

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1

Org.nr: 769634-6993

Linköping kommun

Innehållsförteckning

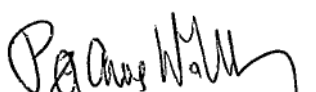
- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning
- C Kostnader för fastighetsförvärv och finansiering
- D Försäkring
- E Beräkning av föreningens utgifter år 1
- F Beräkning av föreningens intäkter år 1
- G Ekonomisk prognos år 1-6, 10 och 20
- H Känslighetsanalys, år 1-6, 10 och 20
- I Specifikation över beräkning av årsavgifter år 1, insatser mm
- J Särskilda förhållanden
- K Nyckeltal

Bilaga: Underhållsplan Flerbostadshus, 50 år

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping 2024-12-17

Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1



Per-Arne Wählberg



Annika Boström



Niklas Forsen

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1, med organisationsnummer: 769634-6993, har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-03. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser förvärva fastigheten Linköping Krabban 7. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra-plan (källare +3 plan), som inrymmer 24 bostadslägenheter och två lokaler i källarplan. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Föreningens förvärv av fastigheten Krabban 7 avses ske via förvärv av aktierna i Tanneforsen Topco AB, (559480-2935), som vid tidpunkten för förvärvet äger fastigheten. Samma dag avses fastigheten säljas in i bostadsrättsföreningen och lagfart söks. Tanneforsen Topco AB-kommer därefter likvideras.

Förvärvet av fastigheten via förvärvet av aktierna i ett aktiebolag medför att föreningens skattemässiga anskaffningskostnad blir lägre än det redovisade anskaffningskostnaden vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är beräknat till 21 263 509kr

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske under december 2024 efter att föreningen beslutat förvärva fastigheten och den ekonomiska planen blivit registrerad. Inflyttning har redan skett i två av lägenheterna. Vasaparken Fastighets AB förvärvar samtliga lägenheter som är vakanta vid tillträdet. Även de två hyresrätterna enligt separat avtal med nuvarande hyresgäster.

B BESKRIVNING

Fastighetsbeteckning:	Linköping Krabban 7		
Adress:	Gamla Tanneforsvägen 52, 52 B och 54, 58254 Linköping		
Area:	2 010 m ²		
Ägarstatus:	Äganderätt		
Planförhållanden:	Stadsplan Laga kraft 1943-02-19 Akt 0580K-VII:44. Gällande. Tomtdelning 1950-04-06 AKT 0580K-525:17. Gällande.		
Rättigheter/Servitut:	Väg. Förmån. Officialservitut. Akt 0580K-525:6.1		
Taxeringsvärde:	Mark bostäder	8 000 000	
	Byggnad bostäder	22 200 000	
	Byggnad lokaler	1 291 000	

Nybyggnadsår	1939
Värdeår	1970
Typkod	321
Husets utformning:	Ett lamellhus i fyra plan med målat murtegel
Byggnadsår	Nybyggt 1939. Ombyggt 2019 och 2021
Bostads area, m ²	1 171
Lokaler area, m ²	750
Bostadslägenheter	24 st
Lokaler	2 st (bilvård, lager)
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och undercentral i källaren. Trapphus och korridorer.
Uppvärmning	Vattenburen värme via radiatorer från fjärrvärme. Föreningens abonnemang.
Ventilation	FT-aggregat sitter i köksskåp.
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät. Föreningens abonnemang.
El-installation	Föreningen har ett abonnemang för el. Varje lägenhet har eget abonnemang/mätare för hushållsel
Hiss	Finns ej.
Bredband	Fiber indraget till varje lägenhet. Lägenheterna tecknar egna abonnemang från leverantör.
Grundläggning	Pålning under betongplatta på mark.
Stomme	Betongstomme, platsgjuten.
Fasad	Tegel med tilläggsisolering
Fönster	PVC-fönster, 3-glas
Entréparti	I aluminium.
Yttertak	Tegel Kupor i plåt
Uteplatser/terrass plan 3	Klinkerplattor ovan tjärpapp
Räcken till uteplatser/terrass	Smidesräcken.
Tvättstuga	I källaren.
Lägenhetsförråd	I källaren.
Sophantering	Miljörum på gården.
Parkering	17st öppna p-platser inom egna fastigheten.
Cykelställ	På gården.

Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målade
Sovrum	Parkett	Målade	Målade
Kök	Parkett	Målade	Målade
Badrum	Klinker	Kakel	Målade

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV OCH FINANSIERING

Förvärv av aktier samt övertagande av skuld och lagfart				
sant kassareserv	50 000			52 850 000
Slutlig anskaffningskostnad				52 850 000

Lån år 1				12 600 000
Insatser				40 250 000
SUMMA FINANSIERING				52 850 000

D FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde inkl. styrelseansvar och bostadsrättstillägg

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	Belopp	Bindnings	Ränta		Amortering	Kapitalkostnad
Lån år 1	kronor	tid	%	kr	kr	kronor
Bottenlån 1	6 300 000	3	3,50%	220 500	63 000	283 500
Bottenlån 2	6 300 000	4	3,60%	226 800	63 000	289 800
SUMMA	12 600 000	snitt	3,55%	447 300	126 000	573 300

Styrelsen kan besluta om andra bindningstider

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev

Amortering 1% rak år 1-20

Ränta och amortering år 1						573 300
Driftskostnader år 1						
Ekonomisk förvaltning		50 000				
Teknisk förvaltning		15 000				
Styrelsearvoden inkl soc kostn		5 000				
Revision		10 000				
Fastighetsförsäkring		45 000				
Uppvärmning		164 000				
Vatten och avlopp		40 000				
El gemensam		52 000				
Sophämtning		15 000				
Snöröjning		25 000				
Fastighetsskötsel		40 000				
Städning		45 000				
Service tekniska inst. Inkl. hiss		5 000				
Serviceavtal		5 000				
Löpande underhåll		20 000				
Utemiljö		10 000				
Summa driftskostnader						546 000
Avsättning till fond för yttre underhåll						58 600
Fastighetsavgift						41 376
Fastighetsskatt						12 910
SUMMA UTGIFTER OCH AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND						1 232 186

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Årsavgifter andelstal	820 713
Hysesintäkter lokaler, exkl.moms	351 473
Intäkt parkering	60 000
SUMMA INTÄKTER	1 232 186

G EKONOMISK PROGNOIS

FÖRENINGENS UTGIFTER OCH INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 10 OCH ÅR 20

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor	447 300	442 827	438 354	433 881	429 408	424 935	407 043	362 313
Amortering	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000	126 000
Driftskostnader	546 000	556 920	568 058	579 420	591 008	602 828	652 521	795 419
Fondavsättning	58 600	59 772	60 967	62 187	63 431	64 699	70 032	85 369
Fastighetsavgift	41 376	42 204	43 048	43 909	44 787	45 683	49 450	60 281
Fastighetsskatt	12 910	13 168	13 432	13 700	13 974	14 254	15 429	18 807
Summa utgifter	1 232 186	1 240 891	1 249 859	1 259 097	1 268 608	1 278 399	1 320 475	1 448 189

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter andelstal	820 713	824 817	828 941	833 085	837 251	841 437	858 392	902 291
Årlig höjning %		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Årsavgifter kr/m2	701	704	708	711	715	719	733	771
Intäkt parkering	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	71 706	87 409
Hyresintäkt lokaler	351 473	358 502	365 673	372 986	380 446	388 055	420 043	512 030
Summa intäkter	1 232 186	1 244 519	1 257 037	1 269 744	1 282 642	1 295 736	1 350 141	1 501 729

Årets överskott	0	3 628	7 178	10 647	14 035	17 338	29 666	53 540
Ack. avsättning yttre fond	58 600	118 372	179 339	241 526	304 957	369 656	641 654	1 423 826
S:a överskott och fond	58 600	122 000	190 145	262 979	340 444	422 481	795 102	2 014 005
Planerat underhåll	0	3 750	0	0	0	18 750	717 500	1 313 200
Behållning efter planerat underhåll	58 600	118 250	190 145	262 979	340 444	403 731	77 602	700 805

Avskrivning	(kronor)								
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 100 år för byggnad.									
Avskrivningsunderlaget är beräknat till 39 400 000 kronor av anskaffningskostnaden i									
i samma relation som byggnadens andel av taxeringsvärdet.									
Avskrivning		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Avskrivning byggnad		-394 000	-394 000	-394 000	-394 000	-394 000	-394 000	-394 000	-394 000
Resultat bokföring		-209 400	-204 600	-199 855	-195 166	-190 535	-185 963	-168 301	-129 091

H KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgift andelstal

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Årsavgift i genomsnitt (kr/m ² BOA)				Årsavgift i genomsnitt (kr/m ² BOA)			
År	3,55%	4,55%	5,55%	År	0,50%	1,50%	2,50%
1	701	808	916	1	701	701	701
2	704	811	917	2	699	704	715
3	708	813	919	3	697	708	730
4	711	816	920	4	695	711	745
5	715	818	922	5	693	715	761
6	719	821	923	6	691	719	778
10	733	831	929	10	680	733	853
20	771	867	964	20	639	771	927

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER M.M.

Port	Lgh nr	Lgh ¹⁾ typ	Area ²⁾ m ²	Årsavgift (andelstal)		Andelstal	Insatser kronor
				kr /år	kr/månad		
52B	1001	2 RoK	61,0	42 753	3 563	5,2092%	1 700 000
52B	1002	2 RoK	61,0	42 753	3 563	5,2092%	1 700 000
52A	1001	2 RoK	60,0	42 052	3 504	5,1238%	1 700 000
52A	1002	1 RoK	41,0	28 736	2 395	3,5013%	1 500 000
52A	1003	1 RoK	35,0	24 530	2 044	2,9889%	1 400 000
52A	1004	3 RoK	69,0	48 360	4 030	5,8924%	2 100 000
52A	1101	2 RoK	60,0	42 052	3 504	5,1238%	1 850 000
52A	1102	1 RoK	42,0	29 437	2 453	3,5867%	1 550 000
52A	1103	1 RoK	32,0	22 428	1 869	2,7327%	1 250 000
52A	1104	3 RoK	73,0	51 163	4 264	6,2340%	2 200 000
52A	1201	1 RoK	59,0	41 351	3 446	5,0384%	2 250 000
52A	1202	1 RoK	52,0	36 445	3 037	4,4406%	2 000 000
54	1001	1 RoK	39,0	27 334	2 278	3,3305%	1 250 000
54	1002	2 RoK	58,0	40 650	3 388	4,9530%	1 800 000
54	1003	2 RoK	36,0	25 231	2 103	3,0743%	1 500 000
54	1004	1 RoK	39,0	27 334	2 278	3,3305%	1 350 000
54	1005	2 RoK	36,0	25 231	2 103	3,0743%	1 300 000
54	1101	2 RoK	40,0	28 035	2 336	3,4159%	1 300 000
54	1102	2 RoK	51,0	35 745	2 979	4,3553%	1 850 000
54	1103	2 RoK	36,0	25 231	2 103	3,0743%	1 550 000
54	1104	1 RoK	40,0	28 035	2 336	3,4159%	1 350 000
54	1105	2 RoK	36,0	25 231	2 103	3,0743%	1 400 000
54	1201	1 RoK	59,0	41 351	3 446	5,0384%	2 250 000
54	1202	1 RoK	56,0	39 248	3 271	4,7822%	2 150 000
	diff						
S:A	24		1 171,0	820 716	68 396	100,00%	40 250 000
	1) anger antal rum och kök						
	2) anger bostadens area , BOA.						
	Andelstalen är proportionella mot lägenheternas bostadsarea.						

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- a. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och bredband.
- b. Boarea är uppmätt.

K NYCKELTAL

Anskaffningskostnad					45 132	kr/m ² Boa
Insatser (genomsnitt)					34 372	kr/m ² Boa
Årsavgifter andelstal					701	kr/m ² Boa
Räntekänslighet årsavgift (Kalkylränta bottenlån + 1%-enhet)					108	kr/m ² Boa
Bostadsrättsföreningens lån					10 760	kr/m ² Boa
Föreningens sparande (Amortering och avs. till UH-fond)					158	kr/m ² Boa
Driftskostnader					466	kr/m ² Boa
Belåningsgrad					24%	
Offererad ränta (genomsnitt 3 och 4 år)					3,29%	
Beräknad ränta på föreningens bottenlån					3,55%	



Underhållsplan Flerbostadshus

Fastighet:	Krabban 7	Uppdragsgivare	Tannefrosen Fastigheter AB
Adress	Gamla Tanneforsvägen 52 & 54 Linköping	Besiktningsförrättare	Pontus Petersson
Datum	2024-11-29	Företag:	FST Husbesiktningar AB
Tid	08:00	Närvarande:	Niklas Forsén
Internt ordernr.	10163-536		



INTRODUKTION

Du läser nu en FST Hus Besiktningars Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna stå kvar i långa tider framöver.

