



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Smältaren (769636-1042)

Upprättad maj 2018 av



Svensk Borätt

Innehållsförteckning

- 1 Allmänna förutsättningar
 - 2 Beskrivning av fastigheterna
 - 3 Förslag till underhållsplan
 - 4 Avskrivningar, avsättningar och amorteringar
 - 5 Förvärvskostnader och finansiering
 - 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader
 - 7 Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter
 - 8 Insatser och boendekostnader
 - 9 Ekonomisk prognos
 - 10 Känslighetsanalys
- Särskilda förhållanden
Intyg
Bilagor:
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Fastighetsutdrag
 Teknisk statusbesiktning
 Ordlista

Denna ekonomiska plan är upprättad av:

Svensk Borätt AB
Baltzarsgatan 37
211 36 Malmö
Tel. 040-611 99 60
E-post: info@svenskboratt.se
www.svenskboratt.se

R8:180521

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smältaren, med organisationsnummer 769636-1042, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen kommer att inneha fastigheterna Falun Smältaren 2 och Smältaren 3 med adresserna Norra Mariegatan (12), (14), Smältaregränd (1), (3), Åsgatan 79A-B, 81A-B, Slaggatan 42, 42A-B, 44A-B, 791 70 Falun. Fastigheterna innehåller 38 lägenheter och tre lokaler. Byggnaderna uppfördes ursprungligen 1948 respektive 1935. Smältaren 3 är tillbyggt 1988.

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

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på anskaffningskostnaden samt föreningens årliga kapital-, drifts- och underhållskostnader.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Planen redovisar därmed den totala kostnaden för förvärvet.

Kapitalkostnaderna grundas på en prognostiserad räntenivå för den kommande tioårsperioden.

De taxebundna driftskostnaderna är baserade på schabloner och överstiger den nuvarande fastighetsägarens faktiska kostnader.

I framtagandet av denna ekonomiska plan har styrelsen eftersträvat ett balanserat förhållande mellan insats och årsavgift i syfte att ge medlemmarna ett långsiktigt tryggt boende.

Fastighetens läge, insatsernas och avgifternas storlek samt föreslagen underhållsplan borgar för en god ekonomisk utveckling för föreningen och för dess medlemmar.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i juni 2018 eller senare då fastigheten tillträtts.

Inflyttning har skett.

Planens offentlighet

BRL 3 kap. 5§ Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Falun Smältaren 2 och Falun Smältaren 3	
Adress	Norra Mariegatan (12), (14), Smältaregränd (1), (3), Åsgatan 79A-B, 81A-B, Slaggatan 42, 42A-B, 44A-B, 791 70 Falun	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	Smältaren 2, 986 kvm och Smältaren 3, 1 661 kvm, totalt 2 647 kvm	
Bostadsyta	Smältaren 2, 942 kvm enligt hyreslängd, 942 kvm enligt fastighetsutdrag Smältaren 3, 1 748 kvm enligt hyreslängd, 1 767 kvm enligt fastighetsutdrag Totalt, 2 690 kvm enligt hyreslängd, 2 709 kvm enligt fastighetsutdrag	
Lokalyta	Smältaren 2, 192 kvm enligt hyreslängd, 217 kvm enligt fastighetsutdrag	
Byggnadsutformning	Två byggnadskroppar med sammanlagt 38 lägenheter och tre lokaler	
Nybyggnadsår	Smältaren 2, 1948 och Smältaren 3, 1935	
Tillbyggnadsår	Smältaren 3, 1988	
Värdeår	Smältaren 2, 1987 och Smältaren 3, 1988	
Försäkring	Fullvärde	
Taxeringsvärde	20 953 000 kr, varav byggnad 15 981 000 kr och mark 4 972 000 kr	
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	
Servitut/nyttjanderätter	Se fastighetsutdrag under Bilagor	
Gemensamma utrymmen och anordningar	Smältaren 2: Tvättstuga med tvättmaskin, tumlare, torkskåp och kallmangel. Ett uthyrningsrum med våningssäng, dusch och toalett. Cykelrum. Smältaren 3: Tvättstuga med tvättmaskin, tumlare, torkskåp och kallmangel. Ett litet gym med bastu och dusch. Cykel- och barnvagnsgarage.	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grundläggning	Betong.
	Källare	Källarplan i båda husen med förråd och lokaler.
	Stomme ovan mark	Trä.
	Stomme källarplan	Betong.
	Trapphus	Smältaren 2: Sandsten i sättsteg och avsatser, trappträcken smidda. Smältaren 3: Trappsteg klädda med linoleummatta och spetslist i aluminium. Trappträcken och mittenvägg i trä.
	Förråd	Samtliga lägenheter har förråd.
	Fasader	Putsade och målade, tillbyggnad i trä, målade.
	Balkong	Räcken i aluminium, frontskydd i aluminium.
	Yttertak	Tegel.
	Fönster	Nya fönster vid ROT-renovering 1996.
	Ventilation	Åsgatan, självdrag med spaltventiler. Slaggatan, central frånluftcirkulation.
	Lägenhetsörrar	Nya säkerhetsörrar vid ROT-renovering 1996.
	Trapphusdörrar	Aluminium.
	Värmesystem	Fjärrvärme.
	VA-system	Kommunalt.
Nätverk	Fiber finns indragen i lägenheter.	
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	Tak	Målade.
	Golv	Blandat trägolv, klinker och golvmatta .
	Väggar	I huvudsak tapetserade, i kök målade.
	Våtrum	Plastmatta på golv, våtrumstapet. Ett antal badrum kaklade till brösthöjd 160 cm .

3. Förslag till underhållsplan

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättande av ekonomiska planer ska dessa innehålla en ekonomisk prognos för de kommande tio åren. I prognosen ska finansiering av nödvändiga renoveringar de kommande tio åren framgå.

En teknisk statusbesiktning avseende det bygg-, el- och vvs-tekniska skicket har utförts. Besiktningen utfördes 2018-03-15. Ansvariga för besiktningen är Lennart Larsson från DinByggkonsult, och byggnadsingenjör Magnus Holmer från Projektledarbyrån, se bilagda protokoll.

Byggnaderna har underhållits löpande. Efter att de i underhållsplanen föreslagna åtgärderna är genomförda kommer byggnaderna att vara i gott skick.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren och finns därför inte med i underhållsplanen.

Styrelsen kan fördela renoveringarna i underhållsplanen annorlunda om man finner det lämpligt. Underhållsplanen är inget bindande dokument i sig utan en vägledning. Styrelsen kan ta beslut om att lägga till eller dra ifrån om det anses motiverat.



3.1 Förslag till underhållsplan

Utvändigt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	Summa
Fasader, lagning, målning	30 000									900 000		930 000
Gård, lek och grönytor		200 000										200 000
Gård, asfalt		200 000										200 000
Invändigt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10		
Tvättstugor, ytskikt						50 000						50 000
Tvättstugor, vitvaror			250 000									250 000
Yttervägg påbyggnad isolering	50 000											50 000
Bjälkl påbyggnad ljudisolering	350 000											350 000
Installationer	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10		
EL, löpande underhåll			20 000			20 000			20 000			60 000
EL, undercentraler										50 000		50 000
Vent, byte frånluft aggregat	400 000											400 000
Vent, kanalrensning, OVK							100 000					100 000
Värmesystem, byte VVX					500 000							500 000
Värmesystem, pumpar etc					200 000							200 000
Värmesystem, radiatorer		50 000										50 000
Värmesystem, styr och regler	100 000											100 000
Relining avlopp/toalett, Åsgatan				1 200 000								1 200 000
Totalt	930 000	450 000	270 000	1 200 000	700 000	70 000	100 000	0	20 000	950 000	0	4 690 000
Moms	232 500	112 500	67 500	300 000	175 000	17 500	25 000	0	5 000	237 500	0	1 172 500
Summa	1 162 500	562 500	337 500	1 500 000	875 000	87 500	125 000	0	25 000	1 187 500	0	5 862 500

Upptagna belopp enligt ansvariga besiktningsmän.

4. Avskrivningar, avsättningar och amorteringar

Den ekonomiska planens syfte

Den ekonomiska planens huvudsakliga syfte är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt osunda bostadsprojekt. Vid upprättandet har stor vikt lagts vid att bostadsrättsföreningen med god marginal ska klara såväl framtida renoveringar som kommande räntehöjningar.

Avskrivningar

Avskrivningar är ett sätt att bokföringsmässigt fördela kostnaden för stora investeringar över nyttjandetiden. Avskrivningar är dock en bokföringsteknisk åtgärd. Trots att avskrivningen ligger som en kostnad i föreningens årsredovisning så innebär det inte att någon faktisk utbetalning görs. Avskrivningen i denna ekonomiska plan sker med 1% av byggnadens del av anskaffningskostnaden. Den avskrivningsmetod som föreningens styrelse framöver väljer kan komma att påverka bostadsrättsföreningens årsresultat, men har alltså ingen effekt på föreningens kassa.

