

Ekonomisk plan för Brf Dalgatan 21-23 i Södertälje

Dalgatan 21A och B - 23, Södertälje

Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje, 151 33 Södertälje, org. nr: 769625-2878

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

Registrerad av Bolagsverket 2013-02-25

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje med org. nr: 769625-2878 som har sitt säte i Södertälje kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 1 oktober år 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Fastighets AB Tretullar förhandlat om förvärv av fastigheterna Tången 10 och 11. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheterna på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheterna Tången 10 och 11. Fastigheterna Tången 10 och 11 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Bolaget äger som sin enda tillgång fastigheterna Tången 10 och 11 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Fastighets AB Tretullar.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från Fastighets AB Tretullar.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastigheternas taxeringsvärde för år 2010 om 18 004 000 kr

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle förändras, tillåter detta en justerad lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheterna senast under det andra kvartalet år 2013 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheterna Tången 10 och 11.

På fastigheterna finns två sammanbyggda flerbostadshus och parkering för 8 bilar. Byggnaderna inrymmer idag 43 bostadslägenheter samt 3 lokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Samtliga lägenheter, förutom 19 st bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 21A1001, 21A1003, 21A1101, 21A1102, 21A1202, 21A1301, 21A1302, 21A1303, 21B1002, 21B1301, 231001, 231002, 231004, 231104, 231105, 231201, 231205, 231301, 231304 kommer att vara vakanta vid föreningens tillträde.

De vakanta lägenheterna kommer att finansieras genom en räntefri säljrevers. Efter tillträdet har föreningen att upplåta de vakanta bostäderna med bostadsrätt och sälja dessa på den öppna marknaden till fysiska personer. Säljaren förbinder sig enligt bestämmelser i köpeavtalet för fastigheterna/bolaget att erlagga årsavgifter för de osålda bostadsrätterna intill dess att bostadsrätterna sålts.

Reversen är utformad så att den amorteras i den takt bostadsrätterna säljs. I takt med att bostadsrätter säljs skall reversen amorteras med belopp motsvarande insatsen för bostadsrätten enligt ekonomisk plan. Enligt köpeavtalet för fastigheterna/bolaget garanterar säljaren insatserna gentemot föreningen i det fall köpeskillingen för bostadsrätten understiger insatsen.

När föreningen säljer bostadsrätterna är det troligt att köparen betalar ett högre pris än själva insatsen för respektive bostadsrätt. Det uppstår då en "vinst" som föreningen erhåller från bostadsrättsköparen genom upplåtelseavgift. I syfte att öka priset för bostadsrätterna äger säljaren enligt köpeavtalet för fastigheterna/bolaget rätt att utföra renoveringsarbeten i bostadsrätterna. Sådana arbeten skall fullt ut bekostas av säljaren vartefter föreningen efter försäljning, förutsatt att upplåtelseavgiften överstiger renoveringskostnaderna, skall ersätta säljaren för dessa.

Enligt köpeavtalet för fastigheterna/bolaget skall föreningen erlagga en tilläggsköpeskillning till säljaren under förutsättning att det i samband med försäljningen av bostadsrätterna utgår upplåtelseavgift. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas löpande i takt med att föreningen säljer bostadsrätterna.

Vid beräkning av tilläggsköpeskillning skall man utgå från upplåtelseavgiften för respektive bostadsrätt och göra avdrag för det mäklararvode som föreningen erlagt i samband med försäljningen av bostadsrätten. Därefter skall avdrag göras för de renoveringskostnader och för den del av årsavgift som säljaren erlagt och som säljaren vid sidan av tilläggsköpeskillningen har rätt att få ersättning för. Tilläggsköpeskillning till säljaren skall därefter utgå med 90 %.

Fortsättning allmänna förutsättningar

Räkneexempel för tilläggsköpeskillning

En tidigare vakant lägenhet upplåtes med bostadsrätt och säljs för en köpeskillning om 850 000 kr en och en halv månad efter det att föreningen tillträdde fastigheten. Insatsen för lägenheten är enligt ekonomisk plan 617 178 kr och månadsavgiften är 2 972 kr. Säljaren har inför försäljningen låtit renovera lägenheten för 25 000 kr ink moms och föreningen betalar ett mäklararvode om 25 000 kr ink moms.

