

EKONOMISK PLAN

BRF PORSLINSFABRIKEN
769604-4838

juni 2016

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-29



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status.....	4
3.3	Generell beskrivning av lägenheter.....	5
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens kostnader	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Historiska driftkostnader.....	6
7.3	Fastighetsskatt/avgift.....	7
7.4	Avskrivningar.....	7
8	Föreningens intäkter	7
9	Nyckeltal.....	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
10.1	Ekonomisk prognos.....	9
10.2	Känslighetsanalys I.....	10
10.3	Känslighetsanalys II.....	10
10.3.1	Anslutning enligt prognos - 85%.....	11
10.3.2	100 % anslutning.....	11
10.3.3	90 % anslutning.....	12
10.3.4	80 % anslutning.....	12
10.3.5	70 % anslutning.....	12
11	Lägenhetsredovisning	13
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN PORSLINSFABRIKEN

1 ALLMÄNT

Brf Porslinsfabriken med org.nr. 769604-4838 har registrerats hos Bolagsverket 2013-08-28. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom hembud.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske i juli 2016. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Brämaregården 12:24
Kommun	Göteborg
Församling	Brämaregården
Adress/belägenhet	Kvillegatan 8-10, Rörstrandsgatan 1A-B
Tomtarea	1 374 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1938-12-30
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende villa.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad hos Länsförsäkringar till fullvärde.
	Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1960
Byggnadstyp	Ett flerbostadshus i 3 våningsplan samt vind.
Uthyrningsbar area	1 746 m ² .
Bostadslägenheter	33 lägenheter om sammanlagt 1 746 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, mangel- och torkrum, lägenhetsförråd, Cykel- och matkällare och vind.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdrag.
Hiss	Finns ej.
Grundläggning	Platta på mark.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Takpannor.
Fasader	Tegel, delvis puts.
Fönster	2-glas med extra innerglas.
Trapphus, entré	Klinker i entré, cementmosaik på steg.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, separat centrifug, tumlare, mangel- och torkrum.
Sophantering	Soprum med kärl.
Övrigt	Kabel-TV.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Göran Ingelhammar, Hifab, den 28 januari 2016. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 700 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 2 700 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Linoleum	Målat	Målat	Köksskåp, spis, kyl/frys.
Badrum	Plastmatta	Klinker	Målat	WC, handfat, badrumsskåp, dusch.
Hall	Parkett	Tapet	Målat	-
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	-
Sovrum	Linoleum/Parkett	Tapet	Målat	-

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2015 är 17 626 000 kr, fördelat på bostäder 17 400 000 kr och lokaler 226 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	39 800 000	22 795
Lagfartskostnad	597 825	
Pantbrevskostnad ¹	151 756	
Ombildningskostnad	343 750	
Reparationsfond	2 700 000	
Fond extra pantbrev	24 059	
Ingående saldo	107 610	
Anskaffningskostnad	43 725 000	25 043

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ranta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ranta efter löptid %
Bottenlån 1	8 500 000	Rörlig/3 mån	3,00	255 000	85 000	340 000 3,00
Lån vilande insatser 1	5 046 000	-	2,00	100 920	-	100 920 2,00
Summa lån år 1	13 546 000	Snittränta:	2,63	355 920	85 000	440 920 2,63
Insatser	30 179 000					
Summa finansiering år 1	43 725 000					

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Lånet för vilande insatser amorteras när hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

¹ Befintliga pantbrev: 5 978 000 kr.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	25 000	14
Värme	160 000	92
El	25 000	14
Renhållning	20 000	11
Styrelse/revision	58 000	33
Ekonomisk förvaltning	40 000	23
Trappstädning	28 000	16
Fast skötsel	115 000	66
Försäkring	30 000	17
Kabel TV	49 000	28
Larmtjänst	4 500	3
Gaturenhållning	10 500	6
Löpande underhåll	75 000	43
Summa driftkostnad år 1	640 000	367
Avsättning yttre underhåll	100 000	57
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	kr
Vatten	23 309
Värme	157 522
El	24 504
Renhållning	20 078
Trappstädning	27 555
Fast skötsel	113 235
Kabel TV	48 817
Larmtjänst	4 500
Gaturenhållning	10 339

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	17 400 000
Kommunal fastighetsavgift (1 268 kr per lgh)	41 844
Taxeringsvärde lokaler	226 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	2 260

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 268 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	28 938 099
Avskrivning per år	289 381

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 077 000	724
Hysesintäkter bostäder	276 960	1 073
Parkering, garage mm	55 679	
Ränteintäkter	-	
Totala intäkter år 1	1 409 639	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	25 043
Belåning år 1	7 758
Belåning år 1 exkl vilande insatser	4 868
Insatser	20 175
Driftskostnader år 1	367
Avsättning underhållsfond år 1	57
Årsavgift år 1	724