Beräkning av avskrivningsunderlag

Avskrivningsunderlaget är byggnadens andel av anskaffningsvärdet (köpeskilling, föreningsbildning, lagfart och pantbrev). Andelen beräknas utifrån taxeringsvärdets fördelning nedan.

Taxeringsvärde	20 953 000
Mark	4 972 000
Byggnad	15 981 000
Byggnadens andel	76,27%
Anskaffningsvärde	61 061 922
Avskrivningsunderlag	46 572 356
Avskrivning	465 724

Avsättningar

Efter den tekniska besiktningen har en underhållsplan upprättats. Utöver detta görs avsättningar om 25 kr/kvm och år, justerat för inflation, till en yttre underhållsfond för framtida reparationer och underhåll.

Amorteringar

Denna ekonomiska plan bygger på att föreningen amorterar med 1 % årligen.

År	Belopp	Aktuellt lån
1	280 000	23 300 000
2	280 000	23 582 500
3	280 000	23 640 000
4	280 000	24 860 000
5	280 000	25 455 000
6	280 000	25 262 500
7	280 000	25 107 500
8	280 000	24 827 500
9	280 000	24 572 500
10	280 000	25 480 000
11	280 000	25 200 000
Summa:	3 080 000	



5. Förvärvskostnader och finansiering

Initiala kostnader

Initiala kostnader är köpeskillingen om 60 000 000 kr, en lagfartskostnad om 325 142 kr, en pantbrevskostnad om 111 780 kr en återköpsgaranti om 1 350 000 kr och föreningsbildningen om 625 000 kr. Till detta kommer en dispositions- och underhållsfond om 200 000 kr samt ett styrelsearvode om 56 000 kr för arbetet under ombildningen fram till första ordinarie föreningsstämma.

Den totala anskaffningskostnaden är 68 530 422 kr och finansieras via 28 000 000 kr lån och 40 530 422 kr insatser.

Se sammanställning nästa sida.

Lånebindningstid

Styrelsen har för avsikt att dela upp lånen på olika bindningstider. Denna placeringsstrategi anser styrelsen vara ansvarsfull då den minskar risken för stora plötsligt ökade räntekostnader.

Ränta

Räntekostnader första året avser kostnader för lån upptagna i samband med tillträdet. En prognos av räntekostnaderna finns i avsnitt Ekonomisk prognos och i tabellen nedan.

Ränteprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Akkumulerat lån	23 300 000	23 582 500	23 640 000	24 860 000	25 455 000	25 262 500	25 200 000
Räntekostnad	582 500	624 936	661 920	733 370	789 105	821 031	1 008 000
Prognos	2,50%	2,65%	2,80%	2,95%	3,10%	3,25%	4,00%



5.1 Kostnader för förvärv av fastigheterna Falun Smältaren 2 och Smältaren 3 samt deras finansiering

Anskaffningskostnad	
Köpeskilling	60 000 000
Föreningsbildning	625 000
Lagfart 1,5 % av skattemässigt restvärde	325 142
Styrelsearvode	56 000
Återköpsgaranti	1 350 000
Dispositionsfond och aktiekapital	200 000
Reparationsbehov	5 862 500
Pantbrev	111 780
Totalt	68 530 422

Finansieringsplan		Ränta år 1	Ränta år 1	Amortering år 1
Lån	28 000 000	2,50%	582 500	280 000
<i>Max lånebehov</i>	25 480 000			
Insatser	40 530 422			
Totalt	68 530 422			

LAGFART: Beräknas på 1,5% det skattemässiga restvärdet plus en avgift på 1 000 kr.

Taxeringsvärde	20 953 000	
	Lokaler	Bostäder
Mark	212 000	4 760 000
Byggnad	581 000	15 400 000
	793 000	20 160 000

STYRELSEARVODE: För styrelsens arbete under ombildningsprocessen.

ÅTERKÖPSGARANTIN: ger garantitagaren en möjlighet att inom tre år återfå hela insatsen. Summan här är en uppskattning av kostnaden vid 100% anslutning.

LÅNEBEHOV: Då det kontinuerligt tas upp lån för renoveringar och sker amorteringar är lånebehovet i kalkylen som störst år tio och uppgår då till 25 480 000 kr.

DISPOSITIONSFOND: Är till för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

AMORTERING: Amorteringen följer bifogat förslag till amorteringsplan.

REPARATIONSBEHOV: Beloppet avser totala renoveringsbehovet över tio år. År ett behövs 1 162 500 kr för renoveringar/reparationer.

RÄNTA: 582 500 kr är räntekostnaden år ett. Därefter räknas räntan upp årligen. Maximal räntekostnad i kalkylen nås år elva med 1 008 000 kr.

PANTBREVSKOSTNAD: 2% av lånet minus 2% av befintliga inteckningar.

Nyckeltal	
Anskaffning (kr/kvm lägenhet+lokal)	23 779
Lån (kr/kvm lägenhet+lokal)	9 715
Insats (kr/kvm lägenhet)	15 067
Avgift (kr/kvm lägenhet)	714
Kassaflöde (kr/kvm lägenhet+lokal)	31
Avsättning (kr/kvm lägenhet+lokal)	25
Avskrivning (kr/kvm lägenhet+lokal)	162
Amortering (kr/kvm lägenhet)	104

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter och kostnader

Intäkter	Resultat	Kassa
Hysesintäkter för lokaler	173 448	173 448
Årsavgifter, bostäder	1 920 899	1 920 899
P-plats	99 144	99 144
	2 193 491	2 193 491
Drift		
El, gemensam	86 460	86 460
Värme	345 840	345 840
Vatten	129 690	129 690
Avfallshantering	100 870	100 870
	<i>230 kr/kvm totalt, 246 kr/kvm lgh</i>	662 860
662 860		662 860
Fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	156 000	156 000
Administrativ förvaltning	85 000	85 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
	256 000	256 000
Övriga kostnader		
Kabel-TV	39 000	39 000
Fastighetsförsäkring	45 000	45 000
Övriga driftskostnader	75 000	75 000
Allmänna ytor	30 000	30 000
Övriga arvoden	75 000	75 000
	264 000	264 000
Summa driftkostnader		
	<i>410 kr/kvm totalt, 440 kr/kvm lgh</i>	1 182 860
1 182 860		1 182 860
Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	582 500	582 500
Avskrivning	465 724	
Amortering		280 000
	1 048 224	862 500
Skatter och avgifter		
Kommunal fastighetsavgift, 38 lgh	50 806	50 806
Fastighetsskatt lokaler	7 930	7 930
	58 736	58 736
Totalsumma	2 289 820	2 104 096
Bokföringsmässigt resultat / Årets kassaflöde	-96 329	89 395
Avsättning till underhållsfond (25 kr/kvm)		-72 050
Vakansrisk lokaler (10%)		-17 345

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och avgifter

Insatser

Insatserna för lägenheterna har beräknats efter yta.

Årsavgift och andelstal

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året, fördelning sker efter lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.



8. Insatser och boendekostnader

Insatser och boendekostnader

Tabellen 8.1 visar en detaljerad redovisning av insatser, andelstal, månadsavgifter och boendekostnader.

Boendekostnaden baseras på i planen fastställd månadsavgift och räntekostnad vid 100 % belåning och 30 % ränteavdrag.

Anslutningsgrad

Om ett antal boende väljer att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt kommer dessa att kunna bo kvar som hyresgäster. Deras hyror kommer att täcka de förhöjda räntekostnaderna som detta medför för föreningen. Svensk Borätt AB rekommenderar dock att avgift tas ut efter 100% anslutning.

Ett eventuellt övervärde vid försäljning av dessa lägenheter kommer föreningen tillgodo när respektive hyresavtal upphör och lägenheten säljs. Detta övervärde är inte medräknat i kalkylen.

Uppskattning av föreningens kostnader om anslutningsgraden är under 100%.

Andel hyresgäster som köper	100%	90%	80%	70%
Ökat lån för föreningen	0	4 053 042	8 106 084	12 159 127
Ökade räntekostnader	0	101 326	202 652	303 978
Ökade hyresintäkter	0	308 866	617 731	926 597
Totala avgifter	1 920 899	1 713 359	1 505 820	1 298 280
Antal kvm bostadsrätter	2 690	2 421	2 152	1 883
Årsavgift/kvm	714	708	700	689

Amortering

För bostadsrättsköparen tillkommer en tvingande amortering på 1 % mellan 50-70 % av marknadsvärdet till den beräknade månads-kostnaden som redovisas i tabellen Detalj-redovisning.