Tilläggsköpeskillning: Föreningen skall till säljaren erlægga 160 528 kr i tilläggsköpeskillning enligt köpeavtalet för fastigheterna/bolaget. 90 % av (850 000 kr minus 617 178 kr minus 25 000 kr minus 25 000 kr minus 4 458 kr). Föreningen skall därutöver ersätta säljaren med 29 458 kr avseende renoveringskostnader och den del av årsavgift som säljaren betalat.

Föreningen får behålla 42 836 kr av upplåtelseavgiften men har också betalat mäklararvode om 25 000 kr.

Föreningens anskaffningskostnad för fastigheten är enligt den ekonomiska planen slutlig eftersom den tilläggsköpeskillning som utgår aldrig kan påverka föreningens ekonomi negativt. Föreningens del av upplåtelseavgiften är ej inräknad i denna ekonomiska plan och utgör en extra intäkt.

Intäkter från kvarvarande hyresgäster som är upptagna i denna ekonomiska plan är uppräknade utifrån att föreningen stambytt alla lägenheter. Snitthyran för de kvarvarande hyresgästerna uppgår efter stambytet till 1303 kr/ m² och år.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastighetsbeteckning:	Tången 10 och 11
Adress:	Dalgatan 23 (Tången 10) Dalgatan 21 A och B (Tången 11) 151 33 Södertälje
Tomtens areal:	690 kvm Tången 10 828 kvm Tången 11
Bostadsarea:	2 358 kvm (43 lgh)
Lokalarea:	<u>258 kvm</u> (3 enheter) 2 616 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp	Fastigheterna är bebyggda med två sammanbyggda flerbostadshus uppfört omkring 1944. Byggnaderna med inrymmer 5 våningsplan (ink.vind), entréplan samt källare. Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på vinden i byggnaderna.
-------------	---

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft i badrum. Kanalanslutna fläktar i många kök. Tilluft i form av spaltventiler i vissa fönster, väggventiler under fönster och tilluftsventiler i vissa badrum.
El:	Huvudelcentralen är belägen i källaren.
Sophantering:	Nyinstallerade sophus på baksidan.
Installationer:	Fastigheterna är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning:	Tvättstugan innefattar 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel samt 1 centrifug. Målat golv och tak. Kakel på del av vägg.
-----------------	---

Parkering

På fastigheterna finns 8 st parkeringsplatser.

Inskrivningar

Tången 10:

Avtalsservitut värmeledning mm, 1946-03-27, akt 239
Avtalsservitut fjärrvärmeledning mm, 1972-06-07, akt 3051

Tången 11:

Avtalsservitut värmeledning mm, 1946-03-27, akt 246
Avtalsservitut fjärrvärmeledning mm, 1972-06-07, akt 3051

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitut Tången 10:

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Tvättstuga mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/218.1
Värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/224.1
Värmeledning mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/231.1
Tvättstuga mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/232.1
Värmeledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM9-46/239.1
Tvättstuga	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/246.1
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM9-72/3051.1

Servitut Tången 11:

Värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/224.1
Värmeledning mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/231.1
Värmeledning mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/239.1
Tvättstuga mm	Förmån	Avtalsservitut	01-IM9-46/246.1
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	01-IM9-46/3051.1

Planbestämmelser

Tången 10 och 11:

Tomtindelning: Tången, 1926-07-22, akt 0181K-G.II:9B

Stadsplan: Kv Hammaren, 1945-05-04, akt 0181K-P81A

Tomt

Äganderätt om 1 518 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare:	Källaren inrymmer elcentral, undercentral, lokaler, tvättstuga samt förrådsutrymmen.
Entréplan/bottenvåning:	Suterrängplan till bostäder. Entré till källarplan
Våningsplan 1-4:	Bostadslägenheter.
Våningsplan 5 (vind):	Lägenhetsförråd

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg. (Enligt besiktningsprotokoll)
Stomme:	Betong och tegel. (Enligt besiktningsprotokoll)
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong. (Enligt besiktningsprotokoll)
Trapphus entré:	Betongmosaikgolv, målade putsade väggar och målade tak. Klinkervägg i del av entré, handledare och räcke av smide
Yttertak:	Enkelfalsad plåt. Takvärme till takavvattning.
Fasadbehandling:	Betongmosaiksockel. Puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Självdagsfrånluft i badrum. Kanalanslutna fläktar i många kök.