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 700 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 2 700 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställes och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 85% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Ränta	355 920	353 370	350 820	348 270	345 720	343 170	330 420
Ränta %	2,63%	2,63%	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%	2,60%
Avskrivningar	289 381	289 381	289 381	289 381	289 381	289 381	289 381
Driftskostnader	640 000	652 800	665 856	679 173	692 757	706 612	780 156
Fastighetsskatt/avgift	44 104	44 986	45 886	46 804	47 740	48 694	53 763
Summa kostnader	1 329 405	1 340 537	1 351 943	1 363 628	1 375 597	1 387 857	1 453 720
Årsavgift/m ² (bostäder)	724	738	753	768	783	799	882
Årsavgifter bostäder	1 077 000	1 098 540	1 120 511	1 142 921	1 165 779	1 189 095	1 312 857
Hysesintäkter bostäder	276 960	282 499	288 149	293 912	299 790	305 786	337 613
Parkering	55 679	56 793	57 929	59 087	60 269	61 474	67 873
Summa intäkter	1 409 639	1 437 832	1 466 588	1 495 920	1 525 839	1 556 355	1 718 342
Årets Resultat	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Kassaflödesräkning							
Årets resultat enligt ovan	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Återföring avskrivningar	289 381	289 381	289 381	289 381	289 381	289 381	289 381
Amorteringar	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	284 615	301 676	319 027	336 674	354 622	372 879	469 003
Avsättning till yttre underhåll	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	184 615	199 676	214 987	230 553	246 379	262 471	347 104
Ingående saldo kassa	2 807 610						
Ackumulerat saldo kassa	3 092 225	3 393 901	3 712 927	4 049 601	4 404 223	4 777 103	6 926 569
Ackumulerad avsättning till underhåll	2 800 000	2 902 000	3 006 040	3 112 161	3 220 404	3 330 812	3 916 872

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	892 385	898 864	905 524	912 368	919 400	926 624	965 753
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	600	604	609	613	618	623	649
Årsavgiftenligt prognos kr/m ²	724	738	753	768	783	799	882
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	976 309	980 092	983 905	987 749	991 626	995 535	1 015 627
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	656	659	661	664	666	669	683
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	780	793	806	819	832	845	916
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,8%	7,4%	7,0%	6,6%	6,2%	5,8%	3,8%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	892 385	905 439	919 065	933 286	948 125	963 607	1 051 582
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	600	608	618	627	637	648	707
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	724	743	762	782	803	824	940
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,5%	3,1%	6,5%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgifts-uttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv.

Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 85%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	13 546 000	13 461 000	13 376 000	13 291 000	13 206 000	13 121 000	12 696 000
Räntekostnader	355 920	353 370	350 820	348 270	345 720	343 170	330 420
Övriga kostnader	973 485	987 167	1 001 123	1 015 358	1 029 877	1 044 687	1 123 300
Summa kostnader	1 329 405	1 340 537	1 351 943	1 363 628	1 375 597	1 387 857	1 453 720
Summa utgifter och avsättningar	1 225 024	1 238 156	1 251 602	1 265 367	1 279 459	1 293 884	1 371 238
Hysesintäkter	332 639	339 292	346 078	352 999	360 059	367 261	405 485
Avgiftsintäkter	1 077 000	1 098 540	1 120 511	1 142 921	1 165 779	1 189 095	1 312 857
Summa intäkter	1 409 639	1 437 832	1 466 588	1 495 920	1 525 839	1 556 355	1 718 342
Årets resultat	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Betalnetto efter fondavsättning	184 615	199 676	214 987	230 553	246 379	262 471	347 104
Avgifter kr/m ² bostäder	724	738	753	768	783	799	887
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

10.3.2 100 % anslutning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	8 500 000	8 415 000	8 330 000	8 245 000	8 160 000	8 075 000	7 650 000
Räntekostnader	255 000	252 450	249 900	247 350	244 800	242 250	229 500
Övriga kostnader	973 485	987 167	1 001 123	1 015 358	1 029 877	1 044 687	1 123 300
Summa kostnader	1 228 485	1 239 617	1 251 023	1 262 708	1 274 677	1 286 937	1 352 800
Summa utgifter och avsättningar	1 124 104	1 137 236	1 150 682	1 164 447	1 178 539	1 192 964	1 270 318
Hysesintäkter	55 679	56 793	57 929	59 087	60 269	61 474	67 873
Avgiftsintäkter	1 253 040	1 280 119	1 307 740	1 335 913	1 364 650	1 393 961	1 549 549
Summa intäkter	1 308 719	1 336 912	1 365 668	1 395 000	1 424 919	1 455 435	1 617 422
Årets resultat	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Betalnetto efter fondavsättning	184 615	199 676	214 987	230 553	246 379	262 471	347 104
Avgifter kr/m ² bostäder	718	733	749	765	782	798	887
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,8%	-0,7%	-0,5%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	0,6%

10.3.3 90 % anslutning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	12 022 500	11 937 500	11 852 500	11 767 500	11 682 500	11 597 500	11 172 500
Räntekostnader	325 450	322 900	320 350	317 800	315 250	312 700	299 950
Övriga kostnader	973 485	987 167	1 001 123	1 015 358	1 029 877	1 044 687	1 123 300
Summa kostnader och avsättningar	1 298 935	1 310 067	1 321 473	1 333 158	1 345 127	1 357 387	1 423 250
Summa utgifter och avsättningar	1 194 554	1 207 686	1 221 132	1 234 897	1 248 989	1 263 414	1 340 768
Hysesintäkter	238 689	243 463	248 332	253 299	258 365	263 532	290 960
Avgiftsintäkter	1 140 480	1 163 899	1 187 787	1 212 152	1 237 004	1 262 354	1 396 912
Summa intäkter	1 379 169	1 407 362	1 436 118	1 465 450	1 495 369	1 525 885	1 687 872
Årets resultat	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Betalnetto efter fondavsättning	184 615	199 676	214 987	230 553	246 379	262 471	347 104
Avgifter kr/m ² bostäder	726	741	756	771	787	803	889
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,8%