8.1 Så läser du detaljredovisningen

Lgh #	Kvm	1 Andel	2 Insats	3 Insats /kvm	4 Beräknad årsavgift	5 Beräknad månadsavgift	6 Snitt-ränta år 1 2,50%	7 Ränta år 1 70%	8 Boendekostnad netto	9 Årshyra /kvm	10 Årshyra	11 Boendekostnad /kvm	12 Förändrad månadskostnad kr %	13 Månadshyra	14 Boendekostnad/månad
Å79A-1001	96	3,5688	1 446 439	15 067	68 553	5 713	36 161	25 313	93 865	1 047	100 536	978	-556 -7	8 378	7 822
Å79A-1002	108	4,0149	1 627 244	15 067	77 122	6 427	40 681	28 477	105 598	997	107 640	978	-170 -2	8 970	8 800
Å79B-1001	56	2,0818	843 756	15 067	39 989	3 332	21 094	14 766	54 755	1 222	68 436	978	-1 140 -20	5 703	4 563
Å79B-1002	58	2,1561	873 890	15 067	41 417	3 451	21 847	15 293	56 710	1 240	71 892	978	-1 265 -21	5 991	4 726

8.1 Detaljredovisning

Lgh #	Namn	Kvm*	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,50%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra	Beräknad månads-kostnad
Slaggatan																
S42A-1001	Harry Andersson	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 104	83 928	978	-802 -11	6 994	6 192
S42A-1002	Bernt Hedman	73	2,7138	1 099 896	15 067	52 128	4 344	27 497	19 248	71 377	1 110	81 012	978	-803 -12	6 751	5 948
S42A-1101	Christina Staberg	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 105	84 012	978	-809 -12	7 001	6 192
S42A-1102	Helena Nilsson	73	2,7138	1 099 896	15 067	52 128	4 344	27 497	19 248	71 377	1 129	82 452	978	-923 -13	6 871	5 948
S42A-1201	Inger Palm	48	1,7844	723 219	15 067	34 276	2 856	18 080	12 656	46 933	1 210	58 056	978	-927 -19	4 838	3 911
S42A-1202	Maria Johansson	50	1,8587	753 354	15 067	35 704	2 975	18 834	13 184	48 888	1 244	62 184	978	-1 108 -21	5 182	4 074
S42B-1001	Linda Erikols	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 072	81 456	978	-596 -9	6 788	6 192
S42B-1002	Bo Dafgård	85	3,1599	1 280 701	15 067	60 698	5 058	32 018	22 412	83 110	1 071	90 996	978	-657 -9	7 583	6 926
S42B-1101	Annika Wenerskog	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 252	95 136	978	-1 736 -22	7 928	6 192
S42B-1102	Vakant	85	3,1599	1 280 701	15 067	60 698	5 058	32 018	22 412	83 110	1 074	91 320	978	-684 -9	7 610	6 926
S42B-1201	Carl Palmqvist	47	1,7472	708 152	15 067	33 562	2 797	17 704	12 393	45 955	1 221	57 372	978	-951 -20	4 781	3 830
S42B-1202	Gabriel Rudfjäll	107	3,9777	1 612 177	15 067	76 407	6 367	40 304	28 213	104 621	1 147	122 772	978	-1 513 -15	10 231	8 718
S44A-1001	Magnus Vadell	85	3,1599	1 280 701	15 067	60 698	5 058	32 018	22 412	83 110	1 244	105 780	978	-1 889 -21	8 815	6 926
S44A-1002	Victor Gustavsson	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 288	97 896	978	-1 966 -24	8 158	6 192
S44A-1101	Tofva Bjarne	85	3,1599	1 280 701	15 067	60 698	5 058	32 018	22 412	83 110	1 244	105 780	978	-1 889 -21	8 815	6 926
S44A-1102	Monica Östberg	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 105	83 952	978	-804 -11	6 996	6 192
S44A-1202	David Drynjevff	47	1,7472	708 152	15 067	33 562	2 797	17 704	12 393	45 955	1 221	57 372	978	-951 -20	4 781	3 830
S44A-1201	Ken Nicolaisen	107	3,9777	1 612 177	15 067	76 407	6 367	40 304	28 213	104 621	983	105 192	978	-48 -1	8 766	8 718
S44B-1001	Marcus Falk	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 288	97 896	978	-1 966 -24	8 158	6 192
S44B-1002	Mikael Fredriksson	74	2,7509	1 114 963	15 067	52 843	4 404	27 874	19 512	72 354	1 041	77 040	978	-390 -6	6 420	6 030
S44B-1101	Lena Vikström	76	2,8253	1 145 097	15 067	54 271	4 523	28 627	20 039	74 310	1 153	87 612	978	-1 109 -15	7 301	6 192
S44B-1102	Sune Fredriksson	74	2,7509	1 114 963	15 067	52 843	4 404	27 874	19 512	72 354	1 108	82 020	978	-805 -12	6 835	6 030
S44B-1201	Daniel Jansson	50	1,8587	753 354	15 067	35 704	2 975	18 834	13 184	48 888	1 189	59 436	978	-879 -18	4 953	4 074
S44B-1202	Jan Bäfver	50	1,8587	753 354	15 067	35 704	2 975	18 834	13 184	48 888	1 189	59 436	978	-879 -18	4 953	4 074
Åsgatan																
Å79A-1001	Ti Kullander	96	3,5688	1 446 439	15 067	68 553	5 713	36 161	25 313	93 865	1 047	100 536	978	-556 -7	8 378	7 822
Å79A-1002	Per Blom	108	4,0149	1 627 244	15 067	77 122	6 427	40 681	28 477	105 598	997	107 640	978	-170 -2	8 970	8 800
Å79B-1001	Jonas Olsson	56	2,0818	843 756	15 067	39 989	3 332	21 094	14 766	54 755	1 222	68 436	978	-1 140 -20	5 703	4 563

Lgh #	Namn	Kvm*	Andel	Insats	Insats /kvm	Beräknad års-avgift	Beräknad månads-avgift	Snitt-ränta år 1 2,50%	Ränta år 1 70%	Boende-kostnad netto	Årshyra /kvm	Årshyra	Boende-kostnad /kvm	Förändrad månadskostnad kr %	Månads-hyra	Beräknad månads-kostnad
Å79B-1002	Anna Ekskog Winter	58	2,1561	873 890	15 067	41 417	3 451	21 847	15 293	56 710	1 240	71 892	978	-1 265 -21	5 991	4 726
Å79B-1101	Fredrik Tillman	44	1,6357	662 951	15 067	31 420	2 618	16 574	11 602	43 022	1 223	53 796	978	-898 -20	4 483	3 585
Å79B-1102	Roland Sjöstrand	58	2,1561	873 890	15 067	41 417	3 451	21 847	15 293	56 710	1 179	68 364	978	-971 -17	5 697	4 726
Å81A-1001	Jenny Forsman	70	2,6022	1 054 695	15 067	49 986	4 166	26 367	18 457	68 443	1 142	79 908	978	-955 -14	6 659	5 704
Å81A-1002	Vakant	58	2,1561	873 890	15 067	41 417	3 451	21 847	15 293	56 710	1 204	69 816	978	-1 092 -19	5 818	4 726
Å81A-1101	Carina Olsson	70	2,6022	1 054 695	15 067	49 986	4 166	26 367	18 457	68 443	1 169	81 864	978	-1 118 -16	6 822	5 704
Å81A-1102	Kent Uppman	58	2,1561	873 890	15 067	41 417	3 451	21 847	15 293	56 710	1 201	69 648	978	-1 078 -19	5 804	4 726
Å81B-1001	Nils Göran Larsson	62	2,3048	934 158	15 067	44 274	3 689	23 354	16 348	60 621	1 170	72 552	978	-994 -16	6 046	5 052
Å81B-1002	Laila Westman	71	2,6394	1 069 762	15 067	50 700	4 225	26 744	18 721	69 421	1 087	77 172	978	-646 -10	6 431	5 785
Å81B-1101	Tommy Svensk	62	2,3048	934 158	15 067	44 274	3 689	23 354	16 348	60 621	1 204	74 628	978	-1 167 -19	6 219	5 052
Å81B-1102	Vakant	71	2,6394	1 069 762	15 067	50 700	4 225	26 744	18 721	69 421	1 159	82 296	978	-1 073 -16	6 858	5 785
<i>Totalt 38 lgh:</i>		<i>2 690</i>	<i>100,00</i>	<i>40 530 422</i>		<i>1 920 899</i>	<i>160 075</i>	<i>1 013 261</i>	<i>709 282</i>	<i>2 630 181</i>	<i>1 148</i>	<i>3 088 656</i>	<i>978</i>	<i>-38 206 -15%</i>	<i>257 388</i>	<i>219 182</i>

