Registrerades av Bolagsverket
2021-01-05 08:04
R807467/20

20201222205008

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Kristallen Karlskrona

org. nr: 769636-1372

20201222205009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 2
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA 2
2.1 Fastigheternas beteckningar och areal m.m. 2
2.2 Byggnadernas typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning 3
2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning 3
2.4 Utförda renoveringar 6
2.5 Avsättning till underhåll 6
2.6 Försäkringar 6
2.7 Taxeringsvärde 7
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (kr) 7
3.1 Finansieringsplan 7
4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader 8
4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter 8
5.1 Lägenhetsförteckning 9
5.3 Lokalförteckning 9
5.4 Nyckeltal 10
6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 11

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys
Bilaga 2 Teknisk besiktning

20201222205010

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kristallen Karlskrona, org. nr. 769636-1372 som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-27 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.

I mars 2020 förvärvade ovan nämnda förening fastigheterna Borgmästaren 18, 19, 20 och 32 i Karlskronas kommun. Inför förvärvet upprättades en ekonomisk plan som registrerades hos Bolagsverket 2020-04-22. Vid förvärvet hade fastigheterna 20 st lägenheter. Nu kommer fyra av de större lägenheterna att delas upp i två mindre lägenheter så att den totala summan lägenheter blir 24 st. Den totala bostadsarean kommer som tidigare totalt att uppgå till 1 912 m². Bygglov för detta har erhållits och med anledning av ombyggnationen har styrelsen beslutat att låta upprätta denna reviderade ekonomiska plan.

De lägenheter som inte berörs av ombyggnationen kommer att ha samma årsavgift som tidigare. Utöver detta finns det lokaler om totalt ca 135 m² samt 26 parkeringsplatser. Av dessa parkeringsplatser kommer 10 st att hyras ut till grannfastigheter. Upplåtelse av de nytillkomna lägenheterna beräknas att ske med under kvartal fyra 2020 och inflyttning planeras ske under kvartal ett 2021.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde ovan nämnda fastigheter. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna 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 FASTIGHETERNA

2.1 Fastigheternas beteckningar och areal m.m.

Beteckning:	Borgmästaren 18, 19, 20 och 32
Adress:	Västra Prinsgatan 12, Konstapelgatan 27
Kommun:	Karlskrona
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 460 m²
Servitut:	Officialservitut, last, väg, 1080-07/10.1
GA:	Inga gemensamhetsanläggningar belastar fastigheten
Stadsplan:	Arklimästaren akt 1080-P90207
Fornlämningar:	Fornlämning akt L1979:5469

20201222205011

2.2 Byggnadernas typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal bostadslgh:	24 st
Lgh.area ca:	1 912 m²
Antal lokaler:	6 st lokaler
Lokal area ca:	135 m²
Byggnadsår:	1902 och 1904 värdeår 1950
Parkering:	26 st p-platser varav 10 st kommer att hyras ut till grannfastigheter
OVK:	OVK utförd under 2019, nästa besiktning ska ske under 2025

2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Två flerfamiljshus i fem våningar totalt innehållandes 24 st bostadsrättslägenheter och 6 st lokaler.

Västra Prinsgatan 12

Grundläggning:	Källargrund
Stomme:	Murade av lättbetong.
Bjälklag:	Trä och betong
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fasad:	Puts mot gata och innergård
Balkong:	Saknas
Uteplats:	Asfaltsbelagd infart och grusad innergård.
Fönster:	Nyare aluminiumbeklädda träfönster (Elitfönster)
Mellanväggar:	Tegelväggar
Lgh. dörrar:	Trädörrar
VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Kall-och varmvattenledningar av kopplar samt relinade avloppstammar.
Uppvärmning:	El-element i respektive lägenhet
Ventilation:	Självdrag
Elektricitet:	Befintlig. Kompletterad anläggning. Jordfelsbrytare i varje lägenhet.
Tv, tele, dator:	Öppenfiber för bredband i hall samt Comhem uttag för TV, Bredband och Telefoni.
Lgh. förråd:	Källarförråd av trä. Ett förråd till respektive lägenhet.
Cykelförråd:	Cykelförråd finns på innergården.
Soprum:	Utvändiga markbehållare för hushållssopor.

