster o fönsterdörrar 1)					300 000					
Maskinell utrustn.tvättstuga-service		3 000		3 000		3 000		45 000		3 000
Målning tvättstuga m fl							18 000			
Målning trapphus 2 st - klart 2017										
Service undercentral värme			5 000			5 000			5 000	
Justering värme o byte termostater	4 000			4 000			4 000			60 000
Ny OVK besiktning						12 000				
Ny energibesiktning								8 000		
Oförutsedda kostnader	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000
Summa	18 000	9 000	19 000	13 000	14 000	26 000	318 000	59 000	37 000	69 000
Avsättning	60 000	60 600	61 206	61 818	62 436	63 061	63 691	64 328	64 971	65 621
Summa saldo	42 000	93 600	135 806	184 624	233 060	270 121	15 812	21 140	49 111	45 732

Överfört till nästa period = summa saldo 2027**45 732**

1) Byte samtliga fönster o fönsterdörrar beräknas till ca 800.000:-, 300.000.- avsätts i underhållsplanen samt resterande 500.000.- finansieras genom nyupplåning. Räntekostnaden (2,2 %) finns reserverad i prognos från och med år 6 =2023 på sidorna 8-10




G. Yttre fond (Kostnader i kronor -inflation 1 % / år) 2018.04.28 7(13)

Yttre fond avsättning om 60.000:- /år

<u>Åtgärd</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>
Yttre underhåll portar,dörrar	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Målning yttertak									200 000	
Målning fasad - 2017	0									
Målning fasad - bl. a finns disponibelt ca 236.000:- år 2028										
Målning sockel o grundmurar - 2017	0									13 000
Sophantering och soprum	3 000			6 000			3 000			6 000
Översyn Yttertak, rännor o rör		6 000		6 000		6 000		6 000		
Underhåll p-platser el mm			4 000			4 000			4 000	
Underhåll gräs/grusytor/uteplats		3 000			3 000			3 000		
Oförutsedda kostnader	5 000	8 000	5 000	8 000	5 000	8 000	5 000	8 000	5 000	8 000
Summa	13 000	22 000	14 000	25 000	13 000	23 000	13 000	22 000	214 000	32 000
Avsättning	60 000	60 600	61 206	61 818	62 436	63 061	63 691	64 328	64 971	65 621
Summa saldo	47 000	85 600	132 806	169 624	219 060	259 121	309 812	352 140	203 111	236 732

Överfört till nästa period = summa saldo 2017

236 732

H Ekonomisk prognos

Kostnadsnivån avser prisår 2018	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader							
Fastighetssköt. Teknisk o kameral förvalt. Trappstäd	204 135 kr	206 176 kr	208 238 kr	210 320 kr	212 424 kr	214 548 kr	225 492 k
Vatten & avlopp o sopor	66 000 kr	66 660 kr	67 327 kr	68 000 kr	68 680 kr	69 367 kr	72 905 kr
Uppvärmning	120 000 kr	121 200 kr	122 412 kr	123 636 kr	124 872 kr	126 121 kr	132 555 k
El	24 000 kr	24 240 kr	24 482 kr	24 727 kr	24 974 kr	25 224 kr	26 511 kr
Försäkring	13 789 kr	13 927 kr	14 066 kr	14 207 kr	14 349 kr	14 492 kr	15 232 kr
Löpande underhåll	60 000 kr	60 600 kr	61 206 kr	61 818 kr	62 436 kr	63 061 kr	66 277 kr
KabelTV	10 000 kr	10 100 kr	10 201 kr	10 303 kr	10 406 kr	10 510 kr	11 046 kr
Revision + styrelsekostnad	15 000 kr	15 150 kr	15 302 kr	15 455 kr	15 609 kr	15 765 kr	16 569 kr
Skatter, mm							
Kommunal avgift och fastighetsskatt lokaler	21 040 kr	21 250 kr	21 463 kr	21 678 kr	21 894 kr	22 113 kr	23 219 kr
Fonder							
Yttre fond	60 000 kr	60 600 kr	61 206 kr	61 818 kr	62 436 kr	63 061 kr	66 277 kr
Kapitalkostnader							
Räntor	115 500 kr	113 190 kr	110 880 kr	108 570 kr	128 800 kr	137 000 kr	133 100 k
Amortering							
Avskrivning	167 778 kr	167 778 kr	167 778 kr	167 778 kr	167 778 kr	167 778 kr	167 778 k
Summa kostnader	877 242 kr	880 872 kr	884 561 kr	888 310 kr	914 659 kr	929 040 kr	956 961 k
Intäkter							
Hysesintäkter, räntebidrag mm	35 000 kr	35 700 kr	36 414 kr	37 142 kr	37 885 kr	38 643 kr	42 665 kr
Årsavgift	842 242 kr	845 172 kr	848 147 kr	851 167 kr	876 774 kr	890 397 kr	914 297 k