Lokaler

1	Olle Sjöberg Tandteknik	30									926	27 768				
2	Strömbergs Marknads Guide	66									946	62 424				
3	Fönster & Byggnadsvård	96									462	44 376				
Förråd	6 st											38 880				
<i>Summa</i>		<i>192</i>										<i>173 448</i>				

Parkering

<i>Summa</i>												99 144				
												<i>99 144</i>				

Totalt: *2 882* *3 361 248*

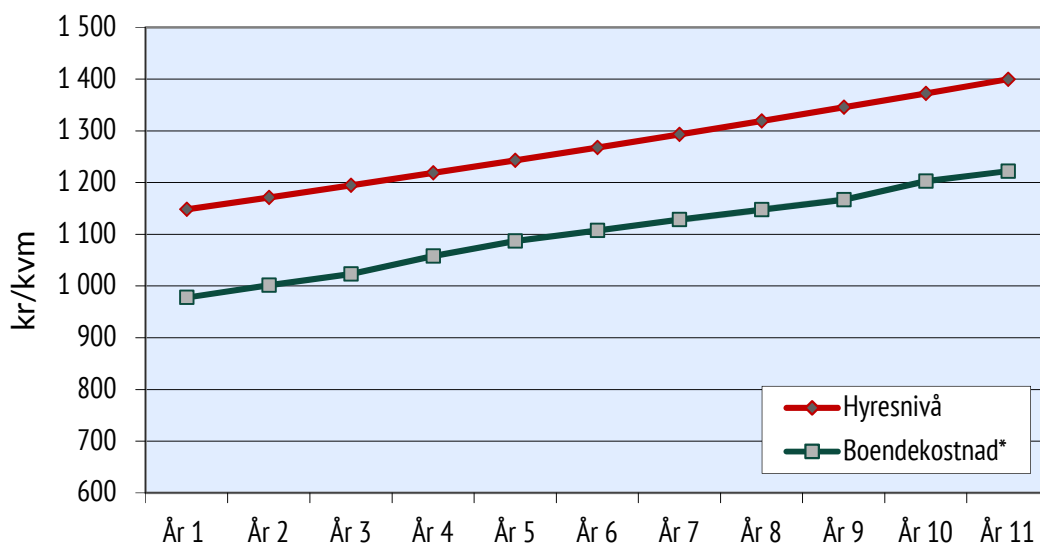
Genomsnittliga nyckeltal

Insats	15 067	kr/kvm
Avgift	714	kr/kvm
Boendekostnadsförändring	-15%	kr/kvm

*Ytor enligt hyreslängd.

8:2 Diagram över hyresrättsinnehav kontra bostadsrättsinnehav

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Hyresnivå	1 148	1 171	1 195	1 218	1 243	1 268	1 293	1 319	1 345	1 372	1 400
Boendekostnad*	978	1 001	1 023	1 058	1 087	1 107	1 128	1 147	1 167	1 203	1 222



*Avgift + låneränta efter ränteavdrag i löpande penningvärde

Den genomsnittliga boendekostnaden vid köp, 978 kr/kvm, ger en initial sänkning med cirka 15% jämfört med dagens boendekostnad i hyresrätt.

Ovanstående graf visar prognostiserade kostnader för hyresrätt kontra bostadsrätt. Vi har här kalkylerat med en inflation/hyresökning på 2% per år.



9. Ekonomisk prognos

Bokföringsmässigt resultat

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad fastighetslån	582 500	624 936	661 920	733 370	789 105	821 031	1 008 000
Drift	662 860	676 117	689 640	703 432	717 501	731 851	808 023
Fastighetsförvaltning	256 000	261 120	266 342	271 669	277 103	282 645	312 063
Övriga kostnader	264 000	269 280	274 666	280 159	285 762	291 477	321 815
Kommunal fastighetsavgift	50 806	51 822	52 859	53 916	54 994	56 094	61 932
Fastighetsskatt lokaler	7 930	8 089	8 250	8 415	8 584	8 755	9 667
Summa kostnader	1 824 096	1 891 364	1 953 676	2 050 962	2 133 048	2 191 854	2 521 499
Avskrivningar	465 724	465 724	465 724	465 724	465 724	465 724	465 724
Intäkter							
Årsavgifter	1 920 899	1 984 503	2 043 078	2 136 551	2 214 750	2 269 589	2 578 182
Lokalhyror och parkering	272 592	278 044	283 605	289 277	295 062	300 964	332 288
Årets bokföringsmässiga resultat	-96 329	-94 541	-92 717	-90 857	-88 960	-87 024	-76 752

Kassaflöde

Årsavgifter	1 920 899	1 984 503	2 043 078	2 136 551	2 214 750	2 269 589	2 578 182
Lokalhyror och parkering	272 592	278 044	283 605	289 277	295 062	300 964	332 288
Summa kostnader	1 824 096	1 891 364	1 953 676	2 050 962	2 133 048	2 191 854	2 521 499
Amortering fastighetslån	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Årets kassaflöde	89 395	91 183	93 006	94 866	96 764	98 699	108 972
Akkumulerat kassaflöde	89 395	180 577	273 584	368 450	465 214	563 913	1 087 820

Årsavgifter

Summa kostnader	1 824 096	1 891 364	1 953 676	2 050 962	2 133 048	2 191 854	2 521 499
Amortering fastighetslån	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Avsättning till underhållsfond	72 050	73 491	74 961	76 460	77 989	79 549	87 829
Lokalhyror och parkering	272 592	278 044	283 605	289 277	295 062	300 964	332 288
Vakansrisk lokaler	-17 345	-17 692	-18 046	-18 406	-18 775	-19 150	-21 143
Summa årsavgifter	1 920 899	1 984 503	2 043 078	2 136 551	2 214 750	2 269 589	2 578 182
Årsavgifter/kvm	714	738	760	794	823	844	958
Årsavgifter/kvm, fast penningvärde	714	723	730	748	761	764	786

Fastighetslån	23 300 000	23 582 500	23 640 000	24 860 000	25 455 000	25 262 500	25 200 000
Ränteantagande	2,50%	2,65%	2,80%	2,95%	3,10%	3,25%	4,00%
Inflationsantagande 2%							

Siffrorna i den ekonomiska prognosen är i löpande penningvärde om inte annat anges.

10. Känslighetsanalys

Prognos på avgiften i fast penningvärde och kronor per kvadratmeter, beroende på om räntan eller inflationen avviker från antagen ränta och inflation i denna ekonomiska plan. Avvikelse av räntan räknas från första dagen år ett. Avvikelse av inflationen räknas från sista dagen år ett.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Basränta	2,50%	2,65%	2,80%	2,95%	3,10%	3,25%	4,00%
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	714	723	730	748	761	764	786

Enligt ekonomisk prognos men med							
Räntenivå +2 procentenheter	887	895	899	923	935	934	940
Räntenivå +1 procentenheter	801	809	814	836	848	849	863

Enligt ekonomisk prognos men med							
Inflationsnivå +2 procentenheter	714	717	717	728	733	730	717
Inflationsnivå +1 procentenheter	714	720	724	738	747	747	750



Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift enligt styrelsens beslut.

Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifterna så att föreningens ekonomi förblir god.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre och eventuella uteplats i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha ett eget abonnemang för hushållsel.

Inom föreningen ska följande fonder bildas:

Yttre underhållsfond

Dispositions- och underhållsfond

Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 25 kr/kvm för framtida reparationer och underhåll. Vidare finns 200 000 kr i en dispositionsfond för oförutsedda kostnader.

Likviditeten och kassaflödet kommer att vara gott bland annat beroende på ovanstående två punkter.

Beloppet som är upptaget som Reparationsbehov i anskaffningskostnaden avser det totala reparationsbehovet över de kommande tio åren. Lånen kommer att lyftas efterhand de behövs.

För att ge den enskilde bostadsrättsinnehavaren en större trygghet kommer återköpsgarantier att utställas av Svensk Bostadsrättsgaranti AB till varje bostadsrättsinnehavare personligen för en tid av tre år räknat från tillträdesdagen. Garantin innebär att man har rätt att påkalla inlösen av sin bostadsrätt till det pris man betalat enligt den ekonomiska planen. En förutsättning är dock att köpet av lägenhet sker i samband med föreningens tillträde av fastigheten.