10.3.4 80 % anslutning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	15 545 000	15 460 000	15 375 000	15 290 000	15 205 000	15 120 000	14 695 000
Räntekostnader	395 900	393 350	390 800	388 250	385 700	383 150	370 400
Övriga kostnader	973 485	987 167	1 001 123	1 015 358	1 029 877	1 044 687	1 123 300
Summa kostnader	1 369 385	1 380 517	1 391 923	1 403 608	1 415 577	1 427 837	1 493 700
Summa utgifter och avsättningar	1 265 004	1 278 136	1 291 582	1 305 347	1 319 439	1 333 864	1 411 218
Hysesintäkter	421 698	430 132	438 735	447 510	456 460	465 589	514 048
Avgiftsintäkter	1 027 921	1 047 679	1 067 833	1 088 390	1 109 359	1 130 746	1 244 274
Summa intäkter	1 449 619	1 477 812	1 506 568	1 535 900	1 565 819	1 596 335	1 758 322
Årets resultat	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Betalnetto efter fondavsättning	184 615	199 676	214 987	230 553	246 379	262 471	347 104
Avgifter kr/m ² bostäder	736	750	764	779	794	810	891
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,7%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,0%

10.3.5 70 % anslutning

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Föreningens lån	19 067 500	18 982 500	18 897 500	18 812 500	18 727 500	18 642 500	18 217 500
Räntekostnader	466 350	463 800	461 250	458 700	456 150	453 600	440 850
Övriga kostnader	973 485	987 167	1 001 123	1 015 358	1 029 877	1 044 687	1 123 300
Summa kostnader	1 439 835	1 450 967	1 462 373	1 474 058	1 486 027	1 498 287	1 564 150
Summa utgifter och avsättningar	1 335 454	1 348 586	1 362 032	1 375 797	1 389 889	1 404 314	1 481 668
Hysesintäkter	604 708	616 802	629 138	641 721	654 555	667 647	737 136
Avgiftsintäkter	915 361	931 460	947 880	964 629	981 713	999 139	1 091 636
Summa intäkter	1 520 069	1 548 262	1 577 018	1 606 350	1 636 269	1 666 785	1 828 772
Årets resultat	80 234	97 295	114 646	132 293	150 241	168 498	264 622
Betalnetto efter fondavsättning	184 615	199 676	214 987	230 553	246 379	262 471	347 104
Avgifter kr/m ² bostäder	749	762	776	789	803	817	893
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	3,5%	3,2%	3,0%	2,8%	2,5%	2,3%	1,2%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m²	Andelstal Alla	Andelstal blv brf	Insats kr	Vilande insats	Avgift kr/mån	Hyror kr/år
1	1	2 rok	57	3,1835	-	-	1 025 000	-	56 724
2	1	1 rok	40	2,4969	2,9347	782 000	-	2 634	-
3	2	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 042 000	-	3 358	-
4	2	1 rok	40	2,4969	2,9347	782 000	-	2 634	-
5	3	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 077 000	-	3 358	-
6	3	1 rok	40	2,4969	2,9347	799 000	-	2 634	-
7	1	1 rkv	34	2,1848	2,5679	764 000	-	2 305	-
8	1	2 rok	52	3,0275	-	-	1 007 000	-	55 656
9	1	3 rok	65	3,5893	4,2186	1 285 000	-	3 786	-
10	2	1 rkv	34	2,1848	2,5679	782 000	-	2 305	-
11	2	2 rok	52	3,0275	3,5583	1 042 000	-	3 194	-
12	2	3 rok	65	3,5893	4,2186	1 320 000	-	3 786	-
13	3	1 rkv	34	2,1848	2,5679	799 000	-	2 305	-
14	3	2 rok	52	3,0275	-	-	1 059 000	-	56 832
15	3	3 rok	65	3,5893	4,2186	1 372 000	-	3 786	-
16	1	3 rok	70	3,7453	4,4021	1 355 000	-	3 951	-
17	1	1 rok	40	2,4969	2,9347	799 000	-	2 634	-
18	1	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 077 000	-	3 358	-
19	2	3 rok	70	3,7453	4,4021	1 372 000	-	3 951	-
20	2	1 rok	40	2,4969	2,9347	834 000	-	2 634	-
21	2	2 rok	57	3,1835	-	-	1 094 000	-	60 312
22	3	3 rok	70	3,7453	4,4021	1 389 000	-	3 951	-
23	3	1 rok	40	2,4969	2,9347	851 000	-	2 634	-
24	3	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 112 000	-	3 358	-
25	1	3 rok	70	3,7453	4,4021	1 389 000	-	3 951	-
26	1	1 rok	40	2,4969	-	-	861 000	-	47 436
27	1	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 112 000	-	3 358	-
28	2	3 rok	70	3,7453	4,4021	1 424 000	-	3 951	-
29	2	1 rok	40	2,4969	2,9347	896 000	-	2 634	-
30	2	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 146 000	-	3 358	-
31	3	3 rok	70	3,7453	4,4021	1 459 000	-	3 951	-
32	3	1 rok	40	2,4969	2,9347	920 000	-	2 634	-
33	3	2 rok	57	3,1835	3,7417	1 198 000	-	3 358	-
Parkeringsplatser, garage mm									
Garage, 6 st									55 679
Totalt			1 746	100,00	100,00	30 179 000	5 046 000	89 751	332 639

Av den totala boarean upplåts 1 488 kvm med bostadsrätt och 258 kvm med hyresrätt.

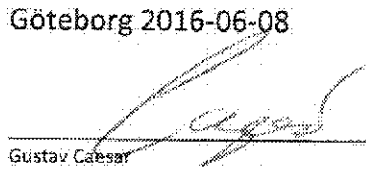
Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige för hushållsel är ca 2 500 kr/kWh, ca 2 500 kr/år.