Tilluft i form av spaltventiler i vissa fönster, väggventiler under fönster och tilluftsventiler i vissa badrum.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd till 2015-02-28 för bostäderna.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden och delvis i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Parkett i vardagsrum. Parkett eller trägolv i de flesta övriga rum. Plastmatta eller trädgolv i kök. Målade eller tapetserade väggar och målade tak.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kanalanslutna fläktar i de flesta lägenheter. Kyl- och frys och skåpsinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder
Badrum:	Klinker på golv. Väggarna är beklädda med kakel i varierad höjd, målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol och tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Varierad ålder på yt- och tätskikt mm.

Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 3 oktober 2012 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 9 160 000 kr.

En avsättning till reparationsfonden på 9 160 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheterna.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten		36 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	270 060 kr	*
Pantbrev	2%	132 000 kr	**
Ombildningskostnad		237 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		9 160 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:		45 799 560 kr	45 799 560 kr***
*Lagfärtskostnaden baseras på taxeringsvärdet för FFT 2010.			
**Pantbrev finns upptagna upp till 18 975 000 kr.			
*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013</u>			
	Taxeringsvärde *		
Bostäder	24 400 000 kr	1365 kr/lgh	58 695 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	1 632 000 kr	1,0%	16 320 kr fastighetsskatt
Totalt	26 032 000 kr		75 015 kr
* Taxeringsvärdet är beräknat AFT 2013-2015 innan stambyte			

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		21 903 488 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		3 546 915 kr		
				25 450 403 kr		
	<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
	Banken xxx	8 483 468 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,50%
	Banken xxx	8 483 468 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,50%
	Banken xxx	8 483 468 kr	Pantbrev	6 år	6 år	3,50%
		25 450 403 kr				
	<u>Summa lån</u>					25 450 403 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				23 896 072 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				- 3 546 915 kr		
				20 349 157 kr		
<u>Summa insatser</u>						<u>20 349 157 kr</u>
Totala skulder och eget kapital						45 799 560 kr
* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.						

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	890 764 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	890 764 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	65 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	40 000 kr
Elförbrukning	73 000 kr
Vattenförbrukning	92 000 kr
Uppvärmning	380 000 kr
Sophämtning	56 000 kr
Städning	68 000 kr
Övrigt	49 000 kr
Kabel tv	48 000 kr
Försäkring	35 000 kr
	906 000 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)	73 722 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	- kr
Fastighetsskatt	75 015 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	148 737 kr

Summa kostnader 1 945 501 kr

Årsavgifter	
2008 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	594 kr
	1 192 659 kr
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	456 050 kr *
Hyra parkering, 8 st platser	48 000 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	248 792 kr **
	1 945 501 kr

* Hyran är beräknat utifrån hyreslägenheterna genomgått ett stambyte snitthyra 1.303 kr/kvm
**Hyran är angiven inklusive eventuella tillägg t ex värmertillegg och fastighetsskatt.