Säljaren kommer i överlåtelseavtalet förbehålla sig rätten att under fem år på egen bekostnad bebygga vinden i fastigheten Smältaren 2. Föreningen förbinder sig att godkänna sådan bebyggelse och därpå följande upplåtelser med bostadsrätt. Avgift ska sättas enligt samma princip som nuvarande bostadsrätter.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen ska gemensamt se till och arbeta för att föreningens fastighet hålls i ett gott skick. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas under rubriken Bilagor.

Falun den 7/5 2018
Styrelsen Brf Smältaren



Per Blom



Elisabet Hansy Olander



Bernt Hedman



Stefan Wikström



INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Smältaren**, org nr. 769636-1042, Falun kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns två byggnader innehållande sammanlagt 38 stycken bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt tre stycken lokaler. Byggnadsår 1948 och 1988.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen 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.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som bl a varit tillgängliga för oss är registreringsbevis, stadgar finansieringskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, allmän fastighetsinformation och information från Fastighetsregistret.

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

Malmö 2018-05-22

Lennart Björnsson

Svefa (org.nr. 556514-3434)
Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Tomelilla 2018-05-22

Bengt-Göran Grenander

B-G Grenander Consulting (org.nr 556770-5065)
Ullstorp 620
273 94 Tomelilla

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

Båda intygsgivarna omfattas av gällande ansvarförsäkring.

Bilagor

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsutdrag

Teknisk statusbesiktning

Ordlista

Organisationsnummer 769636-1042	
Objektets registreringsdatum 2018-03-20	Nuvarande firmas registreringsdatum 2018-03-20
Dokumentet skapat 2018-03-20 14:45	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769636-1042

Firma: Bostadsrättsföreningen Smältaren

Adress: c/o Per Blom
Åsgatan 79A
791 70 FALUN

Säte: Dalarnas län, Falun kommun

Registreringslän: Dalarnas län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

600423-7175 Blom, Per Erik, Åsgatan 79 A Lgh 1002, 791 70 FALUN

540306-7183 Hansy Olander, Signe Elisabet, Slaggatan 42 A Lgh 1002,
791 70 FALUN

520930-7171 Hedman, Bernt Inge, Slaggatan 42 A Lgh 1002, 791 70 FALUN

601129-7139 Wikström, Lars Stefan, Slaggatan 44 B Lgh 1101,
791 70 FALUN

REVISOR (ER)

760321-7147 Johansson, Anna Camilla, Sörbo 160, 791 93 FALUN

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2018-03-20, 2018-03-22

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter
och lokaler till nyttjande och 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 bostadsrätt kallas
bostadsrättshavare.

Organisationsnummer 769636-1042	
Objektets registreringsdatum 2018-03-20	Nuvarande firmas registreringsdatum 2018-03-20
Dokumentet skapat 2018-03-20 14:45	Sida 3 (3)

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

KALLELSE

Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

E-POSTADRESS

per.e.blom@gmail.com

Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Smältaren

Antagna den 22 februari 2018.

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Smältaren.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Falun kommun, Dalarnas län.

§ 4 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 5 Andra avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst 7 styrelseledamöter med lägst 0 och högst 3 styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 7 Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 8 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 januari – 31 december.

§ 9 Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 10 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hålls inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Vid ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justerare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 11 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 12 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara

företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 13 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämman och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 14 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 15 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 16 Fonder

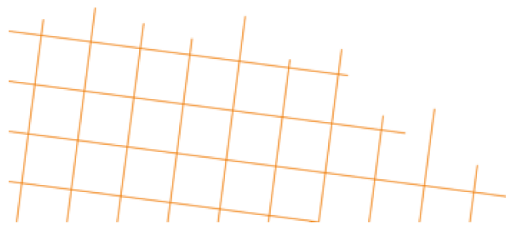
Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 17 Upplösning av föreningen

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.



Fastighet

Beteckning

Falun Smältaren 2

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2018-04-26

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**

2018-05-04

Nyckel:

200073756

UUID:

909a6a78-17cd-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Stora Kopparberg

Distriktskod

217032

Adress

Adress

Norra Mariegatan (12)

Smältaregränd (1)

Åsgatan 79A-B, 81A-B
791 70 Falun

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6719920.3

E (SWEREF 99 TM)

534124.2

Registerkarta

FALUN

Areal

Område

Totalt

Totalareal

986 kvm

Därav landareal

986 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

559039-7161

Dunders Fastighets AB

Gammelvägen 39
791 41 Falun
Andel

1/1

Inskrivningsdag

2016-01-21

Akt

2016-00028233:1

Tillskott: 2016-01-05

Anmärkning: Beviljad d-2016-00057786:1

Anmärkning: Omfattar falun smältaren 3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 7.797.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	10.000 SEK	1926-12-06	309
Anmärkning: Relax 42/10 Relax 31/177 Belastar: Falun Smältaren 2			
3	10.000 SEK	1926-12-06	310
Anmärkning: Relax 31/178 Relax 42/11 Belastar: Falun Smältaren 2			
4	100.000 SEK	1947-10-08	440
5	100.000 SEK	1947-10-08	441
6	52.300 SEK	1947-10-08	442
Anmärkning: Utbyte 49/129			
7	100.700 SEK	1986-09-03	10685
8	338.000 SEK	1986-09-03	10686
9	62.000 SEK	1986-09-03	10687
10	1.227.000 SEK	1987-12-09	10170A
Anmärkning: Utbyte 09/27685			
11	2.154.000 SEK	1987-12-09	10170B
Anmärkning: Utbyte 09/27685			
12	1.292.000 SEK	1987-12-09	10171
13	300.000 SEK	1989-11-22	9024
14	400.000 SEK	1990-09-05	5901
15	500.000 SEK	2009-10-01	27687
16	1.151.000 SEK	2017-01-27	2017-00033872:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avkomsträtt	1920-11-22	481
Omfattning: Gäller i: Falun Smältaren 3			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Områdesbestämmelse: För östanfors

Datum

2016-04-14
Laga kraft:
2017-06-20

Akt

2080-P811

Fornlämningar

Fornlämning

Akt

2347:0068:0001

10234700680001

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

144982-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2016	7.461.000 SEK	5.581.000 SEK	1.880.000 SEK

Taxerad Ägare559039-7161
Dunders Fastighets AB
Gammelvägen 39
791 41 Falun**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark**105673454.****Taxeringsvärde**

1.668.000 SEK

Riktvärdeområde

2080040

Byggrätt ovan mark

1 192 kvm

Riktvärde byggrätt

1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 105674454.**Taxeringsvärde**

212.000 SEK

Riktvärdeområde

2080040

Byggrätt ovan mark

212 kvm

Riktvärde byggrätt

1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 105671454.**Taxeringsvärde**

5.000.000 SEK

Bostadsyta

942 kvm

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1948

Hyra

867.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

1987

Under byggnad

Nej

Värdeår

1987

Värderingsenhet lokaler 105672454.**Taxeringsvärde**

581.000 SEK

Lokalyta

217 kvm

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1948

Hyra

142.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

1987

Under byggnad

Nej

Värdeår

1987

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1938-11-09	
Tomtmätning	1938-11-09	2080K-N36/1938
Fastighetsreglering	1984-01-13	20-1983/1630

Ursprung

Falun Smältaren 1

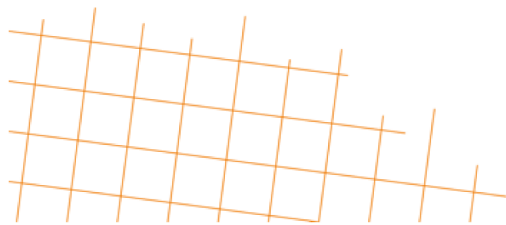
Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Falun Smältaren 2	1991-02-27	2081-406

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



038 Allmän+Taxering 2018-05-08

Fastighet

Beteckning

Falun Smältaren 3

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2018-04-26

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**

2018-05-04

Nyckel:

200073757

UUID:

909a6a78-17ce-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Stora Kopparberg

Distriktskod

217032

Adress

Adress

Norra Mariegatan (14)

Smältaregränd (3)

Slaggatan 42, 42A-B, 44A-B
791 70 Falun

Läge, karta

Område

1

N (SWEREF 99 TM)

6719910.7

E (SWEREF 99 TM)

534107.1

Registerkarta

FALUN

Areal

Område

Totalt

Totalareal

1 661 kvm

Därav landareal

1 661 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare

559039-7161

Dunders Fastighets AB

Gammelvägen 39
791 41 Falun
Andel

1/1

Inskrivningsdag

2016-01-21

Akt

2016-00028233:2

Tillskott: 2016-01-05

Anmärkning: Beviljad d-2016-00057786:2

Anmärkning: Omfattar falun smältaren 2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 19