3

I Känslighetsanalys i kronor/kvm

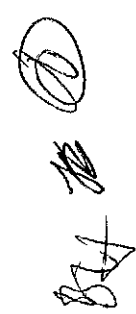
9(13)

Kostnadsnivån avser prisnivå med start 2018	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift om: Dagens inflationsnivå och							
	Årsavgift kr/kvm						
1) Dagens ränteläge	660 kr	662 kr	664 kr	667 kr	687 kr	697 kr	716 kr
2) Dagens räntenivå +1 %	663 kr	666 kr	668 kr	670 kr	691 kr	701 kr	719 kr
3) Dagens räntenivå + 2%	666 kr	669 kr	671 kr	673 kr	693 kr	704 kr	721 kr
4) Dagens räntenivå +3%	670 kr	673 kr	675 kr	677 kr	697 kr	707 kr	725 kr
5) Dagens räntenivå -1 %	655 kr	657 kr	659 kr	662 kr	682 kr	692 kr	711 kr
Dagens räntenivå och							
8) Dagens inflationsnivå +1%	660 kr	674 kr	681 kr	688 kr	714 kr	730 kr	778 kr
9) Dagens inflationsnivå +2%	660 kr	678 kr	690 kr	702 kr	732 kr	753 kr	830 kr
10) Dagens inflationsnivå -1%	660 kr	665 kr	664 kr	663 kr	679 kr	686 kr	686 kr
11) Dagens inflationsnivå -2%	660 kr	530 kr	524 kr	519 kr	531 kr	534 kr	514 kr

J Känslighetsanalys i absoluta tal

10(13)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnadsnivån avser prisnivå med start 2018							
Årsavgift med: Dagens inflationsnivå 1,0% och							
1) Dagens ränteläge	842 242 kr	845 172 kr	848 147 kr	851 167 kr	876 774 kr	890 397 kr	914 297 kr
2) Dagens räntenivå +1 %	847 242 kr	850 172 kr	853 147 kr	856 167 kr	881 774 kr	895 077 kr	918 477 kr
3) Dagens räntenivå + 2%	851 087 kr	854 017 kr	856 992 kr	860 012 kr	885 374 kr	898 577 kr	921 337 kr
4) Dagens räntenivå +3%	856 087 kr	859 017 kr	861 992 kr	865 012 kr	890 374 kr	903 477 kr	925 737 kr
5) Dagens räntenivå -1 %	836 087 kr	839 017 kr	841 992 kr	845 012 kr	870 374 kr	883 877 kr	908 137 kr
Dagens räntenivå och							
8) Dagens inflationsnivå +1% = 2,0%	842 242 kr	860 281 kr	869 557 kr	879 065 kr	911 349 kr	931 846 kr	993 210 kr
9) Dagens inflationsnivå +2% = 3,0%	842 242 kr	865 661 kr	880 585 kr	896 020 kr	934 521 kr	961 535 kr	1 060 409 kr
10) Dagens inflationsnivå -1% = 0,0%	842 242 kr	849 523 kr	847 825 kr	846 140 kr	867 007 kr	875 858 kr	875 408 kr
11) Dagens inflationsnivå -2% = 1,0%	842 242 kr	676 366 kr	669 342 kr	662 385 kr	678 033 kr	681 716 kr	656 195 kr

K Känslighetsanalys 2**11 (13)**

2018.04.28

Tabellen Känslighetsanalys 2 nedan visar förändring i lånestrukturen för Brf Pionen 5, skulder respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Anslutningsgraden 100 % innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90 % att 90 % upplåts och 10% är kvar som hyresrätter osv. Räntekostnader är beräknade efter snittränta om 1,65 %.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 1.139.250 kr år 2018 och årsavgiften är 877.242 kr exklusive intäkter från p-plats.