20201222050 12

Parkering: På innergård

Posthantering: Brevinkast direkt in i lägenheten

Inredning i bostäder – renoverade år 2020

Kök: Nyslipade och lackerade brädgolv eller trägolv. Nya skåp- och bänkinredningar med köksluckor. Nya vitvaror: induktionshäll, inbyggnadsugn, i vissa lägenheter inbyggnads-mikro, kombinerad kyl och frys, diskmaskin, köksfläkt (kolfilter).

Badrum: Nytt badrum med våtrumsintyg/kvalitetsdokument - klinker/kakel på golv och väggar. Inredning med duschglasdörr, WC-stol och tvättställ samt kombinerad tvättmaskin med torktumlareffekt och takarmatur.

Vardagsrum: Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier.

Sovrum: Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier.

Entréutrymme: Nyslipade och lackerade brädgolv eller trägolv, hatthylla, nymålade vita väggar, tak och snickerier.

Klädkammare: Nyslipad och lackerad fiskbensparkett alt. brädgolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier.

Konstapelsgatan 27

Grundläggning: Källargrund

Stomme: Murade av lättbetong.

Bjälklag: Trä och betong

Yttertak: Bandtäckt plåt

Fasad: Puts mot gata och innergård

Balkong: 3 nyare balkonger från 2016, 2 terrasser samt 2 befintliga, mindre balkonger.

Uteplats: Asfaltsbelagd infart och grusad innergård.

Fönster: Nyare aluminiumbeklädda träfönster (Elitfönster)

Mellanväggar: Tegelväggar

Lgh. dörrar: Originaldörrar i massivt trä

Hiss: Ny, tillgänglighetsanpassad hissinstallation planerad

20201222205013

VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Kall-och varmvattenledningar av kopplar samt relinade avloppsstammar
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag
Elektricitet:	Befintlig. Kompletterad anläggning. Jordfelsbrytare i varje lägenhet.
Tv, tele, dator:	Öppenfiber för bredband i hall och/eller Comhem uttag för TV, Bredband och Telefoni beroende på lägenhet.
Lgh. förråd:	Källarförråd av trä. Ett förråd till respektive lägenhet.
Cykelförråd:	Cykelförråd finns på innergården.
Soprum:	Utvändiga markbehållare för hushållssopor.
Parkering:	På innergård
Posthantering:	Postlåda i trapphuset.

Inredning i bostäder – renoverade år 2020

Kök:	Nyslipade och lackerade brädgolv eller trägolv. Nya skåp- och bänkinredningar med köksluckor. Nya vitvaror: induktionshäll, inbyggnadsugn, i vissa lägenheter inbyggnads-mikro, kombinerad kyl och frys, diskmaskin, köksfläkt (kolfilter).
Badrum:	Nytt badrum med våtrumsintyg/kvalitetsdokument - Klinker/kakel på golv och väggar. Inredning med duschglasdörr, WC-stol och tvättställ samt kombinerad tvättmaskin med torktumlareffekt och takarmatur.
Tvätt/tork:	De största lägenheterna har separat tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier. I vissa vardagsrum finns kakelugnar (provtryckta).
Matrum:	Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier. I vissa matrum finns träpaneler samt kakelugnar.
Sovrum:	Mellan 1 till 6 sovrum per lägenhet. Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier. I vissa sovrum finns kakelugnar.
Entréutrymme:	Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, hatthylla, nymålade vita väggar, tak och snickerier.
Klädkammare:	Nyslipad och lackerad fiskbensparkett, brädgolv eller trägolv, nymålade vita väggar, tak och snickerier.