Totalt belopp: 14.614.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	5.000 SEK	1926-12-06	311
Anmärkning: Relax 42/12 Relax 31/179 Belastar: Falun Smältaren 3			
3	5.000 SEK	1926-12-06	312
Anmärkning: Relax 31/180 Relax 42/13 Belastar: Falun Smältaren 3			
4	100.000 SEK	1935-12-18	940
Anmärkning: Relax 42/14 Belastar: Falun Smältaren 3			
5	25.000 SEK	1935-12-18	941
Anmärkning: Relax 42/15 Belastar: Falun Smältaren 3			
6	121.000 SEK	1986-03-19	2626
7	816.000 SEK	1986-03-19	2627A
Anmärkning: Utbyte 88/9396			
8	59.000 SEK	1986-03-19	2627B
Anmärkning: Utbyte 88/9397			
9	92.000 SEK	1986-03-19	2628
10	2.360.000 SEK	1988-11-23	9113A
Anmärkning: Utbyte 09/27675			
11	4.777.000 SEK	1988-11-23	9113B
Anmärkning: Utbyte 09/27675			
12	2.569.000 SEK	1988-11-23	9114
13	58.000 SEK	1988-11-23	9115
14	200.000 SEK	1989-11-22	9021
15	250.000 SEK	1990-12-05	9252
16	860.000 SEK	1991-11-22	22224
17	500.000 SEK	2009-10-01	27676
18	160.000 SEK	2010-05-31	13909
19	1.000.000 SEK	2017-01-27	2017-00033878:1
20	657.000 SEK	2017-11-28	2017-00653107:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avkomsträtt	1920-11-22	481
Omfattning: Gäller i:		Falun Smältaren 2	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Smältaren	1938-10-11	2080K-B8/1938
Fornlämningar	Akt	
Fornlämning	2347:0068:0001	
	10234700680001	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

123256-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2016	13.492.000 SEK	10.400.000 SEK	3.092.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
559039-7161 Dunders Fastighets AB Gammelvägen 39 791 41 Falun	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
049249454.**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
3.092.000 SEK	2080040
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 209 kvm	1.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 049247454.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	Under byggnad
10.400.000 SEK	1 767 kvm	Nej
Årtal för hyresnivå	Hyra	Värdeår
	1.799.000 SEK/år	1988
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1935	1988	

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1938-11-09	
Tomtmätning	1938-11-09	2080K-N37/1938
Fastighetsreglering	1984-01-13	20-1983/1630
Ursprung		
Falun Smältaren 1		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Falun Smältaren 3	1991-02-27	2081-406
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

DinByggkonsult Lennart Larsson Byggleddning Besiktning Exploateringsärenden Kvalitetssäkring Kontroll	Rubrik: Smältaren 2 & 3, Falun Brf Smältaren ub	Uppdrag: Syneförrättning betr de båda byggnadernas status			
	Upprättad av: Lennart Larsson	Datum: 2018 03 15	Rev dat: 2018 03 21	Dok.ver: 1.0	Sid: 1

©TLL

Utlåtande över iakttagelser gjorda vid okulärbesiktning av respektive flerfamiljsbyggnads status å rubricerat objekt.

STATUSBESIKTNING StB1

Besiktningen görs för att underlätta för parterna att minimera eventuella förbiseenden rörande byggnaden/-ernas status vid överlåtelsen. Besiktningen är inte att betrakta som ofelbar utan mer som ett kvalificerat hjälpmedel ämnad att underlätta överlåtelseprocessen.

Säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt gäller fortsatt helt och till alla delar.

01 Tid för syneförrättningen

Undersökningen på plats företogs 2018 03 15 kl 09:00 till 14:30 ca.

02 Parterna i entreprenaden

Beställare

Brf Smältaren
c/o Pelle Blom
Åsgatan 79A
791 70 Falun
Mob 070-323 01 99

Fastighetsägare

Daniel Klingberg
Falun
B Klingberg
Leksand
Mob 073-642 97 06, 072-213 00 17

Besiktningssman

Lennart Larsson
Bergslagsvägen 3, Granbo
776 70 Vikmanshyttan
Mob 070-629 26 00

lennart@dinbyggkonsult.se

03 Besiktningssman, BM, med angivande av vem som utsett honom.

Lennart Larsson, utsedd av Beställaren.

Magnus Holmer, Projektledarbyrå Dalarna AB, 070-524 90 10

04 Närvarande vid besiktningstillfället.

Fastighetsägaren	Daniel Klingberg, B Klingberg
Ombildaren	Kent Sylsjö
Brf Smältaren	Bernt Hedman
Brf Smältaren	Per Blom

05 Besiktningsskostnadens fördelning

Ersättning till BM betalas av Svensk Borätt AB, Balzarsgatan 37, 211 36 Malmö..

Adress
DinByggkonsult Lennart Larsson
Bergslagsvägen 3, Granbo
776 70 Vikmanshyttan

Tel 0225-
Mob 070-629 26 00
Fax 0225-
E-mail lennart@dinbyggkonsult.se

Bankgiro 5695-2666
Bank Handelsbanken
Swift HANDSESS
F-skatt Finns

DinByggkonsult Lennart Larsson Bygglösning Besiktning Exploateringsärenden Kvalitetssäkring Kontroll	Rubrik: Smältaren 2 & 3, Falun Brf Smältaren ub	Uppdrag: Syneförrättning betr de båda byggnadernas status			
	Upprättad av: Lennart Larsson	Datum: 2018 03 15	Rev dat: 2018 03 21	Dok.ver: 1.0	Sid: 2

©TLL

Utlåtande

Iakttagelser och slutsatser vid företagen okulärbesiktning av rubricerade flerbostadshus på fastigheterna Smältaren 2 & 3.

Smältaren 2. Iakttagelser från syn av byggnaden vid Åsgatan.

1996. Rotrenovering med stambyten verkställd.

2016. Samlingsledningarna under byggnaden relinades.

2017. Nya fönster och säkerhetsdörrar installeras i hela huset.

Elanläggningen har försetts med nya mätare och stigarledningar till lägenhetscentralerna.

Fjärrvärmexlarenheten försörjer båda byggnaderna. Smältaren 3 via en kulvertledning.

Tvättstugan liten men i gott skick och försedd med en välfungerande ventilationsanläggning.

Gästrum med våningssäng, WC och duschutrymme. Inredning och utrustning av 70-80-talskaraktär i ett utrymme i källaren.

Områdena med källarförråd samt övriga biytor befanns vara i ett gott skick utan besvärande fuktanvisningar eller oönskade dofter.

Källarkontoret invid den utvändiga källartrappan enda platsen som påvisade ett fuktsläpp i putsen.

Fukthalten mättes men noterades till endast 18% vilket inte är skadligt i murverk.

Lägenheter.

Lägenheternas interna elanläggningar är av skiftande datum men trots det av yngre datum än byggnaden. Antalet eluttag i lägenheterna magert med dagens mått mätt. Omdaning?

Alla badrum renoverades enligt uppgift 1996 i samband med den företagna Rotrenoveringen.

Bröstningsplatsättning på vägg med våtrumsmatta på golv den genomgående standarden.

Därefter har 15 av badrummen återigen renoverats. 12 i Smältaren 2 och 3 i Smältaren 3 enligt ägarnas uppgift vid synetillfället.

Byggnaden har självdragsventilation vilken under åren på enstaka platser har förstärkts med sk paxfläktar av varierande ålder och skick. Ingen av dem av den modernare typen med varvtalstyrning genom mätning av luftens fukthalt.

Spisfläktkåporna med lokal fläktmotor till separat ventilationskanal i murverket.

Vindsutrymmet

Tre skilda kallvindar besöktes. Inga aktuella fuktskador noterades.

De fuktskador som trots det identifierades konstateras tillhöra det som orsakades före omläggningen av taken 1996. De sedan dess kvarlämnade missfärgade områdena synades och befanns vara utan fukt varvid den skadliga processen avstannat.

Utvändigt

Smärre skador i putsen vid fönstersmygarna. Troligen en konsekvens av arbetena med fönsterbytet vilket genomfördes förra året. Lagning och avfärgning av skadade smygar.

Avfärgning av putsen för ett friskare utseende om ca tio år, vid behov.

DinByggkonsult Lennart Larsson Bygglösning Besiktning Exploateringsärenden Kvalitetssäkring Kontroll	Rubrik: Smältaren 2 & 3, Falun Brf Smältaren ub	Uppdrag: Syneförrättning betr de båda byggnadernas status			
	Upprättad av: Lennart Larsson	Datum: 2018 03 15	Rev dat: 2018 03 21	Dok.ver: 1.0	Sid: 3

©TLL

Smältaren 3 lakttagelser från syn av byggnaden vid Slaggatan.