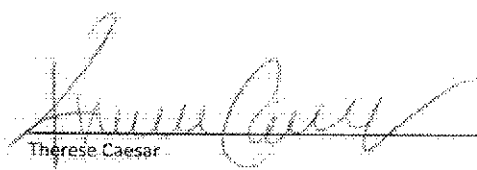
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

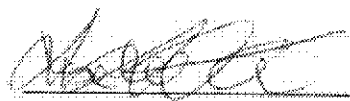
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahands-upplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

»Signatursida följer«

Göteborg 2016-06-08


Gustav Caesar


Therese Caesar


Lise-Lott Gustafsson

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk planen för **Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken** (769604-4838) i Göteborgs kommun 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2016-06-15



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Rapport från teknisk besiktning
- Hembudshandlingar med köpeavtal
- Låneoffert
- Beställningshandling
- Hyresförhandlingsöverenskommelse
- Värdelista

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken (org nr 769604-4838).

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsfakta
Besiktningsutlåtande
Finansieringserbjudande Nordea
Debiteringslista hyror
Förhandlingsordning
Hembud

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

Göteborg den 17 juni 2016



Björn Sahlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Göran Ingellhammar
Besiktningsman
Hifab AB

**BRÄMAREGÅRDEN 12:24
RÖRSTRANDSGATAN 1B-KVILLEGATAN 8-10**

Teknisk besiktning vid ombildning till Brf.
Fastighet: Brämaregården 12:24
Göteborg

Utlåtande över teknisk besiktning 1 (TB1)



01 Avsikt med besiktningen

Att fastställa fastighetens aktuella status inför en kommande ombildning från hyresrätt till bostadsrättsfastighet.

02 Besiktningens omfattning

Besiktningen enligt detta utlåtande omfattar hela fastigheten

Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och erfarenhetsmässiga slutledningar. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19. Okulärt fastställa och dokumentera förekomst av fel och brister.

Att fastställa fastighetens allmänna status med tanke på byggnadsår, ombyggnadsår för den tid som arbetena utfördes.

Att analysera vilka underhålls- och ombyggnadsåtgärder som erfordras inom kommande tioårsperiod. Bedöma åtgärdskostnaderna, som är en grov uppskattning efter årets prisnivå, dessa kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning och status när arbetena utförs.

03 Tid för besiktningen

Besiktningar utfördes 2016-05-03 i samtliga uppgångar samt 2016-01-28 i källare och övriga utrymmen.

04 Besiktningsunderlag

Underlag som finns tillgängliga: Ritningar från arkiv

Arkitekthandlingar: Fasader, planer, sektion

Konstruktion: Sektion

Installationer: Inga

05 Besiktningsman

Besiktningsman (BM): Göran Ingelhammar
Hifab AB.

06 Närvarande

Beställaren Ann Marie Lövheden Höög,
Forum

Hyresvärden: Allmänna Arvsfonden

Övriga deltagare: Hyresgäster i lgh.

07 Fastighetsdata

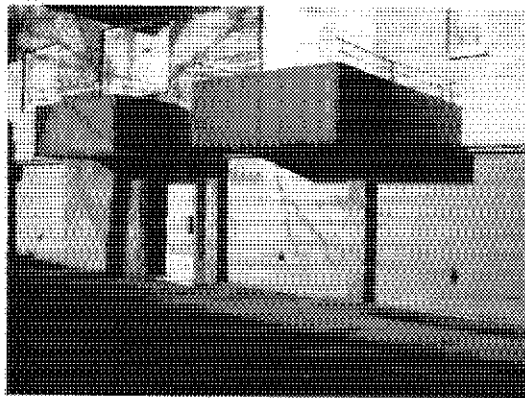
Läge:	På plan mark vid gatan intill trafikled.
Byggnadsår	1960
Ombyggt	Fasadtegel gult, fönsterkomplettering mot leden Stammar två st utbytta 2004-2006, fjärrvärme
Utformning	Tegel gult, balkonger mot gatan och gården.
Grund	Platta på mark, källare, hus byggt på gammal havsbotten
Hus	Stenhus 3 vån, vind
Våningar	3 vån samt källare + garage i entréplan, vind
Bottenvåning	Tvättstuga, garage
Antal lägenheter 12 st 2 rok, 9 st 3 rok.	33 st varav: 3 st 1 rk, 9 st 1 rok
Antal lokaler	6 st garage
Totalarea på mark	ca 700 m ²
Bostadsarea:	1745 m ²
Tomtarea:	1374 m ²

08 Grundläggning

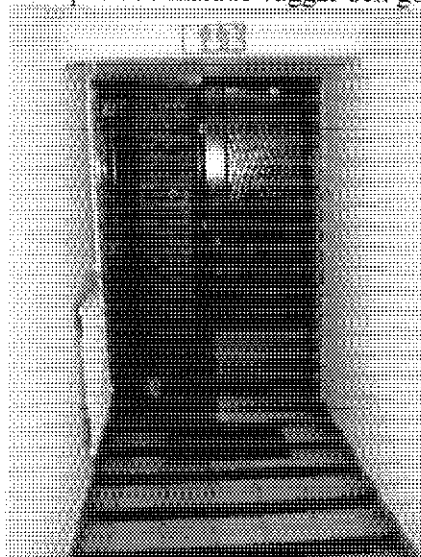
Huset är grundlagt på lera. Gammal havsbotten.