20201222205014

2.3 Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar

Kimmo Kirvesniemi från Structor Östergötland AB utförde 2020-02-14 en teknisk statusbesiktning av byggnaderna på fastigheterna. Enligt besiktningsmannen anses byggnaderna ha en genomgående bra status. Om- och tillbyggnader har genomförts vid ett flertal tillfällen och därför varierar också byggnadens tekniska utförande. Byggnaderna är dock med beaktande av ovanstående väl underhållna och i normalt skick. Fastigheternas brister och alla de rekommenderade underhållsåtgärder som ska utföras enligt besiktningsprotokollet, se bilaga 2 ska enligt avtal utföras av säljaren till fastigheten. Övriga åtgärder får betraktas som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

2.4 Utförda renoveringar

Följande renoveringar och underhåll har utförts på fastigheterna.

Konstapelsgatan 27

Vatten/avlopp:	Relinade avloppsstammar alt. delvist bytta stammar till nya (år 2020).
Fönster:	Nya 3 glasfönster i trä med aluminiumbeklädnad från ELIT (2017). Nya fönsterbleck och plåtkompletteringar (2017).
Fasad:	Fasadmålning (2017)
Tak:	Ny bandtäckt, dubbelfalsad plåt med nya hängrännor och stuprör (2003).
Entrépartier och trapphus:	Ommålade (2020)
Elektricitet:	Varje lägenhet har ny el till badrum och kök med jordfelsbrytare (2020). Genomgången anläggning i sin helhet.
Hiss:	Nyinstallation av hiss (2020)
Vindslgh:	Nyproducerade samt renoverade lägenheter med tilläggsisolerad vind (2020).
Ventilation:	Genomgången ventilation med godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (2020).
Kakelugnar:	Provtryckta kanaler och restaurerade kakelugnar (2020).

Västra Prinsgatan 12

Vatten/avlopp:	Relinade avloppsstammar alt. delvist bytta stammar till nya (år 2020).
Fönster:	Nya 3 glasfönster i trä med aluminiumbeklädnad från ELIT (2015). Nya fönsterbleck och plåtkompletteringar (2015).
Fasad:	Fasadmålning (2015)
Tak:	Ny bandtäckt, dubbelfalsad plåt med nya hängrännor och stuprör (2003)
Entrépartier och trapphus:	Ommålade (2020)
Elektricitet:	Varje lägenhet har ny el till badrum och kök med jordfelsbrytare (2020). Genomgången anläggning i sin helhet.
Ventilation:	Genomgången ventilation med godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)(2020).

2.5 Avsättning till underhåll

Avsättningar för framtida underhåll av fastigheten görs årligen om 40 kr/m². Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

2.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras inklusive styrelseförsäkring.

20201222205015

2.7 Taxeringsvärde

Taxeringsår 2019 Typkod 321

	Bostäder	Lokaler
Taxvärde byggnad	12 390 000 kr	1 170 000 kr
Taxvärde mark	6 483 000 kr	781 000 kr
Summa	18 873 000 kr	1 951 000 kr
Totalt taxeringsvärde	**20 824 000 kr**	

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (kr)

Köpeskilling fastighet och aktier*	85 865 142 kr
Lagfart	314 010 kr
Pantbrevskostnad	99 490 kr
Anskaffningskostnad	86 278 642 kr
Kassa	500 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad	**86 778 642 kr**

* varav det skattemässiga värdet är 2 032 869 kr

3.1 Finansieringsplan

Föreningens beräknade nya lån*	23 534 492 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	63 244 150 kr
Summa	**86 778 642 kr**

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar 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 enligt K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (483 208 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och amortering samt avsättning för underhåll. Föreningen avser att amortera och sätta av till underhållsfonden med 117 672 kr per år de första fem åren. Därefter sker amortering enligt 95-årig serieplan. Skillnaden mellan beräknad ränta (2,50%) och faktisk ränta (1,86%) beräknas gå till ytterligare amortering av lånet.

20201222205016

4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 2,50 %		588 362
vilket motsvarar bindningstid och kredittid på> 5 år enligt bankoffert		
Amortering/avsättning underhållsfond		117 672
Avskrivning	483 208 kr	
Kostnader		
Driftkostnader,(kr)*		665 845
Administration	65 000	
Fastighetsskötsel	95 000	
Städning	25 000	
Löp underhåll	40 000	
Renhållning	25 000	
Vatten	65 000	
Abonnemangsavgift el	15 000	
Elförbrukning gem. utrymme	10 000	
Värme	200 000	
Försäkringar	50 000	
Övrigt	75 845	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		53 806
Summa kostnader		**1 425 686**

* Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt.

