

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 2018-01-23

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björcken Kålltorp 36 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 under 1:a kvartalet, 2018 eller efter den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kålltorp 38:17
Adress	Björcksgatan36 A-C, 416 52 Göteborg
Fastighetens areal	664 m ²
Bostadsarea	903 m ²
Lokal	<u>0 m²</u>
Total area	903 m ²
Byggnadens utformning	1 stycken flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt vind (både inredd och oinredd) och källare (oinredd)
Byggnadsår	1934
Renoveringsår	Under 80-talet utfördes en ROT-renovering
Värdeår	1990
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) 1928-10-12 Akt 1480K-II-1221
Taxeringsvärde	16 200 000 kr
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad
Samfällighet/GA	Fastigheten är ansluten till en samfällighet via gården

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Asfaltslagda gångytor, gräsmatta och planteringar. Sopkärl i utrymme på gården
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning	Pannrum, lägenhetsförråd, tvättstuga, förråd/verkstad samt två garageplatser
Vindsvåning	Lägenhetsförråd samt inredd vind

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källargrund av betong
Stomme	Trä
Fasader	Stående träpanel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	Sidohängda utåtgående träfönster 3-glas, 2-glas kopplade källarfönster
Trapphus	3st, trapplöp av betong/terazzo samt trä, målade väggar och tak
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekaniskt frånluftsystem, tilluft via väggventiler
Balkong	Fastigheten har inga balkonger
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Bredbandsbolaget, Basutbud TV, fiber kräver eget abonnemang
Porttelefon	Portkod (knappsats)

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Trägolv/plastmatta	Tapet/målat
Kök	Trägolv/plastmatta	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 BJÖRCKEN KÅLLTORP 36

Björcksgatan 36A-C, 416 52 Göteborg

Organisations nr 769634-8213

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Repet förvärvar fastigheten Göteborg Kålltorp 38:17 för en summa om 35 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell. Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten. Bolaget kommer likvideras så snart föreningen blivit lagfaren ägare.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillig	35 000 000 kr	38 760 kr
Lagfartskostnad*	243 825 kr	
Pantbrevskostnader	36 820 kr	
Fond	1 000 000 kr	
Föreningsbildning	375 000 kr	
Totalt	36 655 645 kr	40 593 kr

* Baserat på 1,5% av taxeringsvärdet 16 200 000 kr 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 offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 7 259 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	3 150 000 kr	2,00%	63 000 kr	31 500 kr	3-mån
Lån	3 150 000 kr	2,45%	77 175 kr	31 500 kr	2 år
Lån	2 800 000 kr	2,75%	77 000 kr	28 000 kr	5 år
Summa lån	9 100 000 kr				
Insatser	27 555 645 kr				
Totalt	36 655 645 kr		217 175 kr	91 000 kr	

* Linjär amortering om 1,0 % 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 359 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1315 kr/lägenhet/år, (2017)

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 ²)
Kapitalkostnader enl ovan	308 175 kr	341 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	30 000 kr	33 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	39 kr
Fastighetsskötsel/städning	45 000 kr	50 kr
Försäkring	17 000 kr	19 kr
Vatten/avlopp/el	66 000 kr	73 kr
Värme bostäder	121 000 kr	134 kr
Bredband/tv/telefoni	10 000 kr	11 kr
Summa	324 000 kr	359 kr
Samfällighet/GA (sophantering)	22 000 kr	24 kr
Kommunal fastighetsavgift	18 410 kr	20 kr
Yttre fond	45 000 kr	50 kr
Totalt	717 585 kr	795 kr

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 bostadsrätthavarna 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.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	677 037 kr
Hysesintäkter	40 548 kr
Totalt	717 585 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRCKEN KÅLLTORP 36

Björcksgatan 36A-C, 416 52 Göteborg

Organisations nr 769634-8213

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 14 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 4 st parkeringsplatser och 2 garageplatser. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Antal rum	Typ	Area ca (m ²)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
476	3	rok	82	8,412%	2 317 951	56 952	4 746
477	1	rok	34	4,931%	1 358 799	33 385	2 782
478	2	rok	62	6,962%	1 918 305	47 132	3 928
479	2	rok	47	5,874%	1 618 569	39 768	3 314
480	3	rok	76	7,977%	2 198 057	54 006	4 500
481	2	rok	53	6,309%	1 738 463	42 714	3 559
482	1	rok	38	5,221%	1 438 728	35 349	2 946
483	2	rok	66	7,252%	1 998 234	49 096	4 091
484	2	rok	55	6,454%	1 778 428	43 696	3 641
485	5	rok	131	11,965%	3 297 086	81 009	6 751
486	4	rok	102	9,862%	2 717 598	66 771	5 564
487	1	rok	38	5,221%	1 438 728	35 349	2 946
488	2	rok	66	7,252%	1 998 234	49 096	4 091
489	2	rok	53	6,309%	1 738 463	42 714	3 559
Totalt lgh			903	100,000%	27 555 645	677 037	56 420
P-platser							20 016
Garage							20 532
Totalt			903				40 548