09 Fasader

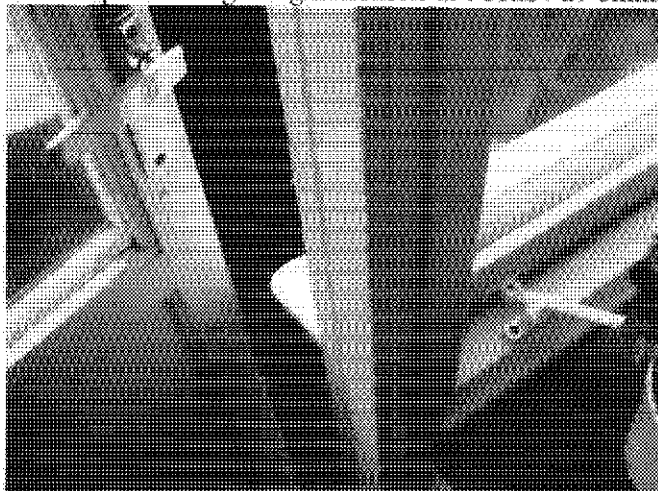
Fasad mot gata och gård av gult tegel, fönster av trä 2 glas kopplade befintliga och inåtgående.
Ventilergaller av stål i fasad.
Fuktskador kan förekomma i nedre del av fasad.
Sättningssprickor noterades ej.



Entréplan, englas i träpartier vid entréer, med tegelväggar eller putsade/målade väggar och golv av klinker.



Ytskikt på befintliga originalfönster är i behov av ommålning.



Dörrar i trapphus är av trä, även entrédörr till trapphus. Vissa lägenhetsdörrar är utbytta.

Ventiler för tilluft finns i fasad

Stuprör och gesims av röd plåt vid takfot.
12 balkonger finns på fram och 21 på gårdssidan av huset.



10 Tak

Tak av tegel är omlagt.

Taket är lagt med råspont av trä på takstolar. Papp och läkt med takpannor. Skorstenar är belagda med röd plåt vid ovandel.

Ståldrännor av röd plåt vid takfot, plåtinklädnader av röd plåt.

Stuprör av grå plåt, uppsamlingssträtt från gesims vid tak.

Taksäkerhet behöver kompletteras.

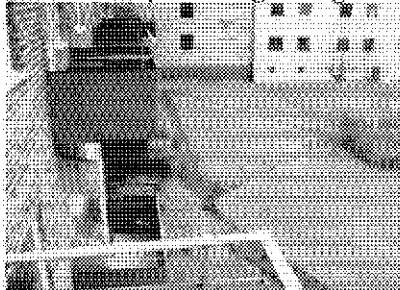
Självdrag på tak vid skorstenar för frånluft från kök och badrum.

11 Markytor

Gata med trottoar mot gatan.

Gräsmatta och plattytor på gårdssidan.

Buskar och planteringar längs fasad.

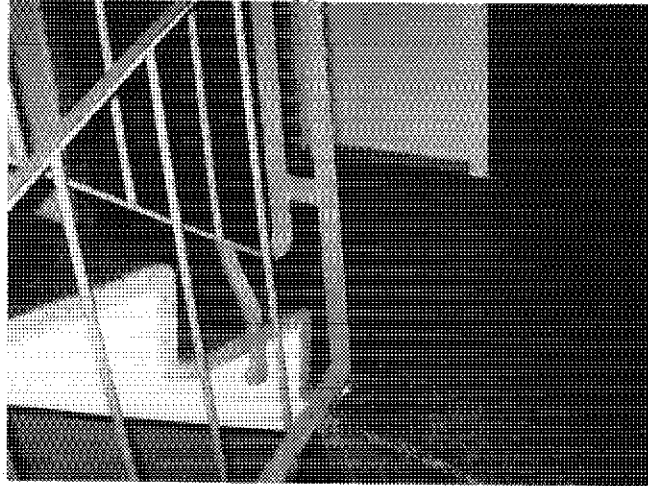


12 Invändiga ytor/lägenheter

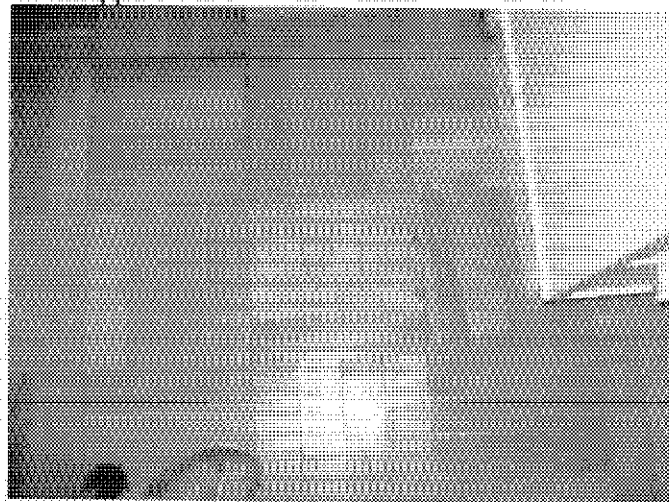
Entréer för lägenheter är från gatan

Tre trapphus, golv av terazzo på bottenvåning, golv av cementmosaik på övriga plan, väggar är putsade och målade på bottenvåning, öppningsbara fönster av trä i trapphus. Räckena av stål.

Man når vind/tak via trapphus.