1996. Rotrenovering med stambyten verkställd.

2016. Samlingsledningarna under byggnaden relinades.

2017. Nya fönster och säkerhetsdörrar installeras i hela huset.

1993. Bygglovshandlingar för påbyggnader med indragen balkong.

Elanläggningen har försetts med nya mätare och stigarledningar till lägenhetscentralerna.

Tvättstugan i gott skick och försedd men frånluften verkade inte göra det den skulle då värmeflödet från torkskåpet strömmade ut i rummet istället för ut till aggregatet.

Maskinparken av senare datum.

Lägenhetsförrådets utrymmen visiterades utan att brister noterades.

Relaxenhet med dusch och bastu samt smärre gymutrustning visar på en ambitiös satsning på hyresgästerna under årens lopp. Plastmattans svetsfogar behöver omdanas.

Lägenheter

Lägenheternas interna elanläggningar är av skiftande datum men trots det av yngre datum än byggnaden. Antalet eluttag i lägenheterna magert med dagens mått mätt. Omdaning?

Alla badrum renoverades enligt uppgift 1996 i samband med den företagna Rotrenoveringen.

Bröstningsplatsättning på vägg med våtrumsmatta på golv den genomgående standarden.

Därefter har 15 av badrummen återigen renoverats. 12 i Smältaren 2 och 3 i Smältaren 3 enligt ägarnas uppgift vid synetillfället.

Central frånluftsventilation installerad och med ojämnt flöde på vissa ställen. Frånluftsdonen hade svårigheter att fånga ett pappersark, så undertrycket befanns måttligt bra.

Somliga badrum har en tveksam täthet i våtzon 1 i duschplatsen.

Lägenheter i påbyggnadsdelen

Två lägenheter besöktes. I den ena har innehavaren själv sökt upp kalldrag och företagit skumning/tilläggsisolering för att råda bot på oönskade läckage av rumsluft. Vidare undersökningar med till exempel värmekamera är tillrådligt i dessa påbyggnader.

En förfrågan om K-ritningar från påbyggnadsentreprenadens dagar ställdes till de närvarande fastighetsägarna. Efterforskningar utlovades vid synetillfället.

Golvfrågan. Det omnämndes att stora överhörningsproblem med stegljud och svaj i bjälklag förekommer mellan lägenheter i påbyggnaderna och i våningen under dessa. Åtgärder av olika slag redovisades och förbättringar erfordras enligt de boende.

En golvmatta med effektiv stegljudsdämpning förordades.

Bergsmans i Granbo, 2018 03 21

Lennart Larsson

Lennart Larsson, byggnadsingenjör

Bilaga 1. Statusbesiktning StB1-VVS, Projektledarbyrå, Magnus Holmer

Bilaga 2. Förslag till Underhållsplan för byggnaderna på fastigheterna Smältaren 2 & 3 i Falu kn

Adress

DinByggkonsult Lennart Larsson

Bergslagsvägen 3, Granbo

776 70 Vikmanshyttan

Tel 0225-

Mob 070-629 26 00

Fax 0225-

E-mail lennart@dinbyggkonsult.se

Bankgiro 5695-2666

Bank Handelsbanken

Swift HANDSESS

F-skatt Finns

Vår referens
Magnus Holmer

Dokumentnamn
Statusbesiktning Smältaren
Datum
2018-03-21

Uppdragsnr
18321

Fastighetsbeteckning: Smältaren 2 och 3 i Falu kommun
Fastighetsadress: Åsgatan 79 A-D och Slaggatan 42+44 A-B, 791 70 Falun
Beställare: Brf Smältaren ub / Svensk Borätt AB

STATUSBESIKTNING StB1-VVS

Besiktningen görs för att underlätta för parterna att minimera eventuella förbiseenden rörande byggnaden/-ernas status vid överlåtelsen. Besiktningen är inte att betrakta som ofelbar utan mer som ett kvalificerat hjälpmedel ämnad att underlätta överlåtelseprocessen.

Säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt gäller fortsatt helt och till alla delar.

Besiktningens omfattning.

Statusbesiktningen omfattar ventilation, värme- och sanitet.

Tid för besiktningen.

Besiktningen utfördes 2018-03-15.

Besiktningens man.

Magnus Holmer

Projektledarbyrå

Närvarande personer.

Konsult:

Kent Sylsjö, Svensk Borätt

Besiktningens man bygg:

Lennart Larsson, DinByggkonsult

Övriga närvarande:

Enligt protokoll för statusbesiktning Bygg.

FÖRTECKNING ÖVER NUVARANDE STATUS, BRISTER, FEL OCH ANDRA IAKTAGELSER

- Noterade vid Statusbesiktning StB1-VVS samt efter samtal med Håkan Bäcklin som under senare tid utfört VVS-arbeten på fastigheten.

- Med hänsyn till åldern på husen håller de ovanligt god standard.
- Överlag välskötta installationer i gott skick.
- Radonmätning ej utfört.
- Energiförbrukning enligt deklaration är lägre än genomsnittet för byggnader av samma årgång.

SMÄLTAREN 2

Generellt

- Byggår 1935
- Stammar bytta 1996 men enligt Bäcklin byttes inte stammar för spillvatten till WC.
- Radiatorer försedda med självverkande termostater mest fabrikat Danfoss, lite blandad årgång. Gott skick.
- Godkänd OVK-besiktning 2014.

Källare

- Värmeväxlare för fjärrvärme. Fabrikat Alfa laval. Ca 15 år. Kalkutfällning efter läckage vid växlare för varmvatten. Bör ses över. I övrigt gott skick.
- Undercentralen för fjärrvärme matar via kulvert även Smältaren 3 med radiatorvärme, varmvatten och varmvattencirkulation.
- Kallvattenservis utfört med galvledning. Bör bytas till plastslang (PEM) men ansvaret ligger förmodligen på Falu Energi och vatten. Status på ledningen ej kontrollerad eftersom den är isolerad. Risk finns att den rostas sönder.
- Styrning av temperaturen på värmesystemet görs via utetemperaturen och kompenseras genom referensmätning av rumstemperaturen i 3 lägenheter. Givaren i två av dessa lägenheter är dock trasig och typen finns ej att få tag i enligt Bäcklin. Föslagsvis byts alla tre till nyare variant. Denna styrning är gjord senare än fjärrvärmen.
- Driftpärm för värmeanläggningen hittades ej. Bör upprättas om det ej finns någon.

Lägenheter

- Radiatorer av äldre modell troligen från byggåret.
- Ventilation av typ köksfläkt och paxfläkt i badrum. Friskluft via spaltventiler i fönster.

SMÄLTAREN 3

Generellt

- Byggår 1947
- Stammar bytta 1996.
- Fönster bytta 1996 men spaltventiler behövs.
- Radiatorer försedda med självverkande termostater mest fabrikat Danfoss, lite blandad årgång. Gott skick.
- Godkänd OVK-besiktning 2014.
- Värme och varmvatten/varmvattencirkulation matas via kulvert från Smältaren 2.

Källare

- Kallvattenservis utfört med galvledning. Bör bytas till plastslang (PEM) men ansvaret ligger förmodligen på Falu Energi och vatten. Status på ledningen ej kontrollerad eftersom den är isolerad. Risk finns att den rostar sönder.
- Rostangrepp på kallvattenledning efter vattenmätaren. Troligen orsakad av kondensutfällning. Bör ses över och kondens-isoleras.
- Tvättstuga. Inget drag i frånluftskanal vid torktumlare och torkskåp. Bör omgående ses över. Ny väggfläkt fungerade dock.

Lägenheter

- Radiatorer av äldre modell troligen från byggåret.
- Ventilation utfört med frånluftsfläktar. Kökskåpor med forcering och ventil i badrum. Friskluft via spaltventiler i fönster.
- Dåligt flöde på köksavlopp i tre lägenheter. Oklar orsak.
- Kallt i tillbyggda (ca 1995) vindslägheter 4 st. Eventuellt termografering för att kolla brister i isolering. Anders Johansson på Sweco kan göra detta. Tel 070-229 03 66.
- Avloppet från lägenheterna utrustad med hävert som samlar upp flera spolningar innan den via hävertverkan töms. Detta för att erhålla ett kraftigare flöde som minskar risken för stopp.

Falun 2018-03-21

Magnus Holmer
Projektledarbyrån

Ordlista

Aktiekapital - det kapital aktiebolagets ägare har skjutit till bolaget. Vid en bolagsaffär ingår aktiekapitalet som en insats att betala när aktiebolaget inklusive fastigheten byter ägare. Aktiekapitalet återförs dock till den egna kassan år 2, när aktiebolaget likvideras.

Amortering - avbetalning på en skuld.

Andelstal - beskriver hur stor procentuell andel lägenheten motsvarar i föreningen och därmed hur stor andel av årsavgifterna som bostadsrättsinnehavaren ska betala.

