

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Djäknen 3

Org. nr. 769635-2702

Upprättad den 21 november 2017

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning	2
2.2.1	Kortfattad byggnadsbeskrivning Storgatan:.....	3
2.2.2	Kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
2.2.3	Kortfattad byggnadsbeskrivning Skolgatan 1A-C:	4
2.2.4	Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
2.3	Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar.....	5
2.4	Avsättning till underhåll	5
2.5	Försäkringar	5
2.6	Taxeringsvärde	5
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)	5
3.1	Finansieringsplan	6
4.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	6
4.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	6
4.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.....	7
8.1	Nyckeltal.....	7
8.2	Lägenhetsförteckning	8
8.3	Lokalförteckning.....	8
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

- Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys
Bilaga 2 Teknisk besiktning
Bilaga 3 Kompletterande undersökning 2017-12-04

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Djäknen 3, org. nr. 769635-2702 som registrerats hos Bolagsverket den 11 september 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Fastighetsägaren till fastigheten Djäknen 3 i Växjö kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet. Husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse och tillträde beräknas ske under kvartal fyra 2017. Då lägenheter upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Växjö Djäknen 3. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Djäknen 3
Adress:	Skolgatan 1A-C och Storgatan 2
Kommun:	Växjö
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 252 m ²

GA, servitut och ledningsrätt saknas på fastigheten.

2.2 Byggnadens typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal bostadslgh:	27 st
Lgh.area ca:	2 007 m ²
Antal lokaler:	4 lokaler varav ett förråd
Lokal area ca:	228 m ²
Byggnadsår:	1870 och 1965
Byggnaden:	Tre sammanbyggda byggnader med huskroppar i olika tidsålder
Parkering:	8 st utvändiga p-platser på gården
OVK:	Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd i mars 2017, nästa kontroll 2023

Radon:	Enligt kommunens radon karta befinner sig fastigheten ej i riskzonen för radon.
Vatten och avlopp:	De flesta avloppsrören är utbytta vid olika tillfällen. Vid kontroll genom filmning har en sträcka om ca 10 m mellan tvättstugan och fjärrvärmerummet där avloppsrören bör bytas. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren. Okulärt har inga betydande brister på kall-, varm- eller värmerör upptäckts.
Värmeväxlare:	Fjärrvärmeväxlaren är i funktion men av äldre datum och kommer att bytas av fastighetsägaren.
El:	Elanläggningen har moderniserats i flera omgångar. Elektriker har synat anläggningen utan att funnit några betydande brister.

2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning Storgatan:

Fasad:	Betong + tegel med kopparinklädda balkonger.
Grundläggning:	Källargrund
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Papp
Balkonger:	Ja, 4 balkonger, 2 terrasser
Fönster:	Nyare aluminiumbeklädda 3-glas träfönster
VA:	Troligen stambytt under 80-talet
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Sophantering:	Avfallsstation på innergård

2.2.2 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Inv. väggar:	Tapet/målade
Inv. tak:	Vita släta
Golv:	Trägolv/plastmatta
Kök:	Köksluckor i original från byggnadsåret. Vitvaror från olika årtal, mestadels utbytt.
Badrum/WC:	I de flesta badrum plastmatta på vägg och plastmatta på golvet. Mestadels badkar.

Allmänna utrymmen

Förråd:	Ett lägenhetsförråd till respektive lägenheten i källaren.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme.

Värmedistribution: Centralburet värmesystem genom radiatorer.

Ventilation: Självdrag. Nytt FTX-system till lokalerna.

Elinstallationer: Elcentral i källare.

Hiss: Finns ej.