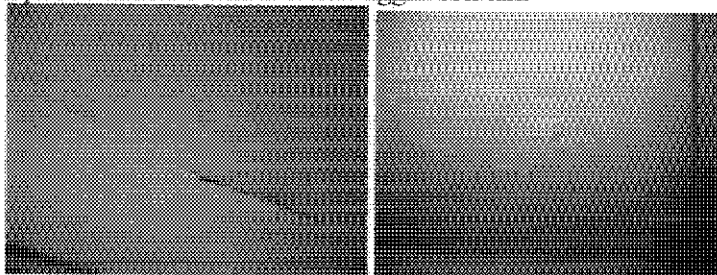


Golv i lägenheter är av parkettrutor, i flertalet lägenheter ha dessa släppt och skador förekommer med sprickor och ytskikt som släpper.

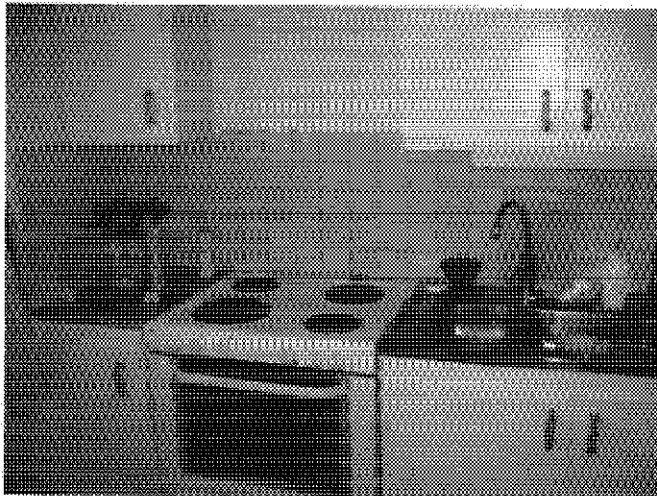


Lägenhetshöjd är ca 250 cm i lägenheter, vind och källare har förråd till vissa av lägenheterna. Hälften av lägenheterna har genomgått ombyggnad när två av fyra stammar byttes i huset. Det som inte är ombyggt är 6 badrum och 6 kök. Resterande två stammar skall bytas i huset

Sprickor förekommer i vissa väggar och tak.

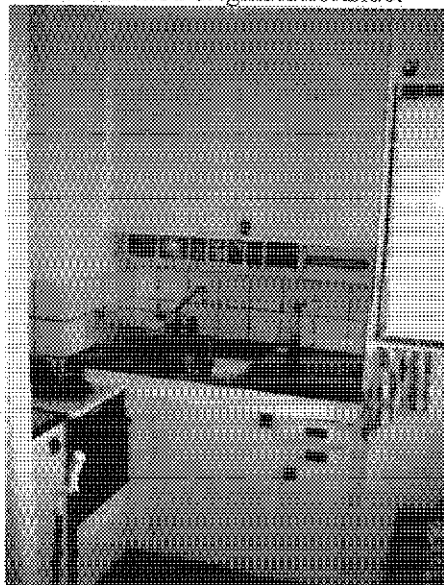


Renoverade kök

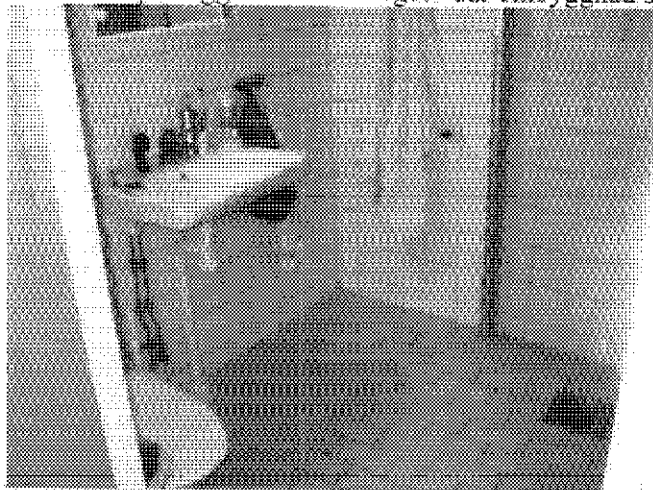


6 st kök och badrum i lägenheter har standard från 1960-tal.
Kyl/frys varierar i ålder beroende på när byte har skett.
Eldspisar med plattor och ugn
Fönsterbänkar av marmor.

Äldre kök med originalutförande.

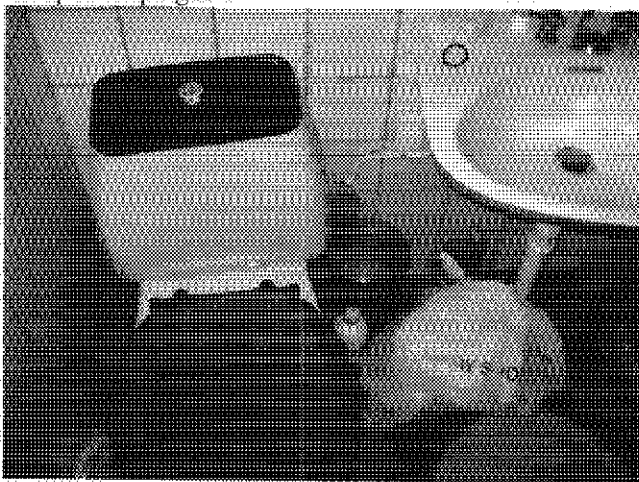


Lägenheter har standard i kök och wc/badrum från 1990-tal med kakel på väggar och klinkergolv där ombyggnad skett.

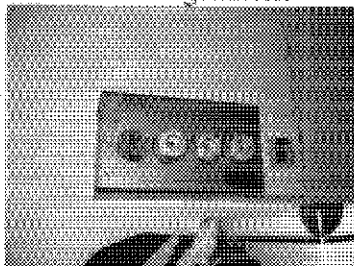


Badrum med engreppsblandare, dusch och handfat.