* Beräknas på en basyta om 34m² och en marginaliseringseffekt om 0,5

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRCKEN KÅLLTORP 36

Björcksgatan 36A-C, 416 52 Göteborg

Organisations nr 769634-8213

8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter och likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Bedömd snittranta	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	677 037	682 242	687 596	693 099	698 756	704 570	736 098
Övriga intäkter	40 548	41 359	42 186	43 030	43 890	44 768	49 428
Summa	717 585	723 601	729 782	736 129	742 647	749 338	785 526
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	324 000	330 480	337 090	343 831	350 708	357 722	394 954
Samfällighet/GA (sophantering)	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Kommunal fastighetsavgift	18 410	18 778	19 154	19 537	19 928	20 326	22 442
Summa	364 410	371 698	379 132	386 715	394 449	402 338	444 214
Finansiella utgifter							
Låneräntor	217 175	215 003	212 832	210 660	208 488	206 316	195 458
Amorteringar	91 000	91 000	91 000	91 000	91 000	91 000	91 000
Summa	308 175	306 003	303 832	301 660	299 488	297 316	286 458
Ingående kassa*	1 000 000						
Avsättning till fond	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Likviditet	1 045 000	1 090 900	1 137 718	1 185 472	1 234 182	1 283 865	1 547 592

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	717 585	723 601	729 782	736 129	742 647	749 338	785 526
Rörelsekostnader exkl avskrivning	364 410	371 698	379 132	386 715	394 449	402 338	444 214
Avskrivningar*	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000	175 000
Räntekostnader	217 175	215 003	212 832	210 660	208 488	206 316	195 458
Resultat	-39 000	-38 100	-37 182	-36 246	-35 291	-34 316	-29 145

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

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 750 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.

Punkt 6-8 visar hur avgiften förändras beroende på hur hög anslutningsgraden är vid ombildningstillfället. Dvs hur många lägenheter som förvärvas som bostadsrätter.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	750 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	70 kr	9,31%
El, vatten och värme +25%	52 kr	6,91%
Hyresintäkt - 30%	7 kr	0,91%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	17 kr	2,33%
70% Anslutning	58 kr	7,77%
80% Anslutning	39 kr	5,18%
90% Anslutning	19 kr	2,59%

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRCKEN KÅLLTORP 36

Björcksgatan 36A-C, 416 52 Göteborg

Organisations nr 769634-8213

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	453	467	481	495	510	526	609
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	341	339	336	334	332	329	317
Övriga intäkter	45	46	48	49	51	52	60
Avgift	750	760	770	780	791	803	866

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	453	462	472	481	491	501	553
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	442	439	435	432	428	425	408
Övriga intäkter	45	46	47	48	49	50	55
Avgift	851	855	860	865	871	876	906

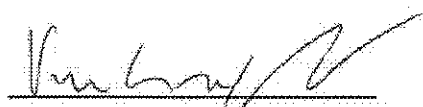
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är 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.

Göteborg 2017-10-30


Alexandra Barath


Christian Grönlund


Viktor Larsson


Sebastian Olsson

[BBK]

**FASTIGHETEN KÅLLTORP 38:17
GÖTEBORG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2017-11-05

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Kålltorp 38:17, Göteborg

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2017-09-20 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Daniel Hedberg från BBC Konsult AB samt, del av tid, som representant för fastighetsägaren Anette Utternäs (Catella). Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarens representant.

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 (stickprov), allmänna utrymmen, yttertak i tillgängliga delar, källare, vind samt fasader inklusive fönster har avsynats. Vinds- och källarutrymmen var endast delvis åtkomliga för besiktning.

Undantaget från besiktningen är lokaler, el- och vvs-installationer, imkanaler, asbest och radonutredning samt mark och utrustning på gård.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Björcksgatan 36 i stadsdelen Kålltorp, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad i vinkel, producerad i början av 1930-talet. Byggnaden innehåller totalt 14 st lägenheter, vind och källare.

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligen grundlagd på grundsulor av betong. Fasader består av träpanel med putsad sockel mot gård och tegelsockel mot gator. Fönster är huvudsakligen sidohängda utåtgående träfönster med isolerruta. Yttertak har beläggning av tegelpannor.

Byggnaden har, enligt uppgift, genomgått en större ROT-renovering i slutet av 80-talet varvid lägenheter, inklusive kök och bad, renoverades och nya VA-stammar installerades. Tilläggsisolering inkl. nya träfasader, montage av nya fönster och dörrar samt omläggning av tak utfördes. Även mekanisk frånluft, nya el-stigare till lägenheter och delvis inredning av vind utfördes troligen vid detta tillfälle.

Utöver detta 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 plastmatta, kaklade/målade väggar och målat tak är i normalt skick.

