

# Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

## **Bilagor:**

- A. Protokoll Teknisk besiktning**
- B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

**Registrerades av Bolagsverket 2016-09-08**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske den 1 november 2016 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

### 2. Beskrivning av fastigheten

2016090704358

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kålltorp 56:8
Adress	Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg
Fastighetens areal	1 510 m <sup>2</sup>
Bostadsarea ca	<u>1 030 m<sup>2</sup></u>
Total area ca	1 030 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 stycken flerbostadshus i 3 våningar med källare samt inredd vind
Byggnadsår	1936
Tillbyggnadsår/Renoveringsår	2000/Löpande
Värdeår	1970
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) 1935-06-20, akt 1480K-II-2132 Tomtindelning 1935-10-25, akt 1480K-II-2397
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 16 000 000 kr (uppgiftsår 2015)
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad
Servitut:	Avtalsservitut villa, 14-IM1-36/1037.1
Övrigt:	Soprum med egna kärl och sortering finns på grannfastigheten.

#### Gemensamma anordningar på tomtmark

**Gårdsplan** Gård med gräsmatta samt asfalterade ytor. Gemensam grill-/uteplats

#### Gemensamma utrymmen och installationer

**Källarvåning** Källarvåning innehållande, pannrum, lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

---

2016090704359

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Källargrund med bottenplatta samt grundmur av betong
Stomme	Betong/trä
Fasader	Trä
Yttertak	Betongpannor samt plåtdetaljer
Fönster	Huvudsak vridfönster med isolerruta
Trapphus	4 st, trapplop av sten/linoleummatta, målade väggar och tak
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdragssystem och tilluft via väggventiler. Mekanisk frånluft i vindslägenheterna
Balkong	-
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Comhem och Bredbandsbolaget
Porttelefon	Portkod (knappsats)

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>
Rum	Linoleum/Parkett/Trägolv	Tapet/målat
Kök	Linoleum/Parkett/Trägolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/Plastmatta
Utrustning i kök	Varierande standard av kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Varierande standard av dusch/bad, tvättställ, wc-stol och skåpinredning	

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 förvärvar fastigheten Göteborg Källtorp 56:8 för en summa om 41 900 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten på tillträdesdagen. Därefter transportköps fastigheten till bostadsrättsföreningen. Lagfartskostnaden enligt nedan är baserad på byggnadens taxeringsvärde. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	41 900 000 kr	40 680 kr
Lagfartskostnad*	240 825 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond	3 350 000 kr	
Föreningsbildning	400 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>45 890 825 kr</b>	<b>44 554 kr</b>

\* Baserat på 1,5% av taxeringsvärde 16 000 000kr samt 825 kr handläggningsavgift

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offereras. Befintliga pantbrev uppgår till 13 600 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	3 000 000 kr	2,10%	63 000 kr	30 000 kr	Rörlig
Lån 2	3 000 000 kr	2,45%	73 500 kr	30 000 kr	2 år
Lån 3	3 000 000 kr	2,95%	88 500 kr	30 000 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>9 000 000 kr</b>				
<b>Insatser samt upplåtelseavgifter</b>	<b>36 890 825 kr</b>				
<b>Totalt</b>	<b>45 890 825 kr</b>		<b>225 000 kr</b>	<b>90 000 kr</b>	

\* Linjär amortering om 1% av ursprunglig belåning

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 393 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsavgiften uppgår till 1 268 kr/lägenhet/år (år 2016).

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	315 000 kr	306
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	35 000 kr	34 kr
Ekonomisk förvaltning	49 000 kr	48 kr
Fastighetsskötsel/städning	60 000 kr	58 kr
Försäkring	20 000 kr	19 kr
Renhållning/sophantering	34 000 kr	33 kr
Vatten/avlopp/el	62 000 kr	60 kr
Värme bostäder	125 000 kr	121 kr
Övrigt	20 000 kr	19 kr
<b>Summa</b>	<b>405 000 kr</b>	<b>393 kr</b>
Hyra soprum	6 000 kr	6 kr
Kommunal fastighetsavgift	35 504 kr	34 kr
Yttre fond	51 520 kr	50 kr
<b>Totalt</b>	<b>813 024 kr</b>	<b>789 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	774 999 kr
Hysesintäkter	38 025 kr
<b>Totalt</b>	<b>813 024 kr</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 28 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser.