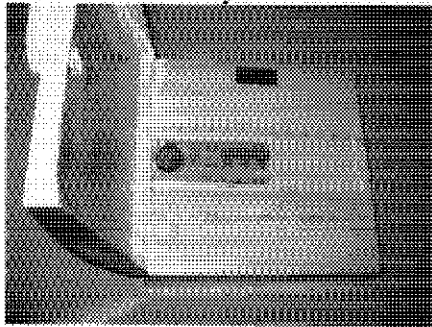
Ej renoverade badrum har tvågreppsblandare, kakel på vägg och plattor på golv.



Övriga delar i källaren har målade putsade väggar. Källare har betonggolv, väggar är målade Elcentral för lägenheter.



Det finns även utbytta elcentraler med automatsäkringar.



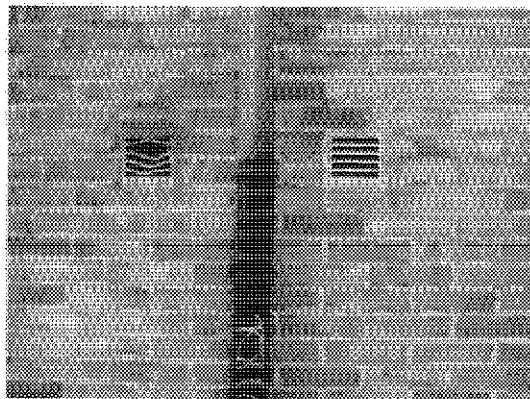
För att komma ut på tak får man gå ut via taklucka på vind.

13 Installationer

Synliga installationer i fastigheten

Tilluftsventil i fasad.

Lägenheter har frånluft via självdrag. Ventilationen i lägenheterna kan inte styras.



Uppvärmning via vattenburen radiatorer under fönster i lägenheter, fjärrvärme inkommer i apparatrum i källare.



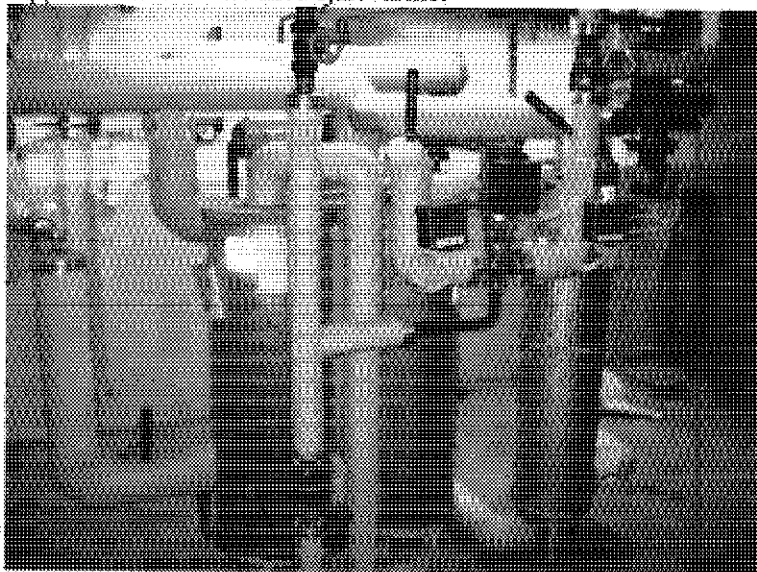
Termostatventiler på radiatorer.

Rör, avloppsstammar av gjutjärn som är rensbara i källarvåning.

Två stammar av fyra är utbytta 2004-2006

Luft, tilluft via tilluftsgaller i vägg, frånluft för evakuering av luft från lägenheterna via självdrag. OVK utfördes med godkänt resultat 2016-02-04

Apparatrum i källare med fjärrvärme.



Ventilation, frånluft via badrum, förråd, överluft i dörrar.

Köksfläktar saknas generellt.

Någon lägenhet har kompletterat med kolfilterfläkt.



Hiss finns inte i fastigheten.

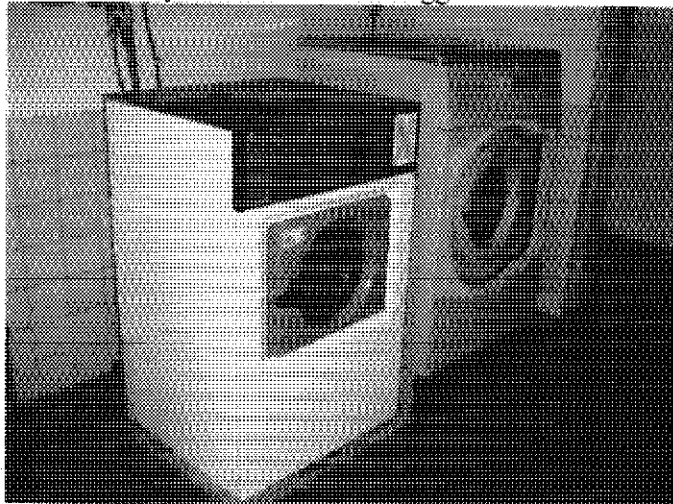
14 Tvättstuga

Tvättstuga i källare, renoverad med nya ytskikt.