2.2.3 Kortfattad byggnadsbeskrivning Skolgatan 1A-C:

Fasad: Puts

Grundläggning: Källargrund

Stomme: Betong samt trä

Bjälklag: Trä

Yttertak: Plåttak (Skolgatan 1A-B) samt betongpannor (Skolgatan 1C)

Balkonger: Franska balkonger på Skolgatan 1A-B

Fönster: Nyare aluminiumbeklädda 3-glas träfönster

VA: Nya stammar och varm-och kallvatten från ombyggnationsåret (2004)

Uppvärmning: Fjärrvärme

Sophantering: Samma som Storgatan

2.2.4 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Inv. väggar: Tapet/målade

Inv. tak: Vita släta

Golv: Mestadels ekparkettgolv

Kök: Nyare köksluckor och vitvaror (2004)

Badrum/WC: Nyare plastmatta (2004)

Allmänna utrymmen

Tvättstuga: Finns i källaren. I enstaka lägenheter finns tvättmöjlighet (förberett för tvättmaskin i de flesta badrum).

Förråd: Ett källarförråd till respektive lägenhet i källaren.

Värmeproduktion: Fjärrvärme.

Värmedistribution: Centralburet värmesystem genom radiatorer.

Ventilation: Mekanisk frånluft.

Elinstallationer: Installationer från ombyggnationsåret 2004.

Hiss: Finns, godkänd (Skolgatan 1B)

2.3 Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar

Bo Wiger från Projektbyggaren utförde den 19–20/9 en besiktning av fastigheten. Enligt besiktningsmannen anses byggnaderna vara i normalt skick för byggnadsåren och löpande åtgärder har utförts under byggnadernas livslängd. De underhållsåtgärder som ska utföras enligt besiktningsprotokollet, se bilaga 2 samt bilaga 3 ska enligt avtal utföras av säljaren till fastigheten. Övriga åtgärder får betraktas som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

2.4 Avsättning till underhåll

Avsättningar för framtida underhåll av fastigheten görs årligen om 30 kr/m².

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras inklusive styrelseförsäkring.

2.6 Taxeringsvärde

Taxeringsår 2016-2018	Typkod 321	
	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>
Taxvärde byggnad	15 000 000 kr	1 909 000 kr
Taxvärde mark	4 456 000 kr	525 000 kr
<u>Summa</u>	<u>19 456 000 kr</u>	<u>2 434 000 kr</u>
Totalt taxvärde	21 890 000 kr	

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskillning mark och aktier*	59 987 585 kr
Lagfart	600 000 kr
Pantbrevskostnad	0 kr
Ombildningsarvode	200 000 kr
Kassa	200 000 kr
Summa	60 987 585 kr

* varav det skattemässiga värdet är 39 209 629 kr

3.1 Finansieringsplan

Föreningens beräknade nya lån*	27 375 360 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	33 612 225 kr
Summa	60 987 585 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

Finansieringen är baserad på att 100 % av lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt. För det fall anslutningen blir lägre, se bilaga 1. Känslighetsanalys II.

4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen gör avskrivningar med 1,0% av byggnadsvärdet (ca 393 951 kr).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och amortering. Föreningen avser att första året amortera med 70 000 kr (0,26%) därefter sker amortering enligt 100-årig serieplan, alternativt efter överenskommelse med bank.

4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad, 2,70 %		739 135
vilket motsvarar bindningstid och kredittid på > 5 år enligt bankoffert		
Amortering, 0,26%		70 000
Avskrivning	393 951 kr	
Kostnader		
Driftkostnader (kr)		673 122
Administration	50 000	
Fastighetsskötsel	60 000	
Löp underhåll	40 000	
Städning	25 000	
Renhållning	20 000	
Vatten	75 000	
Abonnemangsavgift el	40 000	
Värme	225 000	
Försäkringar	35 000	
Styrelsearvode	15 000	
Övrigt	88 122	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		58 530
Avsättning till reparationsfond (ca 30 kr/m ²)		<u>64 311</u>
Summa kostnader		1 605 098

4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Lokaler, inkl. fastighetsskatt	213 464
P-platser	48 600
Årsavgifter medlemmar	<u>1 343 034</u>
Summa intäkter	1 605 098