2016090704363

Lägenhetsnummer	Vånplan	Antal rum	Typ	Yta ca (m <sup>2</sup> )	Andelstal	Insats inkl uppl. avgift (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Årsavg (kr/m <sup>2</sup> /år)
1	1	1	rok	33	3,27%	1 163 794	25 352	2 113	768
2	1	1	rok	35	3,43%	1 390 220	26 581	2 215	759
3	2	1	rok	37	3,59%	1 450 647	27 810	2 318	752
4	2	1	rok	38	3,67%	1 304 860	28 425	2 369	748
5	3	1	rok	37	3,59%	1 450 647	27 810	2 318	752
6	3	1	rok	38	3,67%	1 304 860	28 425	2 369	748
7	1	1	rok	36	3,51%	1 248 433	27 196	2 266	755
8	1	1	rok	35	3,43%	1 220 220	26 581	2 215	759
9	2	1	rok	38	3,67%	1 304 860	28 425	2 369	748
10	2	1	rok	37	3,59%	1 276 647	27 810	2 318	752
11	3	1	rok	38	3,67%	1 480 860	28 425	2 369	748
12	3	1	rok	37	3,59%	1 276 647	27 810	2 318	752
13	1	1	rok	34	3,35%	1 192 007	25 966	2 164	764
14	1	1	rok	35	3,43%	1 220 220	26 581	2 215	759
15	2	1	rok	37	3,59%	1 276 647	27 810	2 318	752
16	2	1	rok	38	3,67%	1 480 860	28 425	2 369	748
17	3	1	rok	37	3,59%	1 450 647	27 810	2 318	752
18	3	1	rok	38	3,67%	1 304 860	28 425	2 369	748
19	1	1	rok	35	3,43%	1 220 220	26 581	2 215	759
20	1	1	rok	33	3,27%	1 163 794	25 352	2 113	768
21	2	1	rok	38	3,67%	1 480 860	28 425	2 369	748
22	2	1	rok	38	3,67%	1 304 860	28 425	2 369	748
23	3	1	rok	38	3,67%	1 480 860	28 425	2 369	748
24	3	1	rok	38	3,67%	1 480 860	28 425	2 369	748
25	4	2	rok	38	3,67%	1 240 360	28 425	2 369	748
26	4	2	rok	38	3,67%	1 240 360	28 425	2 369	748
27	4	2	rok	38	3,67%	1 240 360	28 425	2 369	748
28	4	2	rok	38	3,67%	1 240 360	28 425	2 369	748
<b>Totalt lgh</b>				<b>1030</b>	<b>100%</b>	<b>36 890 825</b>	<b>774 999</b>	<b>64 583</b>	<b>752</b>
<b>P-platser</b>				<b>17</b>		totalt värde outhyrt	49 725 11 700		<b>38 025</b>
<b>Totalt</b>				<b>1030</b>					<b>38 025</b>

\*Andelstal beräknat på basfaktor om 33 kvm med marginaliseringseffekt om 0,80. Yta har uppgivits av säljaren och har inte varit föremål för kontrollmätning.



## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

### 8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	774999	790499	806309	822435	838884	855662	944719
Hysesintäkter	38025	38786	39561	40352	41159	41983	46352
<b>Summa</b>	<b>813024</b>	<b>829284</b>	<b>845870</b>	<b>862788</b>	<b>880043</b>	<b>897644</b>	<b>991072</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	405000	413100	421362	429789	438385	447153	493693
Hyra soprum	6000	6120	6242	6367	6495	6624	7314
Fastighetsskatt	35504	36214	36938	37677	38431	39199	43279
<b>Summa</b>	<b>446504</b>	<b>455434</b>	<b>464543</b>	<b>473834</b>	<b>483310</b>	<b>492976</b>	<b>544286</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Låneräntor	225000	222750	221235	219720	218205	216690	216690
<b>Summa</b>	<b>225000</b>	<b>222750</b>	<b>221235</b>	<b>219720</b>	<b>218205</b>	<b>216690</b>	<b>216690</b>
<b>Årsresultat före avskrivningar</b>	<b>141520</b>	<b>151100</b>	<b>160092</b>	<b>169234</b>	<b>178528</b>	<b>187978</b>	<b>230096</b>
Avskrivningar*	276515	276515	276515	276515	276515	276515	276515
<b>Årsresultat efter avskrivningar</b>	<b>-134995</b>	<b>-125415</b>	<b>-116423</b>	<b>-107281</b>	<b>-97987</b>	<b>-88538</b>	<b>-46420</b>
Avsättning till yttre fond	51520	52550	53601	54673	55767	56882	62803
<b>Årsresultat efter bokslutsdisposition</b>	<b>-186515</b>	<b>-177965</b>	<b>-170024</b>	<b>-161955</b>	<b>-153754</b>	<b>-145420</b>	<b>-109222</b>
<b>Likviditetsprognos (kr)</b>							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Ingående fond	3350000						
Årets likvida medel	141520	151100	160092	169234	178528	187978	230096
Amortering	-90000	-90000	-90000	-90000	-90000	-90000	-90000
<b>Likviditet vid årets utgång</b>	<b>3401520</b>	<b>3462620</b>	<b>3532713</b>	<b>3611947</b>	<b>3700475</b>	<b>3798452</b>	<b>3938548</b>

\* Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelning mellan mark och byggnad är gjord efter taxeringsvärde.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

### 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 752 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter.

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> boarea)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	752 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	58 kr	7,78%
El, vatten och värme +25%	45 kr	6,06%
Hyresintäkt - 30%	11 kr	1,48%
Ökad beläning 10% av taxeringsvärde	33 kr	4,36%

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORSSTENAGATAN 2

Forsstenagatan 2 A-D, 416 51 Göteborg

Organisations nr 769632-0899

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Brf Forsstenagatan 2 (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 2,50%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyror uppgår till 1 507 234 kronor.

Kostnadsökningen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuld-sättning	Ränte-kostnader (kr)	Skillnad hyror/avgifter (kr)	Kostnads-ökning (kr)	Kostnads-ökning (kr/kvm/år)
100%	9 000 000	19,61%	225 000			
90%	12 689 083	27,65%	317 227	73 224	19 004	18
80%	16 378 165	35,69%	409 454	146 447	38 007	37
70%	20 067 248	43,73%	501 681	219 671	57 011	55
60%	23 756 330	51,77%	593 908	292 894	76 014	74
50%	27 445 413	59,81%	686 135	366 118	95 018	92

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent. I beräkningen ingår även förändringen av fastighetskatten.

Inflations prognos (kr/m <sup>2</sup> )	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
<b>Inflation</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Drift och underhåll	393	405	417	430	443	456	<b>528</b>
Räntekostnad	218	218	218	218	218	218	<b>218</b>
Övriga kostnader exkl amortering	90	93	96	99	102	105	<b>121</b>
Hyresintäkter	37	38	39	40	42	43	<b>50</b>
Amorteringar	87	87	87	87	87	87	<b>87</b>
Avgift	752	766	780	794	808	824	<b>906</b>

2016090704367

## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående Fastigheternas utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Genom att förvärvet av fastigheten sker via en sk underprisöverlåtelse kommer föreningens resultat belastas av en icke likviditetspåverkande redovisningsmässig förlust motsvarande nedskrivningen av köpeskillingen för aktierna. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld för bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Göteborg 2016-08-16

  
Jennifer Bäck

Emelie Wedlin

  
Marcus Green

2016090704351

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2, org.nr. 769632-0899, i Göteborgs kommun daterad 2016-04-14, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugotvå lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, teknisk besiktning med åtgärdskostnader, utkast köpekontrakt och aktieöverlåtelseavtal, finansieringsoffert, obligatorisk ventilationskontroll, energibesiktning, lagfartsinformation, hyresavtal soprum, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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

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

Växjö 2016-08-27

Växjö 2016-08-27



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



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

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

[BBK]

**FASTIGHETEN GÖTEBORG KÅLL-  
TORP 56:8**

**TEKNISK BESIKTNING**

Göteborg 2016-06-07

Backa Byggkonsult  
Krönikegatan 15  
422 44 Hisings Backa

## **Teknisk besiktning av fastigheten Göteborg Källtorp 56:8**

### **Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2016-04-26 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Robert Eriksson från BBC Konsult AB och del av tid även, som representant för fastighetsägaren, Anders Helligård och, som representant för de boende, Emelie Wedlin. Uppgifter om fastigheten har lämnats av Anders Helligård.

Besiktningen är utförd som översiktlig okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka större underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Standardhöjande åtgärder är ej inkluderade.

Besiktningen är ej av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. Jordabalken 4 kap 19§.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Lägenheter, allmänna utrymmen, källare samt fasader inklusive fönster har avsynats. Källarförråd var endast delvis åtkomliga för besiktning. Yttertak var inte åtkomligt för besiktning.

Undantaget från besiktningen är el- och vvs-installationer, imkanaler, samt mark och utrustning på gård. Asbest och radonutredning är ej utförd.

### **Fastighetsdata**

Fastigheten är belägen med adress Forsstenagatan 2 i Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad 1936. Byggnaden innehåller totalt 28 st lägenheter och källare

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligtvis grundlagd på grund-sulor av betong. Fasader består av målad träpanel. Socklar är putsade med inslag av plåtbeklädnad. Fönster är huvudsakligen vridfönster av trä med isolerruta. Yttertak har beläggning av betongtakpannor.