4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Lokaler	147 444
P-platser	216 000
Årsavgifter medlemmar	1 062 242
Summa intäkter	**1 425 686**

20201222205017

5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER, NYCKELTAL M.M.

5.1 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Adress	Rum & Kök	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	Konstapelsgatan 27	4 Rum och kök	138	7,3486%	4 000 000	78 060	6 505
2	Konstapelsgatan 27	3-4 Rum och kök	122	6,4972%	3 995 000	69 016	5 751
3	Konstapelsgatan 27	4 Rum och kök	138	7,3486%	3 800 000	78 060	6 505
4	Konstapelsgatan 27	3-4 Rum och kök	98	5,2186%	3 495 000	55 434	4 620
5	Konstapelsgatan 27	4 Rum och kök	138	7,3486%	3 850 000	78 060	6 505
6	Konstapelsgatan 27	3-4 Rum och kök	98	5,2186%	3 495 000	55 434	4 620
7	Konstapelsgatan 27	2-3 Rum och kök	76	4,0470%	2 700 000	42 989	3 582
8	Konstapelsgatan 27	2 Rum och kök	56	2,9820%	1 800 000	31 676	2 640
9	Konstapelsgatan 27	2 Rum och kök	38	2,0256%	1 500 000	21 517	1 793
10	Konstapelsgatan 27	3 Rum och kök	91	4,8459%	3 795 000	51 475	4 290
11	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	48	2,4010%	1 600 000	25 504	2 125
12	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	43	2,1509%	1 500 000	22 848	1 904
13	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	51	2,5510%	1 695 000	27 098	2 258
14	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	71	3,5515%	2 070 000	37 725	3 144
15	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	51	2,5510%	1 695 000	27 098	2 258
16	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	71	3,5515%	2 095 000	37 725	3 144
17	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	51	2,5510%	1 695 000	27 098	2 258
18	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	71	3,5515%	2 095 000	37 725	3 144
19	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	52	2,6011%	1 500 000	27 630	2 303
20	Västra Prinsgatan 12 A	2 Rum och kök	53	2,6511%	1 589 150	28 161	2 347
21	Konstapelsgatan 27	3 Rum och kök	82	4,3661%	2 995 000	46 379	3 865
22	Konstapelsgatan 27	4 Rum och kök	106	5,6437%	3 995 000	59 950	4 996
23	Konstapelsgatan 27	4 Rum och kök	106	5,6437%	3 995 000	59 950	4 996
24	Konstapelsgatan 27	2 Rum och kök	63	3,3542%	2 295 000	35 630	2 969
24			**1 912**	**100,00%**	**63 244 150**	**1 062 242**	**88 520**

Lägenhetsytorna har angivits av fastighetsägaren och är ej kontrollerade. De ombyggda lägenheternas ytor är uppmätta på ritning. 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. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg kostar i snitt ca 350 kr/mån och elförbrukningen uppskattas till 350 kr/m². Kostnaderna är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal.

På Västra Prinsgatan 12 A består uppvärmningen av el-element i respektive lägenhet i dessa lägenheter ingår inte värmekostnaden i årsavgiften. Dessa lägenheter har därför en lägre årsavgift per kvadratmeter. Kostnaden för uppvärmningen uppskattas till 400-500 kr/mån per lägenhet under vintermånaderna.