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

8.1 Nyckeltal

Insats snitt per m ² BOA	18 769 kr
Insats i snitt per m ² LOA	3 799 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA+LOA	314 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	627 kr
Hyra i snitt per m ² /år LOA	505 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA+LOA	26 212 kr
Föreningslån per m ² BOA+LOA	11 446 kr
Hysesintäkt per m ² LOA	861 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	30 kr
Avskrivningar per m ² BOA+LOA	160 kr

8.2 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Adress	Rum & Kök	Area (m ²)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)
1101	Storgatan 2	3	104	5,0207%	1 512 875	67 430	5 619
1102	Storgatan 2	1	40	1,9309%	980 875	25 933	2 161
1103	Storgatan 2	4	104	5,0207%	1 579 375	67 430	5 619
1201	Storgatan 2	3	104	5,0207%	1 579 375	67 430	5 619
1202	Storgatan 2	1	38	1,8344%	964 250	24 637	2 053
1203	Storgatan 2	3	104	5,0207%	1 579 375	67 430	5 619
1301	Storgatan 2	3	89	4,2970%	1 463 000	57 710	4 809
1302	Storgatan 2	4	121	5,8419%	1 729 000	78 458	6 538
A1002	Skolgatan 1 A	2	75	3,6161%	1 429 750	48 565	4 047
A1101	Skolgatan 1 A	1	46	2,1963%	997 500	29 497	2 458
A1102	Skolgatan 1 A	3	80	3,8529%	1 562 750	51 746	4 312
A1201	Skolgatan 1 A	1	45	2,1722%	997 500	29 173	2 431
A1202	Skolgatan 1 A	3	77	3,7171%	1 446 375	49 921	4 160
B1001	Skolgatan 1 B	2	67	3,2390%	1 213 625	43 501	3 625
B1002	Skolgatan 1 B	1	47	2,2544%	1 097 250	30 277	2 523
B1101	Skolgatan 1 B	2	67	3,2203%	1 260 175	43 249	3 604
B1102	Skolgatan 1 B	1	65	3,1282%	1 246 875	42 013	3 501
B1201	Skolgatan 1 B	2	68	3,2685%	1 326 675	43 897	3 658
B1202	Skolgatan 1 B	2	94	4,5570%	1 596 000	61 202	5 100
C1001	Skolgatan 1 C	1	68	3,2730%	1 230 250	43 957	3 663
C1002	Skolgatan 1 C	3	74	3,5821%	1 330 000	48 109	4 009
C1101	Skolgatan 1 C	1	65	3,1139%	1 246 875	41 821	3 485
C1102	Skolgatan 1 C	3	75	3,6018%	1 463 000	48 373	4 031
C1201	Skolgatan 1 C	3	100	4,8277%	1 529 500	64 838	5 403
1001	Storgatan 2		97	4,6830%	500 000	62 894	5 241
1002	Storgatan 2		132	6,3691%	600 000	85 539	7 128
0901	Skolgatan 1 C		100	1,3404%	150 000	18 002	1 500
27			2144	100%	33 612 225	1 343 034	111 919

Lägenhetsytorna har angivits av hyresvärden på upprättad hyresgäsförteckning och är ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Kostnaden för lägenhetens förbruknings-el, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.3 Lokalförteckning

Lokal/hyresgäst	Yta ca m ²	Årshyra inkl. fastighetsavgift	Löper t.o.m	Hyrestid
Salong Charlotte	128	120 762 kr	2022-09-30	5 år
Dekada	70	58 710 kr	2022-11-30	1 år
Såran Sarbast	30	28 428 kr	2019-10-31	1 år
Förråd	20	5 564 kr	3 mån uppsägning	3 mån
Summa	248	213 464 kr		

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna svarar själva för tv-avgift, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. Styrelsen har beslutat att ej neka juridiska personer medlemskap i föreningen.
- F. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

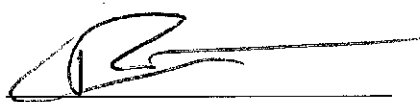
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Växjö den 28 november 2017