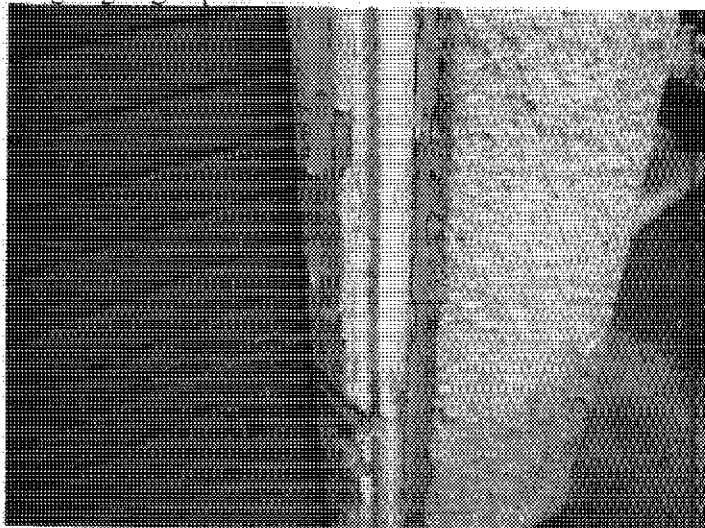
Tvättmaskin, centrifug och torktumlare .

Golv är målat betonggolv och väggar är av kakel, tak är vitmålat.

Ventilerat utrymme med ventil i vägg.

**15 Lägenheter/ lokaler urval**

6 st garage i gatuplan.



16 Besiktning av lägenheter 13 st i huset

Rörstrandsgatan 1, 1101, 1102, 1103, 1201, 1202, 1203

Kvillegatan 8, 1101, 1102, 1103, 1202

Kvillegatan 10, 1201, 1202, 1203.

17 Skador-brister

Byte av de två stammarna som inte är utfört

Renovering av gamla badrum och kök.

Lagning av sprickor i väggar och tak.

Fukt i underkant av källarväggar

1960-tals ytskikt i 6 st badrum.

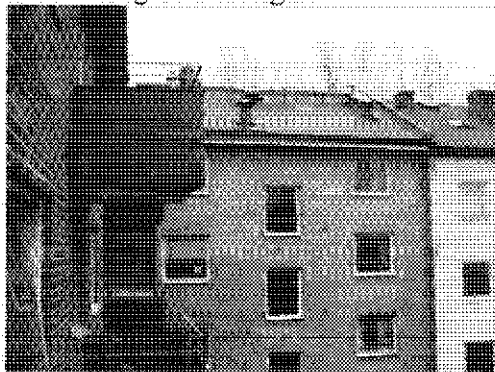
Kök från 60-tal i 6 st lägenheter

Rengöring av gesims

Foglagning i tegel mot gård

Målning av fönster och balkongdörrar

Ommålning av balkonger



Ommålning av garageportar och omfattningar

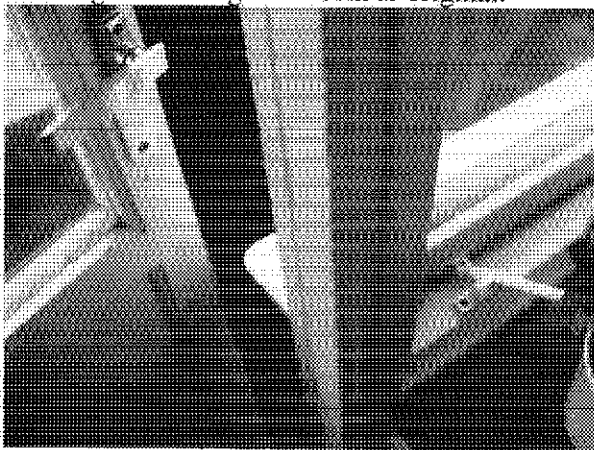


Markarbeten på gård justeras.

Målning av träfönster som är original



Målning av balkongdörrar som är original.



Fönster i trapphus är i behov av rengöring och ommålning.

Målning av källare

Väggar i trapphus lagas vid skador, ommålning

Byte av tegelbalkar ovan fönsteröppningar.

18 Bedömda åtgärds-kostnader, inkl moms

Åtgärder 0-5 år:

Målning av fönster

Byte av två avloppsstammar

Renovering av 6 badrum som inte är åtgärdade

Renovering av 6 kök som inte är åtgärdade

Foglagning på fasad och byte av tegelbalkar

Gesims och ständrännor städas.

Rengöring av ventilationsdon

Lagning av sprickor i tak och väggar

Renovering och målning av garageportar

Kostnad: 2 100 000 kr

Åtgärder 6-11 år:

Fukt i källarvåning

OVK

Ommålning av balkonger

Målning i trapphus, entréer

Rengöring av ventilationsdon

Fogning av tegel

Komplettering av taksäkerhet

Kostnad: 600 000 krNya badrum och wc

Åtgärdas av bostadsrättsinnehavaren

Nya kök

Åtgärdas av bostadsrättsinnehavaren

Åtgärder för iordningställande av kök, wc och badrum till nyskick görs av bostadsrättshavaren.

Val av standard i samband med renovering påverkar priset. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer för badrum, wc och kök.

19 Energiförbrukning idag

Energideklarationsrapport utförd 2010-02-08 av Energideklaration Väst AB. Fjärrvärme 260 000 kWh/år (Normalårskorrigerat 321 134 kWh/år) varav 52 000 kWh/år utgör varmvattenberedning 25%. Nuvarande förbrukning på 141 kWh/m² år för uppvärmning och varmvatten, varav elförbrukning utgör 9 kWh/m² år.

20 Sändlista för detta utlåtande

Protokoll skickats till berörda.

Mottagare	Företag	
annmarie.lovhedenhoog@fforum.se	Forum	

Göteborg 2016-05-20

Göran Ingelhammar
Hifab AB