5.3 Lokalförteckning

Lokal/hyresgäst	Yta ca m²	Årshyra inkl. fastighetsavgift
Gothia Trafiken AB	55 m²	81 144 kr
Laki Bygg AB	25 m²	20 000 kr
Laki Bygg AB	5 m²	4 000 kr
Laki Bygg AB	4 m²	3 200 kr
Laki Bygg AB	30 m²	26 300 kr
Laki Bygg AB	16 m²	12 800 kr
Summa	135 m²	147 444 kr

20201222205018

5.4 Nyckeltal

Insats snitt per m² BOA	33 077 kr
Driftkostnad (inkl. fast. skatt) snitt per m² BOA	376 kr
Årsavgift i snitt per m²/år BOA	556 kr
Anskaffningskostnad per m² BOA+LOA	42 149 kr
Föreningslån per m² BOA+LOA	11 497 kr
Hyresintäkt per m² LOA	1 092 kr
Amortering/Avsättning underhållsfond per m² BOA	62 kr
Avskrivningar per m² BOA+LOA	236 kr
Kassaflöde per m² BOA	40 kr

20201222205019

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för uthyrning i andra hand 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. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

F. 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.

Karlskrona den 5/11 -20

Bostadsrättsföreningen Kristallen Karlskrona

.....
Gösta Carlberg

.....
Jan Uddenberg

.....
Carin Trolle

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kristallen Karlskrona,* organisationsnummer 769636-1372, daterad 2020-11-05får härmed avge följande intyg.

20201222050 20

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen 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.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-12-14

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Teknisk statusinventering med bilagor, Structor Östergötland AB, 2020-02-14
Beräkning av anskaffningskostnaden
Aktieöverlåtelseavtal 2020-03-20
Fastighetöverlåtelseavtal, 2020-03-20
Köpebrev, 2020-03-20
Avtal gällande säljarens åtaganden, Kvalitetsbostäder Sverige AB, 2020-04-17
Bankoffert Sparbanken Eken AB, 2020-04-09
Lokalhyresavtal
Ansökan om bygglov ändring av lägenheter 2020-09-29
Anmälan om kontrollansvarig 2019-12-10
Ritningar, situationsplan
Bygglov ombyggnad 2020-12-03

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	588 362	587 371	586 418	585 505	584 633	583 793	582 952	582 111	581 271	580 431	579 592	575 422
Avskrivningar	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208	483 208
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	665 845	679 162	692 745	706 600	720 732	735 147	749 850	764 847	780 144	795 747	811 662	896 140
Fastighetsskatt/kommunal avgift	53 806	54 882	55 980	57 099	58 241	59 406	60 594	61 806	63 042	64 303	65 589	72 416
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror lokaler	147 444	150 393	153 401	156 469	159 598	162 790	166 046	169 367	172 754	176 209	179 733	198 440
Hyror parkering 26 st	216 000	220 320	224 726	229 221	233 805	238 481	243 251	248 116	253 078	258 140	263 303	290 708
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll/Amortering	117 672	117 672	117 672	117 672	117 672	118 066	119 759	121 477	123 219	124 987	126 779	136 136
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 062 242	1 068 375	1 074 689	1 081 188	1 087 876	1 095 140	1 103 858	1 112 758	1 121 844	1 131 118	1 140 586	1 190 965
Årsavgift kr/kvm/år	556	559	562	565	569	573	577	582	587	592	597	623
Underskott avskrivning - avsättning underhåll - amortering	- 324 344	- 325 873	- 327 433	- 329 025	- 330 648	- 331 517	- 329 819	- 328 106	- 326 378	- 324 636	- 322 879	- 313 869
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 062 242	1 068 375	1 074 689	1 081 188	1 087 876	1 095 140	1 103 858	1 112 758	1 121 844	1 131 118	1 140 586	1 190 965
Kassaflöde												
Intäkter	1 425 686	1 439 087	1 452 816	1 466 877	1 481 279	1 496 412	1 513 155	1 530 241	1 547 676	1 565 468	1 583 623	1 680 113
Kostnader	- 1 308 014	- 1 321 415	- 1 335 143	- 1 349 205	- 1 363 607	- 1 378 346	- 1 393 396	- 1 408 764	- 1 424 457	- 1 440 481	- 1 456 843	- 1 543 978
Kassaflöde för löpande drift	117 672	117 672	117 672	117 672	117 672	118 066	119 759	121 477	123 219	124 987	126 779	136 136
Amorteringar	- 41 192	- 39 663	- 38 103	- 36 511	- 34 888	- 33 626	- 33 630	- 33 626	- 33 611	- 33 586	- 33 551	- 33 204
Summa kassaflöde	76 480	78 010	79 570	81 161	82 784	84 440	86 129	87 851	89 609	91 401	93 229	102 932
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	20 824 000	21 240 480	21 665 290	22 098 595	22 540 567	22 991 379	23 451 206	23 920 230	24 398 635	24 886 608	25 384 340	28 026 362
Föreningslån	23 534 492	23 494 829	23 456 726	23 420 215	23 385 327	23 351 701	23 318 071	23 284 445	23 250 834	23 217 248	23 183 698	23 016 868