Följande underhållsåtgärder är enligt uppgift utförda under senare år: byte av VA-stammar inkl. badrumsrenovering 1974, fönsterbyte ca 1987, omdränering baksida och gavel mot norr 90-talet, byggnation av vindslägenheter inkl. omläggning av tak 1999, nya el-stigare till lägenheter 2010, målning av fasader och fönster 2012, byte av tamburdörrar 2012, omdränering av entrésida och gavel mot söder 2014 och renovering av 8 st lägenheter inkl. badrum och kök 2012-2015.

Därutöver har byggnaden inte genomgått några större renoveringar under senare år utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

Byggnaden är i normalt skick och med ett underhållsbehov enligt nedan.

## Besiktning

### *Invändigt, lägenheter*

**Badrum:** Golvbeläggning av klinker/plastratta, kaklade väggar och målat tak är i normalt skick. Åtta badrum är nyrenoverade och badrum i vindslägenheter är från 1999, övriga är av äldre standard.

I de äldre badrummen saknas troligen en fungerande fuktspärr bakom kakel och målningsbehandlingen är antagligen ej heller utförd enligt godkänt våtrumssystem vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion. Dessa badrum bör renoveras på några års sikt.

**Kök:** Golvbeläggning av parkett/laminat, målade/tapetserade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning är i varierande skick och vitvaror är en blandning av nyare och äldre modeller.

**Rum:** Ytskikt är i normalt skick i flertalet av lägenheterna och med relativt jämn standard mellan lägenheterna.

### *Invändigt, övrigt*

**Vind:** Saknas.

**Trapphus:** Trapplöp och vilplan av trä/sten, målade väggar respektive målat tak är i normalt skick.



**Källare:** Normal källarstandard med mindre fuktvandring genom golv och väggar vilket ställvis orsakat färg- och putssläpp.

**Tvättstuga:** Ytskikt i tvättstuga är i normalt skick. Maskinutrustning är från 2012 förutom en tvättmaskin som är äldre och som kan behöva bytas ut inom en 10-årsperiod.

### ***Utvändigt***

**Tak:** Yttertak är enligt uppgift omlagt i samband med inredning av vind 1999. Taket bedöms vara i normalt skick och med en återstående livslängd överstigande 10 år.

**Fasader:** Fasader av träpanel är ommålade 2012 och bedöms vara i normalt skick. Underhållsmålning bör utföras inom en 10-årsperiod.

**Avvattnings:** Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

**Fönster:** Fönsterbyte utfört 1987 och fönstren är ommålade 2012. Fönstren bedöms vara i normalt skick, underhållsmålning bör utföras inom en 10-årsperiod.

### ***Installationer***

**El:** El-stigare är enligt uppgift utbytta 2010 och bedöms vara i normalt skick. El inom lägenheter är en blandning av äldre och nyare installationer.

**Rör:** VA-stammar är enligt uppgift utbytta 1974 förutom i källare där stammar är original från byggåret 1936.

Stammar i källare uppvisar rostutslag och har dessutom passerat sin tekniska livslängd. Ett utbyte bör utföras inom en 10-årsperiod.

Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmerör är i huvudsak i originalutförande och bedöms vara i normalt skick.

Normal livslängd på värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarna börjar närma sig slutet på sin tekniska livslängd och ett utbyte kan behöva utföras inom en 10-årsperiod.

Vent.: Lägenheter, förutom vindslägenheter, ventileras via självdrag med frånluft via bad och kök och tilluft via ytterväggsventiler. Vindslägenheter har mekanisk frånluft.

Bristande ventilation i några lägenheter, troligen på grund av stängda/övertapetserade väggventiler.

OVK- besiktning är utförd.

Övrigt: Energideklaration är utförd.

**Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)**Omgående (inom 0-2 år):

Byte av VA stammar i källare	50 000 kr
Div. mindre åtgärder, utredningar och oförutsett	<u>75 000 kr</u>

Totalt ca 125 000 kr

Inom ca 5 år:

Renovering av 16 badrum inkl. stambyte	<u>2 200 000 kr</u>
--	---------------------

Totalt ca 2 200 000 kr

Inom ca 5-10 år:

Underhållsmålning av fönster (utsida) och fasader	350 000 kr
Delvis utbyte av maskiner i tvättstuga	25 000 kr
Byte av värmestammar	<u>600 000 kr</u>

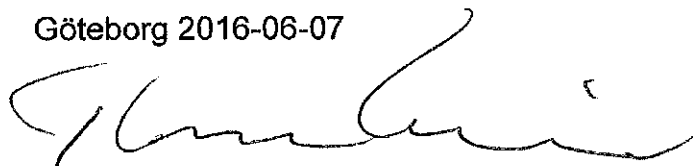
Totalt ca 975 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Kostnad för byte av värmestammar är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det utförs en projektering.

Göteborg 2016-06-07



Backa Byggkonsult  
Thomas Ericsson