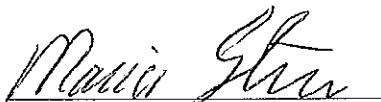
Bostadsrättsföreningen Djäkn 3



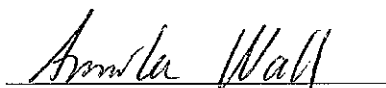
Robert Andersson



Ludwig Reis Aronsson



Maria Storm



Annika Wall

Bilagor

Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Djäknen 3*, Växjö kommun, organisationsnummer 769635-2702 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

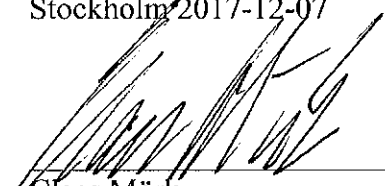
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

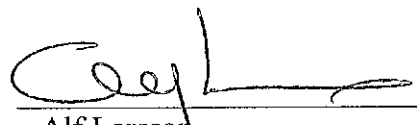
Vid granskningen av den ekonomiska planen daterad 2017-11-28 har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
 Stadgar
 Fastighetsinformation
 Bankoffert, SEB, 2017-11-02
 Besiktningsprotokoll Projektbyggaren och kompletterande undersökning, 2017-12-04
 Hyresaviseringslista
 Lokalhyresavtal
 Bild på huset
 Anskaffningskostnadsberäkning
 Avtal gällande säljarens åtagande
 Aktie- och fastighetsöverlåtelseavtal, koncept
 Köpebrev och skuldebrev, koncept

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2017-12-07


 Claes Mörk
 Jur.kand.
 Innehar ansvarsförsäkring


 Alf Larsson
 Byggnadsingenjör
 Innehar ansvarsförsäkring

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

BILAGA 1 PROGNOSS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	739 135	737 237	735 331	733 416	731 490	729 552	727 602	725 638	723 660	721 665	719 654	709 303
Avskrivningar	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951	393 951
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	673 122	686 584	700 316	714 322	728 609	743 181	758 044	773 205	788 669	804 443	820 532	905 933
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	58 630	59 701	60 895	62 113	63 355	64 622	65 914	67 233	68 577	69 949	71 348	78 774
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror lokaler inkl. fastighetsskat	213 464	217 733	222 088	226 530	231 060	235 682	240 395	245 203	250 107	255 109	260 211	287 294
Hyror parkeringsplatser	48 800	49 572	50 563	51 575	52 606	53 658	54 731	55 826	56 943	58 081	59 243	65 409
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	64 311	65 597	66 909	68 247	69 612	71 005	72 425	73 873	75 351	76 858	78 395	86 554
Amortering	70 000	70 279	70 594	70 946	71 335	71 762	72 227	72 732	73 276	73 861	74 488	78 281
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 343 034	1 352 093	1 361 393	1 370 939	1 380 734	1 390 781	1 401 086	1 411 652	1 422 483	1 433 585	1 444 962	1 506 142
Årsavgift kr/kvm/år	627	631	635	640	644	649	654	659	664	669	674	703
Underskott	-	258 075	-	254 758	-	251 185	-	247 346	-	243 233	-	229 116
Kassa och avsättningarna	264 311	329 908	396 817	465 065	534 677	605 682	678 106	751 979	827 330	904 188	982 562	1 398 711
Nödvändig nivå på årsavgifter	1 343 034	1 352 093	1 361 393	1 370 939	1 380 734	1 390 781	1 401 086	1 411 652	1 422 483	1 433 585	1 444 962	1 506 142
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrreshöjning												
Taxeringsvärde	21 890 000	22 327 800	22 774 356	23 229 843	23 694 440	24 168 329	24 651 695	25 144 729	25 647 624	26 160 576	26 683 788	29 461 058
Föreningslån	27 375 960	27 305 081	27 234 487	27 163 541	27 092 206	27 020 444	26 948 217	26 875 486	26 802 210	26 728 349	26 653 861	26 270 496