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Föreningen gör linjär avskrivning med 483 208 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**16**
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	556	559	562	565	569	573	577	582	587	592	597	623
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	577	702	705	707	710	712	717	721	726	731	735	761
2. Dagens räntenivå +2%	556	805	807	810	814	817	821	826	830	834	839	864
1. Dagens räntenivå - 1%	556	436	439	443	447	451	455	460	465	470	475	503
2. Dagens räntenivå - 2%	556	313	317	320	324	329	333	338	344	349	354	382
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	556	561	567	573	579	585	593	600	608	616	625	685
2. Dagens inflationsnivå +2%	556	563	571	580	589	598	609	620	631	643	656	726
1. Dagens inflationsnivå -1%	556	557	557	558	560	561	563	565	567	569	571	581
2. Dagens inflationsnivå -2%	556	554	553	552	550	549	549	548	548	547	547	545

202101040276 2

Structor

3 st. fastigheter i Karlskrona
Teknisk statusinventering

Linköping 2020-02-14
Structor Östergötland AB

Kimmo Kirvesniemi
Uppdragsledare

Uppdragsnr: 2199-1501
Antal sidor: 4
Antal bilagor: 9

202101040276 3

1. Inledning

Structor Östergötland AB har på uppdrag av Kvalitetsbostäder AB genomfört en teknisk statusinventering av 3 st. fastigheter i Karlskrona.

2. Allmän beskrivning av fastigheten

Byggnadens ort/läge:	Västra Prinsgatan 12A, Karlskrona Hantverkaregatan 11, Karlskrona Konstapelgatan 27, Karlskrona
Typ av byggnad:	På fastigheterna finns i 3 st flerbostadshus med hyreslägenheter. Byggår för de olika fastigheterna har ej erhållits.
Kommunikationer:	Bra kommunikationer med allmänna kommunikationsmedel. Bra gång och cykelleder till och från området.
Lägenheter/lokaler:	OBS! Besiktning av lägenheterna och lokalerna med tillhörande installationer ingår ej i detta uppdrag.

3. Uppdraget

3.1 Syfte

Målet med detta uppdrag har varit att få en övergripande bild av fastighetens tekniska status och i samband med detta även försöka uppskatta om fastigheterna innehåller byggmaterial/installationer som är av typen "farligt avfall" och som kan medföra stora kostnader eller olägenheter för personer som vistas där. Med denna tekniska statusinventering som grund är det lättare att förutse kommande kostnader utöver normalt underhåll, se vidare rubrik 3.2 nedan.

Underlag till denna rapport är;

- Platsbesök, 2019-11-20 utfört mellan kl. 14.00 - 16.00.
- Erhållen dokumentation från Jakub Tomaszunas
- Intervju under platsbesöket med Kvalitetsbostäders lokala förvaltare.

Inventeringen är begränsad till de tekniska systemen i fastigheten och har varit av okulär karaktär. Inga mer grundliga besiktningar är genomförda och inga provtagningar har utförts. Inga fördjupade undersökningar avseende miljötekniska brister har genomförts, däremot har noteringar gjorts om vad som upptäckts vid den övergripande inventeringen. Utvalda delar av fastigheten har kontrollerats översiktligt och det har förutsatts att dessa delar är representativa för hela fastigheten.
På grund av den begränsade tid vi tilldelats för besiktningen är detaljeringsgraden anpassad därefter. Nuvarande hyresgästers ytor och installationer ingår ej i uppdraget, de har enligt uppgift själva underhållsansvaret för sina lägenheter.