På grund av den höga hyresnivån i förhållande till bostadsrättsavgifterna visar tabellen att ingen kostnadsökning uppstår. I stället minskar kostnaderna år 1 något.

Känslighetsanalys 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuld- sättning %	Ränte- kostnad år 1	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnads- minskning år 1
100%	7.000.000	35	115.500		
90%	8.306.560	41	137.058	26.198	8.143
80%	9.613.120	48	158.616	52.396	16.286
70%	10.919.680	54	180.175	78.594	24.429

Pionen 5 Östersund - Insatser och avgifter

2018.04.28

12 (13)

<u>lght nr</u>	<u>lght nr</u>	<u>lght area</u>	<u>lght typ</u>	<u>insats per kvm</u>	<u>insats per lght</u>	<u>and.tal area/ sia area</u>	<u>avgift per lght/år</u>	<u>avgift per månad</u>	<u>adress</u>	<u>hyresgäst</u>
1001	101	90	3 rok	10 000	900 000	7,0478%	59 359	4 947	Skolgatan 2	Daniel Tallkvist
1002	102	77	2 rok	10 600	816 200	6,0298%	50 785	4 232	Skolgatan 2	Paula Gustavsson
1003	103	100	3 rok	10 100	1 010 000	7,8309%	65 955	5 496	Skolgatan 2	Britt-Louise Tander
1101	104	90	3 rok	10 400	936 000	7,0478%	59 359	4 947	Skolgatan 2	Elin Fransson
1102	105	77	3 rok	10 600	816 200	6,0298%	50 785	4 232	Skolgatan 2	Elisabeth Sjögren
1103	106	100	3 rok	10 500	1 050 000	7,8309%	65 955	5 496	Skolgatan 2	Ingemar Edström
1201	107	92	4 rok	10 200	938 400	7,2044%	60 678	5 057	Skolgatan 2	Björn Grankvist
1202	108	65	2 rok	10 900	708 500	5,0901%	42 871	3 573	Skolgatan 2	Anette Jonsson
1001	109	76	3 rok	9 700	737 200	5,9514%	50 126	4 177	Stuguvägen 24	Tina Bovin
1002	110	77	3 rok	10 100	777 700	6,0298%	50 785	4 232	Stuguvägen 24	Ingela Bergman
1101	111	76	3 rok	10 300	782 800	5,9514%	50 126	4 177	Stuguvägen 24	Monica Kämpe
1102	112	77	3 rok	10 600	816 200	6,0298%	50 785	4 232	Stuguvägen 24	Tommy Engström
1201	113	97	5 rok	10 100	979 700	7,5959%	63 976	5 331	Stuguvägen 24	Christina Sjernström
1201	114	63	2 rok	10 900	686 700	4,9334%	41 551	3 463	Stuguvägen 24	Mats Lindholm
901	115	75	3 rok	9 100	682 500	5,8731%	49 466	4 122	Stuguvägen 24	Hemmingsson Förvaltn. AB
902	116	45	2 rok	9 500	427 500	3,5239%	29 680	2 473	Stuguvägen 24	Castanum Förvaltning AB

16 1277,0st kvm13 065 600

kronor

100,00%

kronor

842 242

kronor

70 187

kronor

26

M Särskilda förhållanden

1 Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättsinnehavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är abonnemangavgift/årsavgift för telefon och bredband samt underhåll av den egna lägenheten. Elström till den egna lägenheten ingår ej heller i årsavgiften. TV via parabol ingår i årsavgiften.

2. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits i lägenhetsförteckningen sida 12 eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

3. 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.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten, till det inre, jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

5. Offert på bottenlån om 7.000.000:- inom 7.000.000:- finns från Bank i Östersund med en räntesats om 1,49% - fast 4 år – per 2018.02.01

I ekonomiska planen har räntesatsen 1,49 % på föreningens lån ökats med 0,16 % till 1,65 % enligt överenskommelse mellan styrelsen och intygsgivarna – detta då vissa osäkra ändringar kan ske fram till dagen för räntebindning. Räntesatsen nästa 5-årsperiod sätts till 2,0 %.