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 1%. Föreningen kommer bokningsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	15
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	627	631	635	640	644	649	654	659	664	669	674	703
årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år												
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	627	758	762	766	770	774	778	783	787	792	797	581
2. Dagens räntenivå +2%	627	886	889	893	897	902	906	910	915	920	925	677
1. Dagens räntenivå - 1%	627	503	508	513	518	523	528	533	539	544	550	335
2. Dagens räntenivå - 2%	627	376	381	387	392	397	403	409	415	421	427	428
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	627	633	640	647	654	662	670	678	686	694	703	761
2. Dagens inflationsnivå +2%	627	636	645	655	665	676	687	699	711	724	737	813
1. Dagens inflationsnivå -1%	627	628	630	631	633	635	637	638	640	642	644	653
2. Dagens inflationsnivå -2%	627	626	625	624	623	622	621	620	619	619	618	613
KÄNSLIGHETSANALYS 2	Föreningens skulder (år 1) Skuldsättning % Ej likviditetspåv.kostnader (år 1 Kostnadsförändring											
Dagens ränte-, inflations och												
Dagens anslutningsgrad -10%	30	736	583		1 695	851		90	753			
Dagens anslutningsgrad -20%	34	097	805		1 786	604		181	506			
Dagens anslutningsgrad -30%	37	459	028		1 877	357		272	259			

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 100%. Utbetalvna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

Besiktning gällande teknisk status som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Fastighet: Djäken 3, Storgatan / Skolgatan, Växjö,
Beställare: Kvalitetsbostäder Uppsala AB, Gösta Carlberg, Jakub Tomaszunas
Närvarande: Viktoria Åstrand (Restate)
Peter Johnsson (Fastighetsskötare)
Jakub Tomaszunas (Ägare)
Bo Wiger (Besiktningsman)

Fasader Storgatan

- Mot söder:**
1. Liggande kopparpaneler på fasad och balkongräcken har lösa infästningar.
 2. Fogar runt fönster kompletteras.
 3. Balkongbjälklag lagas och målas på undersidan.
 4. Balkongräcken och deras infästningar är rostskadade.
 5. 5st källarfönster kittas och målas (e.v trasigt glas byts).
 6. Mindre putsskador på sockel lagas
 7. Fogar till fasadteplet lagas gäller syd östra hörnet plan 3.
- Mot öster:** UA
- Mot norr:** 8. Underslag under skärmtak över källartrappa målas.

Bo Wiger

Besiktning gällande teknisk status som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Fastighet: Djäken 3, Storgatan / Skolgatan, Växjö,

Beställare: Kvalitetsbostäder Uppsala AB, Gösta Carlberg, Jakub Tomaszunas

Närvarande: Viktoria Åstrand (Restate)
Peter Johnsson (Fastighetsskötare)
Jakub Tomaszunas (Ägare)
Bo Wiger (Besiktningsman)

Fasad Skolgatan 1A & 1B

- Mot öster:**
1. Entréplan vid entré 1A flytspacklas.
 2. 3st källarfönster kittas och målas.
 3. Underslag till skärmtak över entré 1B målas
 4. El-skåp vid källartrappa målas.

Fasad Skolgatan 1C

- Mot väster:** 1. 2st källarfönster kittas och målas.
- Mot söder:** 2. Smide runt entré till 1C restaureras och målas
- Mot öster** 3. 5st källarfönster kittas och målas (trasigt glas byts).

Tak hus 1, 2 & 3

1. Samtliga plåtarbeten rengörs och målas.
2. Frostsprängt tegel på skorsten lagas.

Bo Wiger

Besiktning gällande teknisk status som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Fastighet: Djäken 3, Storgatan / Skolgatan, Växjö,

Beställare: Kvalitetsbostäder Uppsala AB, Gösta Carlberg, Jakub Tomaszunas

Närvarande: Viktoria Åstrand (Restate)
Peter Johnsson (Fastighetsskötare)
Jakub Tomaszunas (Ägare)
Bo Wiger (Besiktningsman)

Trapphus

Tr. Storgatan: 1. Termostat på radiator på entréplan byts.
2. Målningsbättring av lagning av vägg på plan 1.