20210104027 64

3.2 Uppskattade kostnader
Angivna kostnader i bilagor avser 2019 års prisnivå och är, om inget annat anges, exklusive moms. Kostnaderna är mycket grova uppskattningar som baseras på erfarenhetsmässiga kostnader. Angivna kostnader är således ingen ambition att vara exakta, utan avser ge en indikation på kostnadens storlek. Antaganden kan komma att förändras om noggrannare analyser genomförs.

Åtgärdsförslag fördelas i tre kategorier:

- Omedelbara - åtgärder som bör utföras omgående (inom 2 år)
- På kort sikt (inom 2-5 år)
- På lång sikt (inom 5-10)

Kostnader under 50,000 SEK är ej upptagna i denna rapport. Om det påträffas ett flertal mindre brister (utöver normalt underhåll) för en och samma disciplin (exempelvis VVS) som tillsammans bedöms kosta 50 000 SEK eller mer redovisas dessa då som ett totalbelopp längst ner i aktuell bilaga.

4. Sammanfattning av den tekniska status inventeringen

Flerbostadshusen på fastigheten har en genomgående bra status. Om- och tillbyggnader har genomförts vid ett flertal tillfällen och därför så varierar också byggnadens tekniska utförande. Byggnaderna är dock med beaktande av ovanstående väl underhållna och i normalt skick

Fastigheterna i sin helhet, inklusive tekniska system, har dock vissa brister och visar i vissa delar tecken på att den tekniska livslängden är på väg att uppnås.

Structor har upptäckt ett antal defekter i byggnaden som kommer att kräva större åtgärder utöver normalt underhåll och det framgår av bilagorna.

5. Resultat från den tekniska status inventeringen

Kompletta resultat från den tekniska status inventeringen återfinns som bilagor, en för varje disciplin och omfattar *Byggnadsmaterial och konstruktion*, *VVS* samt *Elinstallationer*.

När det finns fel och brister/defekter i tekniska system eller byggnadsmaterial och dessa måste åtgärdas utöver vad som kan anses vara av typen "normalt underhåll" och samtidigt anses medföra kostnader 50 000 SEK eller mer så tas normalt foton som arkiveras hos Structor Östergötland AB.

202101040276 5

För klassificering av den tekniska statusen har följande beteckningar använts:

A = En högre teknisk standard och bättre skick än normalt för den typ av byggnad med tanke på år och konstruktion.

B = En normal teknisk standard och normalt skick för den typ av byggnad med tanke på år och konstruktion.

C = En lägre teknisk standard och sämre skick än normalt för den typ av byggnad med tanke på år och konstruktion

6. Disclaimer

Den här rapporten är skapad exklusivt för Kvalitetsbostäder AB och är avsedd att lyfta fram de fel och brister som byggnaden/fastigheten är behäftad med och som bedöms medföra kostnader för avhjälpande åtgärder utöver normalt underhåll. Om tredje part nyttjar information från denna rapport görs detta helt på eget ansvar. Structor frånsäger sig allt ansvar för betydande finansiella effekter vid fastighetsaffärer, fastighetsvärderingar eller kostnader för uppföljande kontroller eller åtgärder. Rapporten baseras på den data och information som anges under rubrik 3.1
Om inget annat är överenskommet, tar Structor ej på sig något ansvar att uppdatera denna rapport pga. förändringar i byggnaden/fastigheten efter det att Structor utfört platsbesöket som legat till grund för rapporten.

Bilagor

Västra Prinsgatan 12A, Karlskrona
Bilaga 1: *Protokoll: Byggnadsmaterial och konstruktion*
Bilaga 2: *Protokoll: El*
Bilaga 3: *Protokoll: VVS*

Hantverkaregatan 11, Karlskrona
Bilaga 1: *Protokoll: Byggnadsmaterial och konstruktion*
Bilaga 2: *Protokoll: El*
Bilaga 3: *Protokoll: VVS*

Konstapelgatan 27, Karlskrona
Bilaga 1: *Protokoll: Byggnadsmaterial och konstruktion*
Bilaga 2: *Protokoll: El*
Bilaga 3: *Protokoll: VVS*