Om den situationen uppstår att föreningen kommer att förvärva ett antal lägenheter innebär det dessutom att ny budget skall upprättas där hänsyn tas till bl. a. större hyresintäkter och högre räntekostnader.

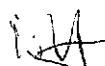
Avsikten är dock att föreningen inte långsiktigt skall äga bostadsrätterna utan prioriteringen är att omedelbart sälja lägenheterna vidare till annan intresserad så snart tillfälle ges.


Styrelsen bedömer möjligheten att uppnå 2/3 av 16 hyresgäster som goda och avser att kalla till s k förvärvsstämma så snart ekonomiska planen är godkänd och registrerad hos Bolagsverket.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Östersund den 2018.04.28

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Pionen 5


.....
Björn Hemmingsson


.....
Jens Engström


.....
Daniel Tallkvist



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Pionen 5 org.nr. 769635-9921, i Östersunds kommun, undertecknad 2018-04-28, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

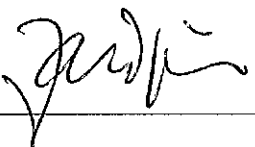
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 180428
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180221
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180221
Utdrag ur fastighetsregistret, 180405
Statusbesiktning med underhållskostnader, 180404
Utkast aktieöverlåtelseavtal,
Utkast fastighetsöverlåtelseavtal
Fastighetstaxering
Ritningar
Ytmätning, 180223
Energideklaration, 180416
OVK-besiktning,
Värdeutlåtande lgh, 180112 - 180412
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jämtland, 180409
Förvaltningsoffert, Fastighetssnabben AB, 180420
Offert Handelsbanken,, 180201
Styrelseprotokoll, 180423

Växjö 2018-05-03



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2018-05-03



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

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



ÖSTERSUND PIONEN 5

TEKNISK STATUSBESIKTNING

Bilaga till bostadsrättsföreningens ekonomiska plan



Datum 18 04 04

Samuel Permans gata 2
Orgnr: 556669-0144
831 01 Östersund

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

Handwritten initials/signature

STATUSBESIKTNING – FASTIGHETEN ÖSTERSUND PIONEN 5

Uppdragsgivare: **Björn Hemmingsson Förvaltning AB**
c/o Fastighetsekonomi M Adamsson
Prästgatan 31 B, 831 31 Östersund
Org.nr: 556830-3845

Besiktningsföretagare: **OKTOPAL AB**
Samuel Permans gata 2, 831 30 ÖSTERSUND

Besiktningsman: Örjan Zetterström – OKTOPAL AB 070 - 632 19 19

Besiktningsdag: Uppdraget påbörjades 2018-04-03

Närvarande: -

Handlingar: Div planritningar

Uppdragets omfattning

Att inför fastigheten Östersund Pionen 5 ombildande till bostadsrättsförening BRF Pionen 5 (orgnr: 769635-9921) fastställa byggnadens aktuella status samt en grov bedömning av kostnaderna för byggnadens underhållsbehov det kommande tio åren. Utlåtandet skall också ligga som underlag för upprättandet av den sk ekonomiska planen vid föreningens förvärv av fastigheten.

Besiktningen genomförs i form av en okulär besiktning invändigt av synliga ytor i ett antal åtkomliga lägenheter samt i övriga tillgängliga gemensamhetsutrymmen. Utvändigt besiktigas fasader och tak från markplan. Utvändigt 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