Tr. Skolg. 1A: 3. Radiator rotskadad på plan 1 (målas).
4. Termostat byts på radiator byts på plan 1.
5. Handledarfäste mellan plan 2 & 3 lösa på två ställen.

Tr. Skolg. 1B: 6. Termostat på radiator byts på plan 1.
7. Termostat på radiator byts på plan 2.

Tr. Skolg. 1C: UA

Bo Wiger

Besiktning gällande teknisk status som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Fastighet: Djäken 3, Storgatan / Skolgatan, Växjö,

Beställare: Kvalitetsbostäder Uppsala AB, Gösta Carlberg, Jakub Tomaszunas

Närvarande: Viktoria Åstrand (Restate)
Peter Johnsson (Fastighetskötare)
Jakub Tomaszunas (Ägare)
Bo Wiger (Besiktningsman)

Källare

- Storgatan:**
1. Generellt hela källarplanet städas.
 2. Termostat på radiator byt i tvättstuga.
 3. Fönster målas invändigt i tvättstuga.
 4. Kondensledning från avfuktare i torkrum ansluts till avlopp.
 5. Äldre ej i bruk wc vid fläktrum rivs och avlopp proppas (sprider lukt i fastigheten).
- Skolg. 1A:**
6. Generella färgsläpp på väggar skrapas och målas.
 7. 3 st termostater saknas på radiatorer i tvättstuga.
- Skolg.1B & 1C**
8. Generella färgsläpp på väggar skrapas och målas.
 9. 3 st termostater saknas på radiatorer i lokal.

Bo Wiger

Kompletterande undersökning efter förfrågan.

Fastighet: Djäken 3, Storgatan / Skolgatan, Växjö,

Beställare: Kvalitetsbostäder Uppsala AB, Gösta Carlberg, Jakub Tomaszunas

Närvarande: Peter Johnsson (Fastighetsskötare)

Bo Wiger (Besiktningsman)

Omfattning: Efter förfrågan har nedanstående rubriker varit föremål för vidare undersökning eller förtydligande.

Markradon: 1. Enligt kommunens radonkarta är marken fastigheten byggd på lågriskområde.
2. Det är en ventilerad källare under hela fastigheten så om marken skulle avge smittad gas har bostäderna ett gott skydd besående av den obebodda källaren.

Radon övrigt: 3. Huvuddelen av innerväggarna i huset mot Storgatan är av platsgjuten betong. Lättväggar runt våtrum och klädkammare är av Siporexblock (vit gasbetong) som inte har några problem avseende radon. Utfackningsväggarna har trästomme som är mineralulls isolerad och skivbeklädd. De äldre byggnaderna är byggda innan blåbetongen (risk material) börjat användas.

Avlopp: 4. De flesta avloppsrören är utbytta vid olika tillfällen. Vi kontroll medelst filmning har man hittat en sträcka om ca. 10m mellan tvättstugan och fjärrvärmerummet där avloppsrören bör åtgärdas. Avloppslukt har förekommit i några lägenheter och där pågår åtgärder för att åtgärda problemet.

Ledningsnät: 5. Okulärt har inga betydande brister upptäckts på kall, varm eller värmerör. Några handfats och diskfatsblandare är slitna och bör bytas ut. Detta arbete är påbörjat av Peter Johnsson.

Värmeväxlare 6. Fjärrvärmeväxlare är i funktion men av äldre datum och det är högst troligt att dessa måste bytas ut inom en tioårs period.

Elsäkerhet: 7. Elanläggningen har moderniserats i flera omgångar och okulärt kan konstateras ledningar som har skal av bly eller textil inte förekommer. Elektriker har synat anläggningen utan att funnit några betydande brister.

Växjö 2017-12-04

Bo Wiger