Summa intäkter 1 945 501 kr

F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan) ⁶	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
21A1001	1	Vakant	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
21A1002	1	Engström Lars Åke	38,00	1,6115%	1,8924%	415 494 kr	10 934 kr	1 880 kr	22 559 kr
21A1003	1	Vakant	61,00	2,5869%	0,0000%	627 464 kr	10 286 kr	0 kr	0 kr
21A1101	2	Vakant	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
21A1102	2	Vakant	38,00	1,6115%	1,8924%	434 494 kr	11 434 kr	1 880 kr	22 559 kr
21A1103	2	Johansson Jonas	61,00	2,5869%	3,0378%	627 464 kr	10 286 kr	3 018 kr	36 214 kr
21A1201	3	Svensson Mattias	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
21A1202	3	Vakant	38,00	1,6115%	1,8924%	434 494 kr	11 434 kr	1 880 kr	22 559 kr
21A1203	3	Andersson Tommy	61,00	2,5869%	3,0378%	627 464 kr	10 286 kr	3 018 kr	36 214 kr
21A1301	4	Vakant	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
21A1302	4	Vakant	38,00	1,6115%	1,8924%	434 494 kr	11 434 kr	1 880 kr	22 559 kr
21A1303	4	Vakant	61,00	2,5869%	3,0378%	627 464 kr	10 286 kr	3 018 kr	36 214 kr
21B1001	1	Olofsson Amelie	60,00	2,5445%	2,9880%	542 043 kr	9 034 kr	2 968 kr	35 620 kr
21B1002	1	Vakant	38,00	1,6115%	1,8924%	415 494 kr	10 934 kr	1 880 kr	22 559 kr
21B1003	1	Lindau Margit Gunnel	61,00	2,5869%	3,0378%	551 077 kr	9 034 kr	3 018 kr	36 214 kr
21B1101	2	Sivemar Mikael	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
21B1102	2	Jonas Lehtinen	38,00	1,6115%	1,8924%	434 494 kr	11 434 kr	1 880 kr	22 559 kr
21B1103	2	Schmidt Frederik	61,00	2,5869%	3,0378%	627 464 kr	10 286 kr	3 018 kr	36 214 kr
21B1201	3	Svensson Göran	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
21B1202	3	Olson Gen	38,00	1,6115%	1,8924%	434 494 kr	11 434 kr	1 880 kr	22 559 kr
21B1203	3	Johansson Camilla	61,00	2,5869%	3,0378%	627 464 kr	10 286 kr	3 018 kr	36 214 kr
21B1301	4	Vakant	99,00	4,1985%	0,0000%	825 070 kr	8 334 kr	0 kr	0 kr
21B1302	4	Madeleine Andersson	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
231001	1	Vakant	24,00	1,0178%	1,1952%	281 617 kr	11 734 kr	1 187 kr	14 248 kr
231002	1	Vakant	63,00	2,6718%	0,0000%	616 395 kr	9 784 kr	0 kr	0 kr
231003	1	El & Teknik Service / Nils	40,00	1,6964%	1,9920%	433 362 kr	10 834 kr	1 979 kr	23 747 kr
231004	1	Vakant	60,00	2,5445%	2,9880%	578 043 kr	9 634 kr	2 968 kr	35 620 kr
231005	1	Dino Edström	61,00	2,5869%	3,0378%	544 977 kr	8 934 kr	3 018 kr	36 214 kr
231006	1	Stefan Melton	24,00	1,0178%	1,1952%	281 617 kr	11 734 kr	1 187 kr	14 248 kr
231101	2	Jonasson Sten	87,00	3,6896%	0,0000%	777 262 kr	8 934 kr	0 kr	0 kr
231102	2	Bäck Marc	40,00	1,6964%	1,9920%	453 362 kr	11 334 kr	1 979 kr	23 747 kr
231103	2	Jansson Jerry	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
231104	2	Vakant	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
231105	2	Vakant	24,00	1,0178%	1,1952%	322 417 kr	13 434 kr	1 187 kr	14 248 kr
231201	3	Vakant	87,00	3,6896%	4,3327%	781 612 kr	8 984 kr	4 304 kr	51 649 kr
231202	3	Alvarsson Martin	40,00	1,6964%	0,0000%	451 362 kr	11 284 kr	0 kr	0 kr
231203	3	Sofia Bill	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
231204	3	Klintberg Peter	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
231205	3	Vakant	24,00	1,0178%	1,1952%	323 617 kr	13 484 kr	1 187 kr	14 248 kr
231301	4	Vakant	87,00	3,6896%	4,3327%	759 862 kr	8 734 kr	4 304 kr	51 649 kr
231302	4	Michaela Rydén	40,00	1,6964%	1,9920%	451 362 kr	11 284 kr	1 979 kr	23 747 kr
231303	4	Ek Kenneth	60,00	2,5445%	2,9880%	617 178 kr	10 286 kr	2 968 kr	35 620 kr
231304	4	Vakant	85,00	3,6047%	4,2331%	746 644 kr	8 784 kr	4 205 kr	50 462 kr
		Total Sum	2 358	100%	100%	23 896 072 kr		99 340 kr	1 192 079 kr

* Andelstal baserat på att 2008 kvm upplåts som bostadsrätt vid tilltådet.