Huruvida någon fungerande fuktspärr finns bakom kakel och om målningsbehandling är utförd enligt godkänt våtrumssystem kan inte avgöras okulärt.

Kök: Golvbeläggning av trä, målade 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.

I ett antal lägenheter är monterat s.k. spänntak. Huruvida detta tak är av typgodkänd konstruktion är ej utrett.

Invändigt, övrigt

Trapphus: Trapplopp och vilplan av sten resp. trä med plastmatta. Målade ytor är relativt slitna och i behov av ommålning.

Vind: Normal vindsstandard med mindre spår av fukt i takpanel, främst runt genomföringar och takluckor. Detta härrör troligen från gamla läckage, inga tecken finns på pågående läckage.

Vindsdörrar uppfyller inte dagens normkrav.

Källare: Mindre fuktskador i form av puts- och färgsläpp förekommer ställvis i källare. I källare C förekommer även skador/släpp i golvplastmatta. Källare C bör rustas upp, omfattning är beroende på framtida användning.

Gammal urbruktagen oljepanna bör rivas ut.

Tvättstuga: Ytskikt i tvättstuga är i normalt skick. Maskinutrustning är av äldre modell förutom tumlare som är nyare. Maskinutrustning kan delvis behöva bytas ut inom en 10-års-period.

Utvändigt

Tak: Tak är omlagt i samband med renovering i slutet av 80-talet och bedöms vara i normalt skick och med en återstående livslängd överstigande 10 år. Plåtbeslagning uppvisar större färgsläpp och bör underhållsmålas inom en 5-årsperiod.

Fasader: Träpanel bedöms vara i normalt skick, mindre färgskador och sprickbildning förekommer ställvis. Underhållsmålning bör utföras inom en 5-10-årsperiod.

Putsad sockel mot gård uppvisar mindre putsskador och bör putslagas inom en 5-årsperiod.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Fönsterbyte utfört i slutet av 80-talet. Fönstren bedöms vara i normalt skick, färgskador förekommer i mindre omfattning.

Utvändig underhållsmålning av fönster bör utföras i samband med målning av fasad.

Dörrar: Entré- och tamburdörrar är i normalt skick. Några större underhållsåtgärder bedöms inte behöva utföras inom en 10 års-period.

Övrigt: Utvändig trappa uppvisar betongskador och bör repareras.

Installationer

- El: I samband med renoveringen i slutet av 80-talet installerades nya elstigare till lägenheter. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.
- Rör: VA-stammar är enligt uppgift utbytta i hela fastigheten i samband med renovering i slutet av 80-talet. Stammarna bedöms vara i normalt skick och ha en återstående teknisk livslängd överstigande 10 år.
- Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmestammar är i huvudsak i originalutförande och bedöms vara i normalt skick.
- Normal livslängd på värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarna har passerat sin tekniska livslängd och ett utbyte kan behöva utföras inom en 10-års-period.
- Vent.: Ventilationssystemet utgörs av mekanisk frånluft med tilluft via spaltventiler i fönster. Anläggningen fungerar enligt uppgift tillfredsställande.
- OVK- besiktning är utförd.
- Övrigt: Energideklaration är utförd.

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

Utbyte vindsdörrar	50 000 kr
Putslagning sockel och reparation av utv. trappa	30 000 kr
Övriga mindre åtgärder och oförutsett	25 000 kr
	<hr/>
Totalt ca	105 000 kr

Inom ca 5 år:

Målning av plåtbeslagning på tak	30 000 kr
Ytskiktsreivering källare C och skrotning oljepanna	100 000 kr
Målning trapphus	90 000 kr
	<hr/>
	220 000 kr

Inom ca 5-10 år:

Utvändig underhållsmålning av fönster och fasader	325 000 kr
Byte av värmestammar vän 1 och 2	300 000 kr
Delvis byte av maskinutrustning i tvättstuga	50 000 kr
	<hr/>
Totalt ca	675 000 kr

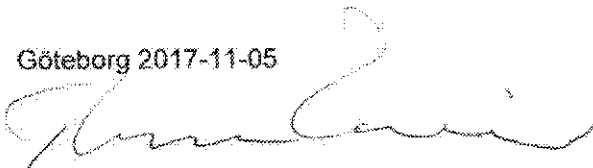
Kommentarer

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.

Kostnad för reivering av källare C är osäker och omfattningen beror på framtida verksamhet i utrymmet.

Göteborg 2017-11-05



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

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 Björcken Källtorp 36, org.nr. 769634-8213 i Göteborgs kommun, undertecknad 2017-10-30, 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 med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 171030
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170915
Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 170915
Utdrag ur fastighetsregistret, 171101
Statusbesiktning med underhållskostnader, 170922
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Hyresdebiteringslista 171002
Energideklaration, 100831
Radonmätning, 070302
OVK-besiktning, 160424
Offert Handelsbanken,, 171011
Styrelseprotokoll, 171030

Växjö 2017-11-01

Växjö 2017-11-01



Jan Äglöv
Äglövkonsult 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.