Anskaffningskostnad - den sammanlagda kostnaden som ankommer bostadsrättsföreningen vid tillträdet med anledning av fastighetsköpet/ombildningen inklusive uppskattade reparationskostnader för 10 år framåt i tiden.

Anslutningsgrad - den procentuella andelen medlemmar/insatskapital som köper sin bostadsrätt vid ombildningen.

Avgift - kallas även årsavgift, men betalas oftast månadsvis till föreningen. Avgiften beslutas av styrelsen efter de grunder som finns i stadgarna och enligt självkostnadsprincipen. Avsikten är att föreningen ska få tackning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov.

Avskrivning - en redovisningsterm som syftar till att i bokföringen redovisa den årliga värdeminskningen för föreningens byggnader och anläggningstillgångar. Ett inköp får inte kostnadsföras direkt, utan avskrivningar ska ske under tillgångens beräknade ekonomiska livslängd.

Balansräkning - en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital, där föreningens ekonomiska ställning redovisas vid en viss tidpunkt till exempel balansdagen, räkenskapsårets sista dag.

Boendekostnad (i den ekonomiska planen) - avgift till föreningen plus räntekostnad vid full belåning, inklusive ränteavdrag på 30 %.

Bolagsaffär - innebär att föreningen köper samtliga aktier till ett dotterbolag som fastigheten ligger i. Efter detta överläts fastigheten från bolaget till föreningen och bolaget likvideras så småningom. När bolaget har likviderats återförs aktiekapitalet minus likvidationskostnader till föreningens kassa. Motivet att använda sig av denna metod är att skapa skattemässigt fördelaktiga försäljningar.

Bokfört värde - det värde ett företags tillgångar och skulder är upptagna till i balansräkningen.

Bostadsrätt - eller insatslägenhet, är en upplåtelseform där medlemmar i en bostadsrättsförening äger rätt att, under obegränsad tid, nyttja en bostadslägenhet eller en lokal mot ersättning samt under förutsättning att de förpliktelser man har mot föreningen uppfylls. Bostadsrättsinnehavaren äger inte fastigheten, utan har en andel i bostadsrättsföreningen, som i sin tur äger fastigheten.

Bostadsrättstillägg - ett tillägg till den vanliga hemförsäkringen med skydd för fast inredning i lägenhet. Ofta tecknar bostadsrättsföreningen tillägget kollektivt i föreningens försäkring. Som bostadsrättsinnehavare är man ansvarig för fast inredning såsom badrum, kök och så vidare, vilket kan vara mycket kostsamt att åtgärda vid en eventuell skada.

Bottenlån - ett lån med en fastighet eller bostadsrätt som säkerhet (pant). Bottenlån utfärdas ofta med en summa upp till ca 85 % av köpesumman eller marknadsvärdet, och ger ofta en lägre ränta.

Differentiering - tillägg eller avdrag på insatsen på grund av stora skillnader mellan lägenheterna såsom till exempel läge i fastigheten, balkong, störningseffekter etc.

Dispositionsfond (i den ekonomiska planen) - fond för oförutsedda utgifter i samband med tillträdet.

Ekonomisk plan - en teknisk och ekonomisk beskrivning av en bostadsrättsförenings kommande verksamhet. En sådan ska upprättas vid bl.a. en ombildning innan bostadsrätter kan upplåtas.

Fastighet - fast egendom såsom ett markområde med tillhörande byggnad/byggnader och/eller anläggningar.

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift - en skatt på innehav av en fastighet. En bostadsrättsförening betalar kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen samt för småhus och fastighetsskatt för lokaldelen.

Föreningsstämma - bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och hålls vanligen en gång per år (ordinarie föreningsstämma).

Insats - det kapital som betalas av medlemmen till föreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga pris för bostadsrätten. Insatsen ingår som en del av finansieringen för fastigheten.

Intygsgivning - den ekonomiska planen ska intygsgivas av två intygsgivare utsedda av Boverket. Intygsgivarna undersöker om planen är ekonomiskt hållbar.

Känslighetsanalys - har till syfte att undersöka hur ett kapitalvärde påverkas vid förändring av en variabel. I den ekonomiska planen avser känslighetsanalysen den beräknade årsavgiften vid olika inflations- och räntenivåer för de elva första verksamhetsåren.

Köpebrev (fastighet) - ett kvitto på att en fastighet är till fullo betald. Med köpebrevet följer också rätten att få fastigheten registrerad (lagfaren) och därmed också rätten att ta ut inteckningar i fastigheten. Båda parter, både säljare och köpare, ska underteckna köpebrevet.

Köpeskilling - den summa som avtalats vid köp.

Lagfart - en formell registrering i inskrivningsdelen att ett förvärv av äganderätt har gjorts. En förvärvare är skyldig enligt lag att söka lagfart inom tre månader från och med upprättandet av förvärvshandlingen.

Likvidation - innebär att man löser upp ett bolag. Bolagsverket eller i vissa fall tingsrätten utser en likvidator som har till uppgift att avveckla ett aktiebolag. En likvidation brukar ta cirka 6-8 månader att genomföra.

Likviditet - ett mått på ett företags betalningsförmåga på kort sikt.

Medlåntagare - att ha en medlåntagare innebär att man är två personer som delar på ansvaret för att lånet betalas tillbaka. Har man till exempel betalningsanmärkningar och har svårt att få lån kan detta öka chanserna att bli beviljad ett lån.

Pantbrev - den handling som utfärdas som bevis på inteckning i en fastighet. En inteckning är en förpantning av delar av värdet i fastigheten.

Ränta - är priset på lån av pengar. Ränta betalas av den som lånar pengar eller erhålls av den som lånar ut pengar.

Ränteavdrag (eller skattereduktion för bolån) - en form av subvention för räntor som ger låntagaren möjlighet att låna ett större belopp på grund av att kostnaden för att låna pengar sänks. Det innebär att den som lånar pengar får dra av 30 % av sina ränteutgifter (upp till 100 000 kr/person i räntekostnader, över 100 000 kr/person i räntekostnader är avdraget 21 %) mot annan inkomst när skatten ska betalas.

Stadgar - Stadgarna beskriver reglerna för föreningens verksamhet och måste godkännas av registreringsmyndigheten (Bolagsverket) för att föreningen ska kunna registreras.

Styrelse - en grupp personer som är föreningens företrädare utåt samt ansvarar för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen ingår avtal för föreningens räkning och tecknar föreningens firma. Styrelsen väljs på föreningsstämman och måste bestå av minst tre ledamöter.

Stämpelskatt - skatt vid förvärv av fastighet/tomträtt.

Taxeringsvärde – det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt.

Tillträde - på tillträdesdagen övergår fastigheten till den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen vid ombildning. Från och med denna dag övertas allt ansvar för fastigheten samt kostnader som följer med fastigheten av föreningen. De medlemmar som valt att köpa rätten till sin bostad blir nu bostadsrättsinnehavare.

Tomträtt - innebär rätt att nyttja en fastighet (tomten) utan att äga den. Ägaren, oftast en kommun, upplåter fastigheten under lång och obestämd tid.

Topplån - lånet mellan bottenlån och köpesumma efter det att kontantinsatsen dragits av, och den del av ett lån som sträcker sig över det som långivaren anser att man har säkerhet för.

Upplåtelse - upplåtelse av bostadsrätt avser den upplåtelse som sker från föreningen till medlemmen första gången lägenheten upplåts,

till exempel vid nyproduktion eller i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift - en avgift som bostadsrättsförening kan ta ut utöver insatsen när en bostadsrätt upplåts (om det står i stadgarna). Denna avgift måste finnas med i upplåtelseavtalet.

Värdeår - bestäms vid fastighetstaxeringen och styr från vilket år fastighetsskatten/fastighetsavgiften börjar tas ut på byggnaden. Har fastigheten genomgått en större byggnation eller renovering senare än det ursprungliga byggåret fastställs ett nytt värdeår.

Yttre underhållsfond - fond för kommande reparationskostnader avseende det yttre underhållet av fastigheten. En avsättning till denna fond görs årligen.

Överlåtelse - när bostadsrätten överläts vidare till någon annan, vid till exempel köp, byte eller gåva.

Överlåtelseavgift - en administrativ avgift som föreningen kan ta ut av säljaren eller köparen när en bostadsrätt överläts.



Baltzarsgatan 37, 211 36 Malmö, tel 040 611 99 60

S:t Eriksgatan 46 C, 112 34 Stockholm, tel 08 611 91 60

Representationskontor i Kalmar – Karlskrona – Kristianstad – Växjö Se Svensk Fastighetsförmedling

www.svenskboratt.se