Lokalhyresgäster									
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra	Löptid	Mons	
F1	Bv	El & Teknikservice	Lager	5	2 400 kr	12 000 kr	tillsvidare	Nej	
Lok 1	Bv	Axlås AB	Butik	130	1 009 kr	131 192 kr	2016-06-30	Nej	
Lok 2	Bv	Abbas Maha	Verkstad	85	819 kr	69 600 kr	2014-09-30	Nej	
Lok 3	Bv	Corious Consulting	Verkstad	38	947 kr	36 000 kr	2015-09-30	Nej	
				258		248 792 kr			

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr	25 450 403 kr
Räntor	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr	890 764 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	906 000 kr	924 120 kr	942 602 kr	961 454 kr	980 684 kr	1 000 297 kr	1 020 303 kr	1 040 709 kr	1 061 523 kr	1 082 754 kr	1 104 409 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	73 722 kr	75 196 kr	76 700 kr	78 234 kr	79 799 kr	81 395 kr	83 023 kr	84 683 kr	86 377 kr	88 105 kr	89 867 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	74 435 kr	75 924 kr	77 442 kr	78 991 kr	80 571 kr	82 182 kr	83 826 kr	85 502 kr	87 212 kr	88 957 kr	90 736 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 944 921 kr	1 966 004 kr	1 987 509 kr	2 009 444 kr	2 031 818 kr	2 054 639 kr	2 077 916 kr	2 101 659 kr	2 125 877 kr	2 150 579 kr	2 175 776 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	456 050 kr	465 171 kr	474 474 kr	483 964 kr	493 643 kr	503 516 kr	513 586 kr	523 858 kr	534 335 kr	545 022 kr	555 922 kr
Hyror lokaler	248 792 kr	248 792 kr	248 792 kr	256 256 kr	256 256 kr	256 256 kr	263 943 kr	263 943 kr	263 943 kr	271 862 kr	271 862 kr
Intäkt parkering	48 000 kr	48 960 kr	49 939 kr	50 938 kr	51 957 kr	52 996 kr	54 056 kr	55 137 kr	56 240 kr	57 364 kr	58 512 kr
Årsavgifter medlemmar	1 192 079 kr	1 203 081 kr	1 214 303 kr	1 218 286 kr	1 229 962 kr	1 241 871 kr	1 246 331 kr	1 258 721 kr	1 271 359 kr	1 276 331 kr	1 289 480 kr
Summa årliga intäkter	1 944 921 kr	1 966 004 kr	1 987 509 kr	2 009 444 kr	2 031 818 kr	2 054 639 kr	2 077 916 kr	2 101 659 kr	2 125 877 kr	2 150 579 kr	2 175 776 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,50%
 Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen
 Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parkeri 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 17,4 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje:s förvärv av fastigheterna Tången 10 och 11, Södertälje, via förvärv av aktierna i det av Fastighets AB Tretullar nystartade aktiebolaget. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheterna med denna ekonomiska plan som grund.

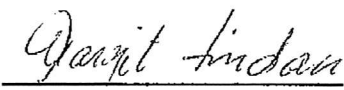
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.


Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.


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

Södertälje den 21 december 2012

Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje


Margit Lindau


Annelie Olofsson


Mattias Svensson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje (769625-2878) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadgar, utdrag från fastighetsregister, OVK och energideklaration, radonmätning, teknisk besiktningsrapport, ritningar, prospekt samt lokalhyresavtal) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,5 %. Någon amortering eller ränteuppräknings är inte beräknad. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt underhållsbehov. Vidare att i planen uppgivna ytor härrör inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheterna genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheterna och sedan köpa ut fastigheterna och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte närmare utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna förvärvsmodell.