BAKGRUND – VAD ÄR UNDERHÅLLSPLAN

För att veta vad underhållsplanering är och varför det är så praktiskt behövs några grundläggande definitioner. Först av allt: vad är underhåll egentligen? Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa stora värden för sina ägare och brukare under många generationer framöver.

UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpanande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpanande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma och återkommer mindre än en gång per år.

DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder har ofta karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar, till exempel byte till annan typ av värmesystem, ingår dock inte i underhållsplanen om det inte önskats uttryckligen eller redan beslutats då planen tas fram.

EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i arbetsmetodiken utgörs av själva underhållsplanen. Underhållsplanering är dock, tvärt emot vad många tror, inte enbart ett dokument eller ett IT-system. Det innebär snarare ett arbetssätt som genomsyrar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan fastighetsägaren planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande vilket ger ett antal fördelar.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. När planen presenterats bör styrelsen snarast möjligt besluta om nästa års åtgärder och föra dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna och efter färdigställandet följs arbetet upp. Planen uppdateras genom en förnyad årlig besiktning, där utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivå är anpassade till husets underhållsbehov.

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. Då utförs en ny besiktning och genomgång tillsammans med styrelsen. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras.

SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Det finns många tydliga fördelar att hämta för de fastighetsägare som kommer igång med underhållsplanering som arbetsmetodik. De viktigaste av dessa är:

Skapar TRYGGHET för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår
- Berättar exakt vad som behöver göras nu och på lång sikt
- Minskar risken för obehagliga överraskningar
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem

Bättre EKONOMI idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt

Ett mycket EFFEKTIVT sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat
- Ger fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner
- Går mycket snabbt att få in nya ledamöter i underhållsarbetet
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Uppdrag

Av BRF Tanneforsen 1 har vi fått i uppdrag att utföra en besiktning av byggnaden fastigheten

Krabban 7 utifrån tidigare utfört uppdrag. Se bilaga.

Rapporten skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten.

Besiktningen avser kommande underhållsbehov och kostnader för vilka föreningen kommer att ha ansvar för.

Lägenheternas invändiga standard kommer ej att bedömas i denna rapport.

Kommande underhåll i lägenheterna, t ex ytskikt, våtrum, kök, vitvaror och installationer mm ansvarar den enskilde bostadsrättsinnehavaren för.

Rapporten innehåller en bedömning av behovet de närmaste 50 åren. Planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd.

Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll och myndighetskrav typ OVK besiktningar/energideklarerationer är ej medtagna kostnader.

Förutsättningar för besiktning

Besiktningen utfördes 2024-11-29 med start klockan 9.00.

Alla allmänna utrymmen samt tekniska utrymmen var tillgängliga och besiktningsbara, tak besiktigat från balkonger utifrån taksäkerhet och frost. Samtliga lägenheter och lokaler besiktigades förutom lägenheter i 52B 1001 & 1002.

Byggnadens tekniska uppgifter

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten består av 2 byggnader som är sammanbyggda med 2 lokaler och 2 lägenheter ut mot gatan.

Byggnaderna är uppförd med källarplan samt två våningsplan samt inredda vindar med lägenheter.

2 trapphus och ingång från gatan till 52B. I källare finns förråd, tvättstuga, undercentral och elcentral/teknikrum.

Totalt är det 24 lägenheter fördelade enligt följande. 52A 12st lgh, 52B 2st lgh och 54 10st lgh samt 2st lokaler, bilverkstad och lager/verkstad.

Fastigheten har genomgått en stor renovering 2018. Efter det har fastigheten löpande renoverats.

Byggnaden:

Byggår: 1939

Uppvärmning: Vattenburen värme ansluten till fjärrvärme. Värmeväxlare från 2022.

Mark: Asfalterade ytor runt byggnaden/byggnaderna både fram och baksida.