Fastighet:	Östersund Pionen 5
Adress:	Stuguvägen 24, Skolgatan 2, 831 36 Östersund
Byggnadsår:	1940
Förvaltare:	Fastigheten förvaltas av Fastighetsekonomi AB och teknisk förvaltning av Storsjöförvaltning AB
Byggnadstyp:	Byggnaden är uppförd i 2½-plan samt källarplan i souterräng innehållande totalt 14 st (16 st) bostadslägenheter, gemensamhetsutrymmen.
Byggnadssätt:	Betongsulor, grundmurar av betong, stomme av trä/plank Bjälklag av betong och trä
Fasader:	Träpanel
Fönster:	Tvåglas med kopplade bågar (huvudsakligen original sedan byggnadsåret)
Yttertak:	Falsat plåttak på underlag av trä
Uppvärmning:	Vattenburen - anslutet till fjärrvärmenätet, undercentral i källarplanet
Ventilation:	Självdrag huvudsakligen Lokal (lägenheterna) i souterrängplan på Stuguvägen har mekanisk frånluft
V/A	Kommunalt
Gemensamhets- utrymmen:	Tvättstuga, torkrum, cykelbod samt lägenhetsförråd
Tomt/mark	Grusade kör och parkeringsytor i övrigt gräsbeväxta ytor
P-platser	12 st motorvärmplatser med tidur
Sophantering:	Sopkärl i separat förrådsbyggnad på gården



Besiktningar: OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) Kommer att utföras av fastighetsägaren

Energideklaration fn ej utförd. Kommer att utföras av fastighetsägaren

Radonmätningar (indikationsmätningar) utfördes i samband med denna besiktning (låga värden – se bilaga)

Enligt erhållna uppgifter så är besiktning av rökkanalerna och brandsyn beställt och kommer att utföras inom kort

Åtgärdat
utfört:

Vid besiktningen så pågår omfattande renoveringar och underhållsarbeten – följande har nyligen utförts eller pågår

- fasaderna, grundmuren och balkongerna målades om 2017
- lägenhetsdörrarna har bytts ut
- trapphusen och källarväggar har målats om
- tvättstugan har renoverats m nya ytskikt
- alla badrum helrenoveras (fn 3 st färdigställda)
- avloppstammar samt delvis vattenledningar byts ut löpande i samband med renoveringar badrum
- självdragsventilationen har förbättrats inför godkänd OVK
- arbetet med att inreda källarlokalen till två st lägenheter har påbörjats

Tidigare utfört:

- grunden uppgrävd, omdränerad och försedd med en fuktskyddande och luftspaltsbildande sk Platonmatta. Oklart när detta utfördes men bör vara ngn gång i slutet på 1970- eller början på 1980-talet.
- fasaderna har tilläggsisolerats och försetts med ny panel. Vindsbjälklaget är tilläggsisolerat. Sannolikt renoverades då också balkongerna och originalfönstren kläddes utvändigt in med plåt
- invändiga genomgripande renoveringar av kök el och vvs utfördes på 80-talet (av nuv standard att döma)
- fjärrvärmens undercentral är ersatt med en ny år 2014



Noteringar

Lägenheter: Vid tillfället för besiktningen var inte alla lägenheter åtkomliga. Iakttagelser på plats och av erhållen information från hyresgäster så bedöms i princip alla lägenheter vara i samma standard vad gäller kök och ytskikt.

Inv standard allmänt:

Köksinredningar av enkel 1970-talsstandard el möjligen tidigt - 80 tal. Fullt fungerande men något omoderna.

Badrummen är under renovering och kommer att förses med kakel på väggar och klinker på golv samt elektrisk golvvärme.

Vardagsrummen har parkettgolv och i övrigt är det traditionellt målade/tapetserade tak och väggar.

Alla lägenheter utom 2 stycken har öppna spisar (plan 1 o 2 med adress Stuguvägen).

Balkonger till alla lägenheter utom de 5 på nedre planet

Gemensamhets- utrymmen:

Trapphus: De två trapphusen med putsade väggar/tak är nyligen ommålade. Golv och trappor är belagda sten typ marmor

Lägenhetsdörrarna är nya

Källare Källarkorridoren och cykelboden har nymålade väggar. Betonggolven har nyligen slipats från lager på lager med färg och är nu "betongrena". Återstår att förse golven med ett ytskikt som för framtiden "står emot" de rörelser som kan förekomma pga underliggande sk svällskiffer. Kommer att utföras av fastighetsägaren. Övriga utrymmen som lägenhetsförråd och matkällare är orenoverade och av äldre standard.

Tvättstuga: Tvättstugan innehåller två st moderna maskiner samt en torktumlare. I torkrummet finns en avfuktare

Tvättstugans är modernt utrustat med rel ny maskinell standard. Golv och väggar nyrenoverade.