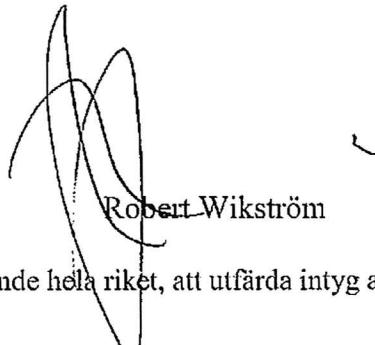
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 43 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 4 lokaler. Föreningens hus består av två sammanbyggda huskroppar varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 3/ januari 2013



Lehnart Fällström



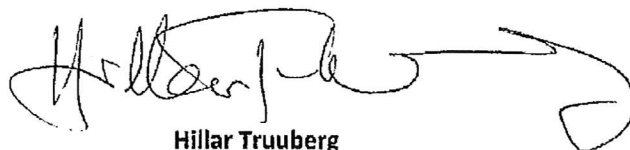
Robert Wikström

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



Södertälje Tången 10 & 11

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2012-10-20

Södertälje Tången 10 & 11 - Besiktning 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 Tången genom Öhlin & Fellingner AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 3 oktober 2012 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende och fastighetsägaren.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, 2 lokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 12 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Maili Lindén, boende (del av tid)
- Anneli Olofsson, boende (del av tid)
- Göran Ivinger, fastighetsskötare
- Pierre Åman, BÅ-Fastighetskonsult AB, fastighetsägare
- Peter Fellingner, Öhlin & Fellingner AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Södertälje Tången 10 & 11	
Adress:	Dalgatan 21 A-B; 23	
Kommun:	Södertälje	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Fastighets AB Tretullar	
Markareal:	1 518 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Sammanbyggda lamellhus med källare och 3-4 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1944	
Areor:	Bostäder	2 358 m ²
	Lokaler	258 m ²
	Totalt	2 616 m ²
Lägenheter:	43 st	
Lokaler:	3 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	Lägenhetsförråd	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	

Yttertak:	Enkelfalsad plåt. Takvärme till takavvattning.
Fasad:	Betongmosaiksockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade puts på vägg och i tak. Klinkervägg i del av entréer. Handledare och räcke av smide.
Entréportar:	Stålparter med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Lokalentréer av varierande utförande.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett / trägolv i de flesta övriga rum Plastmatta / trägolv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kanalanslutna fläktar i de flesta, kyl- och frysfrys, skåpsinredning av blandad ålder, vit-varor av blandad ålder. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg till varierande höjd, badkar (fristående eller inbyggt) eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandade åldrar. Varierande ålder på yt- och tätskikt mm i badrummen.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 centrifug. Målat golv och tak. Kakel på del av vägg.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 1985.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret (ett antal utbytta enheter finns). Radiatorventiler i huvudsak från 1980-tal.

	Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft i badrum. Kanalanslutna fläktar i många kök. Tilluft i form av spaltventiler i vissa fönster, väggventiler under fönster och tilluftsventiler i vissa badrum.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer av koppar. Installationer betjänande 6 badrum är utbytta. Bottenavlopp och vattenstråk i källarplanet i all huvudsak obytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna av varierande ålder (enligt uppgift är 5-6 lägenheter omträdade). Elinstallationer i två källarlokalerna nyinstallerade. Lokal Axlås har eget underhållsansvar för el inom lokalen.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	I huvudsak hårdgjorda ytor. Markunderhåll på byggnadens gårdssida pågår.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1944. Under senare år har partiella VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts och fönster ommålats. I övrigt har löpande underhåll utförts. Kvarstående nära förestående underhållsbehov finns främst avseende återstående gamla vatten- och avloppsinstallationer, huvuddelen av badrummen samt fastighets- och lägenhetselen. På några års sikt behöver värmeinstallationer bytas och yttertak ommålas. Byggnaderna är i normalt till slitet skick.

OVK-status: Godkänd till 2018.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Resultat av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest: Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och kan också finnas i fog och fix i äldre badrum.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Marginell fukt kunde noteras i smärre del av källaren.

På byggnadens baksida pågår entreprenadarbeten. Delar av källarytterväggarna har nyligen erhållit ny fuktisolering.

Baksidan kommer att få en ny markbeläggning och fall har skapats från fasaden. Dränering av markytan utförs och avvattningsrör grävs ner utmed slänten och kopplas ihop med kommunalt dagvattenavlopp.

Utöver pågående arbeten finns inget nära förestående tekniskt behov av markarbeten.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt i huvudsak av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning.