Grundläggning: Källare med grundmurar av betong.

Stomme: Tegel/murverk

Bjälklag: Betong

Sockel: Putsad sockel

Fasad: Tegelfasad som målats. Mindre putssläpp i anslutning till vissa fönster.

Fönster/Dörrar: Isolerfönster med karmar och bågar av plast. Balkongdörrar av plast. Säkerhetsdörrar till lägenheter. Samtliga utbytta i samband med de omfattande renoveringsarbetena.

Vattenavrinning: Plåt

Yttertak: Betongpannor och underlagstak av trä. Ombyggnation av tak samt omläggning i samband med att lägenheter byggdes i vindsutrymmen. Nya plåtar och plåtarbeten. Takpannor återbrukade.

Balkonger: Balkonger av betong och räcke av smide och plåt. Sedan byggår.

Trapphusen: Väggar klädda med klinker upp till trappräcke sedan målade väggar och tak. Marmor/stengolv.

Vatten och avlopp: Stående avloppsledningar av plast och liggande avloppstammar i källarplan av gjutjärn.

Vattenledningar utbytta från källare och uppåt i samband med renoveringar.

Tvättstugor: I källarplan, klinkergolv och målade väggar.

Sophantering: I sopförråd på gården.

Energideklaration: Utförd och giltig till 2034-06-30. Specifik energianvändningen är 122 kWh/m² och år och energiprestanda primärenergital 92 kWh/m². Energiklass D.

Ventilation: Självdragsventilation, OVK godkänd.

Asbest: Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör.

När arbeten ska göras måste man kontrollera om den innehåller asbest. Om det är asbest kommer sanering behöva utföras.

PCB: Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas

Radon: Enligt Stockholms radonregister finns tre registrerade radonmätningar utförda 2006. Alla mätningar är under gällande gränsvärde.

Rumsbeskrivning av lägenheter.

Samtliga lägenheter är renoverade i samtid och har samma standard och ytskikt.

Klinkergolv i hall och ekparkett i övriga utrymmen. Målade väggar. Duschrum renoverade med kakel och klinker.

Samtliga lägenheter har eller kommer att kompletteras med tvättmaskin, mikro, diskmaskin.

Sammanfattning av kommande underhåll 10-50 år

Kommande underhåll de kommande 10 åren

Kostnaderna för åtgärderna enligt underlag är uppskattade utifrån dagens prisläge och anges inkl. moms

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

Inom de första 10 åren är det byte av el-centraler samt eldragningar som är den stora kostnaden. Dock ligger det inom lägenheten och på bostadsrättsinnehavarens ansvar? Kostnad uppskattad till 560 000 kr. Äldre dragningar och el-centraler i allmänna utrymmen som ej bytts ut rekommenderas att bytas ut löpande och uppskattad till 150 000 kr.

Bättringsmålning trapphus 37 500 kr.

Tvättmaskiner och torktumlare, oklart brukande då varje lägenhet har en tvättmaskin.

Övriga kostnader enligt planen ligger normalt underhåll. Typ rensning och injustering av ventilation, OVK, energideklaration mm.

Total kostnad: 747 500 kr.

Kommande underhåll de kommande 10-20 åren

Helrenovering trapphus inkl belysning 206 250 kr

Underhåll plåtarbeten på tak, takkupor och balkonger 909 400 kr

Helmålning golv och väggar i allmänna källarutrymmen samt renovering av tvättstugor. 298 800 kr

Underhåll, ventilbyte värmesystem samt injustering. 105 000 kr

Total kostnad: 1 519 450 kr

Kommande underhåll de kommande 20-30 åren

Byte av fjärrvärmeväxlare samt stamventiler för vatten. 164 000 kr

Byte av fläktar på ventilationssystem. 300 000 kr.

Omläggning asfalt. 164 000 kr.

Garageport 62 500 kr.

Total kostnad: 690 500 kr

Kommande underhåll de kommande 30-40 åren

Byte entrédörrar 92 000 kr

Byte av hängrännor och stuprör 124 000 kr.

Byte balkongdörrar 400 000 kr.

Omläggning av papptak på lågdelar garage och lägenheter. 130 000 kr.

Renovering sophus.