Lokalen: Lokalen är för närvarande helt utrivnen. Kommer att inredas till 2 st lägenheter i samband med pågående arbeten



Utvändigt: Fasaderna, balkonger och grundmur är nymålade.

Yttertaket med falsad plåt (nu snötäckt) – färgen på taket flagar och släpper lokalt. Plåtarna är sannolikt galvaniserade dvs beständiga mot rost men bör underhållas dvs målas om för maximal livslängd.

Fönstren - inga direkta fel eller brister kan noteras men man bör vara medveten om att fönstren med karmar och bågar är original. de har vid ett senare tillfälle försetts med plåtinklädnader. Fönstren är omoderna vad gäller skötsel och ur energisynpunkt inte effektiva. Bedömningen är att fönstren inom ett antal år bör bytas ut.

Soprum Nymålade fasader och i övrigt i normalt skick.

Installationer

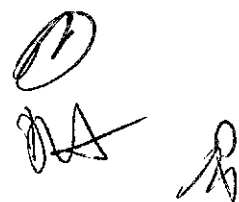
Värmesystem Fjärrvärmens undercentral installerades år 2014. Bör inte vara i behov av några större åtgärder än normal service/underhåll. Underhållskostnader som tex byte cirkulationspumpar och radiatortermostater

Ventilation Åtgärder är vidtagna för godkänd OVK. Kommer att utföras av nuvarande fastighetsägare

V/A Avloppstammar (horisontella och vertikala) samt ledningar för vatten byts ut löpande som har direkt samband med pågående renoveringar.

Elinstallationer: Bedöms vara i normalt skick. Uppgraderingar gjordes sannolikt i samband med renoveringar runt 1980.

Tvättstuga: God maskinell standard. Inget nära förestående behov av något utbyte eller uppgraderingar förutom normalt underhåll



Pionen 5 - Kostnadsbedömning framtida underhållsbehov (grov bedömning):

Inom 1-5 år

Underhåll/målning utrymmen som förråd/matkällare	ca 25.000:-
Underhåll VVS (byte termostater, cirkpump värmesystem)	ca 100.000:-
Övrigt oförutsett	ca 25.000:-

Summa 1-5 år inkl moms **SEK 150.000:-**

Inom 6-10 år

Målning underhåll yttertak, grundmurar, trapphus	ca 250.000:-
Byte fönster	ca 800.000:-
<u>Övrigt underhåll VVS, el/motorvärmare, OVK</u>	<u>ca 50.000:-</u>

Summa 6 -10 år inkl moms **SEK 1.100.000:-**

Underhållskostnader för lägenheterna (vitvaror, ytskikt) är ej inberäknade - förutsätts underhållas av resp framtida bostadsrättsinnehavare.

Östersund 18 04 04

OKTOPAL AB AB

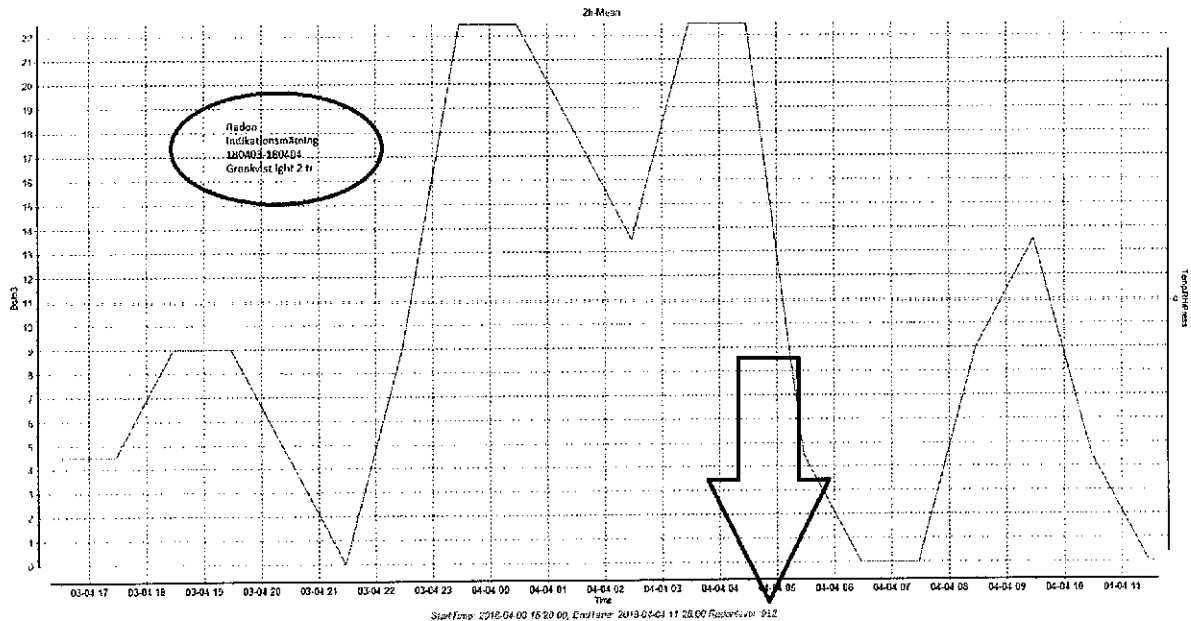
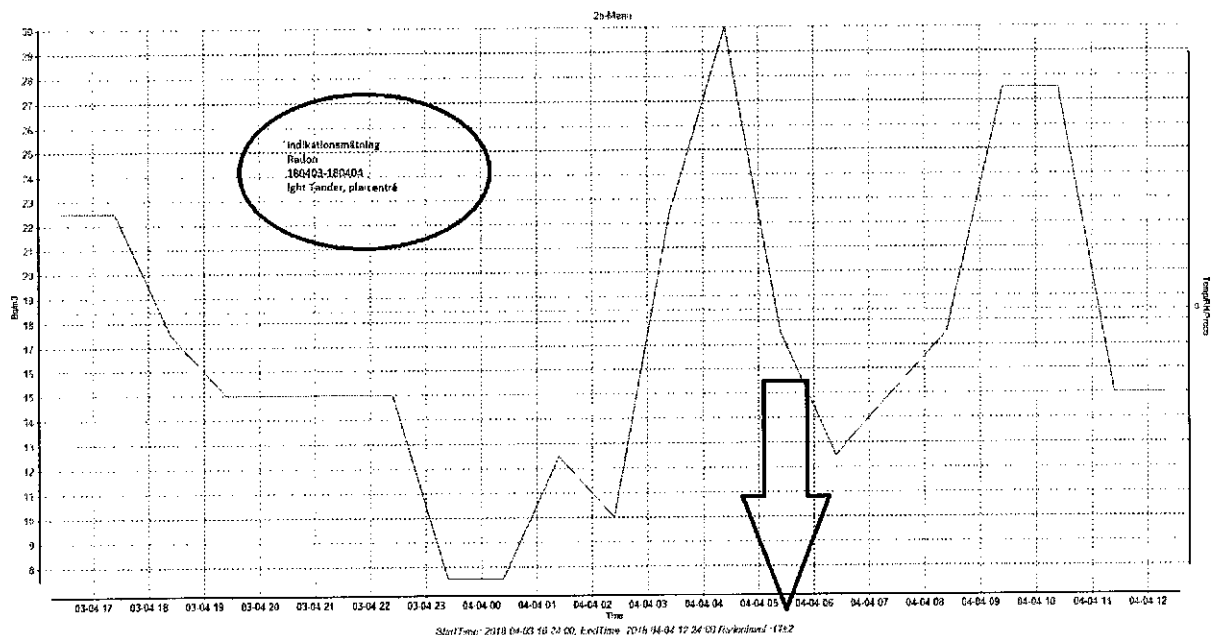
Örjan Zetterström

Örjan Zetterström 070 632 19 19
Besiktningsförrättare, Bygging SBR

Bilagor: grafer indikationsmätning radon



Indikationsmätning radon

9 +/- 2 Bq/m³17 +/- 2 Bq/m³

Kommentar:

Låga värden vid indikationsmätningen utförd 180403-04 (riktvärde 200 Bq/m³)
För att få ett årsmedelvärde rekommenderas att utföra en "riktig" mätning med spårfilm/dosor. Detta gör man under vintertid under eldningssäsongen dvs from oktober - april