Sprickbildning i fullt normal och begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongmosaiksockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Puts i våningsplanen. Putsen bedöms vara från 1980-tal och är i generellt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på ca 10 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten bedöms vara omlagd ca 1980. Är enligt uppgift senast ommålad 2004 och rekommenderas återomålas om ca 3 år.

5.1e Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren, utom 7-8 bågar, har ommålats för ett par år sedan och är i gott skick. Återstående orenoverade enheter är i omedelbart behov av renovering.

5.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Stålpardier i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Ståldörrar till källare i normalt skick.

Tvättstuga:

1 TT i behov av utbyte inom ca 2-3 år. 2 TM samt mangeln bedöms ha ca 5 års återstående teknisk livslängd. Centrifugen ersätts ej när funktion upphör.

Källare i övrigt:

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

Sophantering:

Sophantering med sopkärl på gård. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i flertalet lägenheter är av äldre typ med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

6 lägenheters badrum har enligt uppgift renoverats. Parallellt har VA-stammar och -ledningar till dessa utförts. Återstående 37 badrum är i nära behov av renovering. Arbetet samordnas med utbyte av VA-stammar mm.

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 3 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

3 lokaler finns i suterrängplan. 2 av lokalerna har ny inredning och nya installationer.

Lokal Axlås har eget inre underhållsansvar. I samband med rekommenderat VA-stambyte kommer lokalens våtrumsenhet behöva renoveras.

5.2 VVS-installationer**5.2a Värmeproduktion**

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i all huvudsak från 1985 och har ett par års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Radiatorer inom renoverade badrum är borttagna och ersatta med golvvärme.

Radiatorventiler från 1980-tal rekommenderas bytas parallellt med utbytet av utrustningen i fjärrvärmeundercentralen.

Stamregleringsventiler från byggnadsåret (ungefär hälften) rekommenderas likaledes bytas ut i samband med övriga värmeåtgärder.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Vertikala installationer samt horisontella installationer i badrumsgolv etc enligt uppgift utbyta i 6 lägenheter. Övriga avlopp (bortsett smärre delar inom källarlokaler) är från byggnadsåret och i nära förestående behov av utbyte.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta i samma omfattning som avlopp enligt ovan. Övriga installationer är i nära förestående behov av utbyte.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i badrum. I flera kök finns kanalanslutna fläktar.

Tilluft:

Väggventiler under fönster samt tilluft i vissa badrum.

OVK är godkänd till 2018.

Vid besiktningstidpunkten var frånluftsfunktionen bristfällig i flera besökta badrum. En rensning av frånluftskanalerna bedöms behöva utföras inom nära framtid.

5.3 El-installation

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen, huvudledningar, el i källargångar mm är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom något år. Installationer inom lägenheterna är enligt uppgift utbyta i de lägenheter som är VA-stambytta. Utbyte av alla äldre elinstallationer rekommenderas inom nära framtid.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2012)

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

6.1 Byggnad

6.1d Yttertak

Ommålning yttertak, ca 2015 ca 250 kkr

6.1e Fönster / fönsterdörrar

Renovering av 8 fönsterbågar, snarast ca 20 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TT, ca 2015 ca 40 kkr

Utbyte 2 TM och mangel, ca 2017 ca 100 kkr

6.1g Lägenheter

Omtrådning el i 37 lgh, ca 2013 ingår 6.3 nedan

Renovering ca 37 badrum, ca 2013 ingår 6.2b nedan

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2015 ca 300 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2015 ca 250 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte flertalet VA-installationer, ca 2013 ca 6 500 kkr
(inkl badrumsrenoveringar)

6.2d Ventilation

Rensning av frånluftskanaler, ca 2013 ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte flertalet fastighetsinstallationer, ca 2013 ca 1 600 kkr
(inkl omtrådning ca 37 lgh)

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1944. Underhållsåtgärder som utförts är bl a att fasaderna putsats om, huvuddelen av fönstren renoverats och partiellt VA-stambyte utförts. Underhållsbehov inom de närmaste åren finns främst avseende återstående obytta VA-installationer samt orenoverade badrum, stor andel gamla elinstallationer samt äldre värmeinstallationer. Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i normalt till slitet skick för byggnadsåret.

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

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 9 060 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 100 000:-
Totalt:	ca 9 160 000:-