Total kostnad: 786 000 kr

Kommande underhåll de kommande 40-50 åren

Omläggning av yttertak 380 000 kr

Renovering och målning fasad 137 000 kr

Byte av alla fönster 1 243 000 kr

Renovering av balkonger 120 000 kr

Stambyte av samtliga V/A-stammar, vertikala och horisontella inkl våtrum 4 680 000 kr. Våtrummen bör ligga på bostadsrättsinnehavaren.

Renovering förråd 75 000 kr

Total kostnad: 1955 000 kr exkl V/A stammar och våtrum 468 000 kr

Se specificerad bilaga för underhåll.

Kostnader och plan för renoveringar anses rimliga

Norrköping 2024-11-29

Pontus --Petersson

0709-83 92 90

Pontus.petersson@fst-ab.com



Fastighetsbeteckning			Krabban 7								
* Åtgärdstyp (* = obligatorisk kolumn)	* Åtgärdsföremål	* Nästa år	Före-gående år	Intervall	pris ex moms	* Enhet	* Styckpris Exkl moms	Kategori	Byggnad	Total kostnad Inkl moms och tillägg om sådana angetts Används inte vid inmott	Förslag
Uppdatering	Energideklaration	10	0	10	1 st		15 000 kr	VVS	Krabban 7	18 750	
Byte	Garageport 52 (Världens Bilvärd)	30	0	30	1 st		50 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	62 500	
Byte	Dagvattenbrunnar	40	0	40	2 st		21 000 kr	Mark	Krabban 7	52 500	
Byte/ relining	Avloppstammar horisontella (bottenplatta)	50	0	50	100 lpm		2 000 kr	VVS	Krabban 7	250 000	
Byte komplett	Servicentral inkommande el (Hela fastigheten)	50	0	50	1 st		120 000 kr	El & Tele	Krabban 7	150 000	
Besiktning	OVK-besiktning F-system	2025	2019	6	1 st		3 000 kr	VVS	Krabban 7	3 750	
Rensning	Ventkanaler FT/F-system lägenheter/lokaler	2030	2018	12	24 st		800 kr	VVS	Krabban 7	24 000	
Injustering	Ventilation FT/F-system lägenheter/lokaler	2030	2018	12	24 st		800 kr	VVS	Krabban 7	24 000	
Byte	Byte el-central inkl. omdragning ledningar inom LGH	2033	2018	15	14 st		32 000 kr	El & Tele	Krabban 7	560 000	
Byte	Tvättmaskin (52)	2033	2018	15	1 st		38 000 kr	Utrustning	Krabban 7	47 500	
Byte	Tvättmaskin (54)	2033	2018	15	1 st		38 000 kr	Utrustning	Krabban 7	47 500	
Byte	Torktumlare (52)	2033	2018	15	1 st		25 000 kr	Utrustning	Krabban 7	31 250	
Byte	Torktumlare (54)	2033	2018	15	1 st		25 000 kr	Utrustning	Krabban 7	31 250	
Bättringsmålning	Trapphus (52+52B)	2034	2024	10	1 st		20 000 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	25 000	
Bättringsmålning	Trapphus (54)	2034	2024	10	1 st		10 000 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	12 500	
Rensning	Dagvattenledningar	2034	2024	10	80 lpm		125 kr	Mark	Krabban 7	12 500	
Lagning sprickor, mindre hål	Asfalt	2034	2024	10	360 kvm		10 kr	Mark	Krabban 7	4 500	
Helfrenovering normal	Trapphus (Bostadsdelen)	2038	2018	20	3 st		40 000 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	150 000	
Byte	Belysning trapphus (Hela fastigheten)	2038	2018	20	3 st		15 000 kr	El & Tele	Krabban 7	56 250	
Utbyte	Takskärhet	2043	2018	25	48 lpm		765 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	45 900	25
Utbyte	Takdetaljer plåt, stosar & takhugar	2043	2018	25	4 st		7 700 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	38 500	25
Utbyte	Plåt takkupor	2043	2018	25	220 kvm		3 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	825 000	25
Helmålning inkl. golv	Gemensamma utrymmen källare samtliga	2043	2018	25	122 kvm		320 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	48 800	
Renovering	Tvättstuga (52)	2043	2018	25	1 st		100 000 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	125 000	
Renovering	Tvättstuga (54)	2043	2018	25	1 st		100 000 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	125 000	
Byte komplett	Termostatventiler	2043	2018	25	80 st		700 kr	VVS	Krabban 7	70 000	
Byte + injustering	Stamventiler värme	2043	2018	25	10 st		2 800 kr	VVS	Krabban 7	35 000	
Byte komplett	Fjärrvärmecentral	2047	2022	25	1 st		120 000 kr	VVS	Krabban 7	150 000	
Byte komplett	Stamventiler vatten	2048	2018	30	4 st		2 800 kr	VVS	Krabban 7	14 000	
Byte	Garageport 54 (Forsens bygg)	2050	2020	30	1 st		50 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	62 500	
Byte komplett	Fläktaggregat i lägenhet (FT-system)	2053	2018	35	24 st		10 000 kr	VVS	Krabban 7	300 000	
Omläggning	Asfalt	2054	2024	30	750 kvm		175 kr	Mark	Krabban 7	164 063	
Byte	Entréportar (Trapphus bostäder)	2055	2015	40	3 st		24 500 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	91 875	
Byte	Hängrännor (Hela fastigheten)	2058	2018	40	190 lpm		320 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	76 000	
Byte	Stuprör (Hela fastigheten)	2058	2018	40	70 lpm		550 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	48 125	
Byte	Balkongdörrar inkl. tröskelbleck	2058	2018	40	20 st		16 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	400 000	
Omläggning	Papptak lägd bostäder	2059	2019	40	78 kvm		150 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	14 625	
Renovering	Cykelförråd	2059	2019	40	1 st		20 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	25 000	40
Omläggning	Papptak källardel	2064	2024	40	460 kvm		200 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	115 000	
Renovering	Sopphus samtliga (tak, fasad)	2064	2024	40	1 st		32 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	40 000	
Omläggning	Tegelkak/plåt bostadsdelar	2068	2018	50	380 kvm		800 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	380 000 kr	50
Renovering fasad (om målning)	Bostadsdel	2068	2018	50	730 kvm		150 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	136 875	
Utbyte fönster inkl. fönsterbleck	Samtliga	2068	2018	50	71 st		14 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	1 242 500	
Renovering	Balkonger betong, tätskikt	2068	2018	50	8 st		12 000 kr	Utvändigt bygg	Krabban 7	120 000	
Byte komplett	Vertikala VA-stammar	2068	2018	50	24 st		6 000 kr	VVS	Krabban 7	180 000	
Byte komplett	Vätrum inkl. horisontella VA-stammar till schakt	2068	2018	50	24 st		150 000 kr	VVS	Krabban 7	4 500 000	
Nya	Lägenhetsförråd samtliga	2074	2024	50	24 st		2 500 kr	Invändigt bygg	Krabban 7	75 000	

INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1, org.nr. 769634-6993, Linköping kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2024-12-17, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

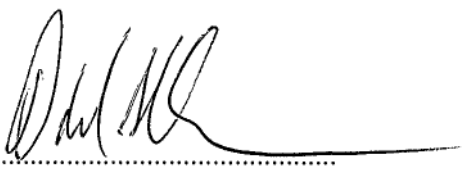
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

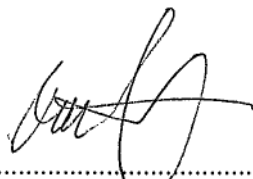
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm 2024-12-18



Daniel Albrektson



Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2024-12-17 för Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2024-10-31
Föreningens Stadgar registrerade, 2024-08-15
Fastighetsfakta för Linköping Krabban 7, 2024-11-18
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Köpebrev, utkast
Ritningar
Areamätning 24 lägenheter, 2024-02-14
Offert finansiering, räntor per 2024-11-14
Hyreskontrakt för lokaler, två stycken
Hysesintäkter lokaler, mail 2024-03-21
Energideklaration, 2024-06-30
Besiktningsutlåtande funktionskontroll av ventilationssystem, 2019-07-03
Underhållsplan Flerbostadshus, 50år, 2024-11-29
Uppgift försäkringspremie, mail 2024-06-18
Uppgift ekonomisk förvaltning, mail 2024-07-03

Annika Ragnhild Susanne Boström
Annika@vasaparken.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1, organisationsnummer 769634-6993.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Albrektson och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Albrektson och Björn Olofsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Tanneforsen 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare