

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kålltorp 85:3 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.

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 andra kvartalet 2017 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Tomträppen Göteborg Kålltorp 85:3
Adress	Lilla Munkebäcksgatan 12 A-C och Ahrenbergsgatan 1 A-B, 416 72 Göteborg
Fastighetens areal	2 456 m ²
Bostadsarea	1 028 m ²
Lokaler	<u>130 m²</u>
Total area	1 158 m ²
Byggnadens utformning	1 stycken flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt vind och källare
Byggnadsår	1947
Renoveringsår	Löpande
Värdeår	1947
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) 1944-12-22 / 1480K-II-2535
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 21 793 000 kr varav 12 993 000 avser byggnad och 8 800 000 kr avser mark.
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad
Övrigt:	Fastigheten är upplåten med tomträtt

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Gård med gräsmattor samt hårdgjorda gångytor. 18 stycken parkeringsplatser

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning innehållande pannrum, lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, mangelrum, cykelrum och skyddsrum. 2 st lokaler och 3 garageplatser. Öinredd vind med lägenhetsförråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källargrund av betong
Stomme	Betong/Trä
Fasader	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Huvudsak vridfönster av trä med isolerruta
Trapphus	5 st, trapplop med vilplan sten/linoleummatta, målade väggar respektive tak
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdra system, tilluft via väggventiler
Balkong	-
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Comhem indraget (medlem behöver eget abonnemang)
Porttelefon	Portkod (knappsats)

Kortfattad rumsbeskrivning

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

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Kålltorp 85:3 förvärvar tomträtten Göteborg Kålltorp 85:3 för en summa om 36 100 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	36 100 000 kr	31 174 kr
Lagfartskostnad	542 325 kr	
Pantbrevskostnader*	271 182 kr	
Fond	4 895 000 kr	
Föreningsbildning	312 500 kr	
Totalt	42 121 007 kr	36 374 kr

* Inklusive pantbrevskostnader avseende belåning om 7 250 tkr utöver den långsiktiga belåningen enligt tabell 4 nedan.

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 1 190 900 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	2 500 000 kr	2,15%	53 750 kr	25 000 kr	3-mån
Lån 2	2 500 000 kr	2,35%	58 750 kr	25 000 kr	3 år
Lån 3	2 500 000 kr	2,85%	71 250 kr	25 000 kr	5 år
Summa lån	7 500 000 kr				
Insatser	34 621 007 kr				
Totalt	42 121 007 kr		183 750 kr	75 000 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 418 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 315 kr/lägenhet/år, (2017) Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

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.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Räntekostnader enl ovan	183 750 kr	150 kr
Amortering enl ovan	75 000 kr	62 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	46 000 kr	40 kr
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	39 kr
Fastighetsskötsel/städning	90 000 kr	78 kr
Försäkring	30 000 kr	26 kr
Renhållning/soppantering	27 500 kr	24 kr
Vatten/avlopp/el	80 000 kr	69 kr
Värme bostäder/lokaler	140 000 kr	121 kr
Övrigt	25 000 kr	22 kr
Summa	483 500 kr	418 kr
Tomträttsavgäld (år 2017)	145 300 kr	125 kr
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	30 915 kr	27 kr
Avsättning yttre fond	58 841 kr	51 kr
Totalt	977 306 kr	844 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 bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	911 126 kr
Hysesintäkter	66 180 kr
Totalt	977 306 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÅLLTORP 85:3

Organisations nr 769626-1994

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom ingår 2 st lokaler, 18 st parkeringsplatser och 3 st garageplatser i bostadsrättsförening. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhetsnummer	Vän plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Lgh snitt (%)	Brutto-kostn.inkl.amort. (kr/år)	Netto-kostn.inkl.amort. (kr/år)	Kostn (kr/mån)	Varav amortering (kr/mån)
1	1	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
2	1	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
3	2	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
4	2	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
5	1	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
6	1	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
7	2	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
8	2	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
10	1	4	rok	91	8,34%	2 887 490	75 991	6 333	2,00%	191 490	174 165	14 514	4 812
11	2	2	rok	53	5,17%	1 790 244	47 114	3 926	2,00%	118 724	107 982	8 999	2 984
12	2	1	rok	38	3,92%	1 357 120	35 716	2 976	2,00%	90 000	81 858	6 821	2 262
13	1	2	rok	61	5,84%	2 021 243	53 193	4 433	2,00%	134 043	121 916	10 160	3 369
14	1	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
15	2	2	rok	61	5,84%	2 021 243	53 193	4 433	2,00%	134 043	121 916	10 160	3 369
16	2	2	rok	54	5,25%	1 819 119	47 874	3 990	2,00%	120 639	109 724	9 144	3 032
17	1	1	rok	36	3,75%	1 299 371	34 196	2 850	2,00%	86 171	78 374	6 531	2 166
18	1	2	rok	56	5,42%	1 876 869	49 394	4 116	2,00%	124 469	113 207	9 434	3 128
19	2	1	rok	36	3,75%	1 299 371	34 196	2 850	2,00%	86 171	78 374	6 531	2 166
20	2	2	rok	56	5,42%	1 876 869	49 394	4 116	2,00%	124 469	113 207	9 434	3 128
Totalt lgh				1 028	100,00%	34 621 007	911 126			2 295 966	2 088 240		

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÅLLTORP 85:3

Organisations nr 769626-1994

Lokal nr 21	40	0
Lokal nr 22	90	0
Garage	3 st	16 680
P-plats	18 st	49 500
Totalt	1 158	66 180

*Andelstalet är beräknat på en basfaktor om 36 kvm samt med en marginaliseringseffekt om 80%

8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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

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

Prognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2028
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	911126	929349	947936	966894	986232	1005957	1110658
Hysesintäkter	66180	67504	68854	70231	71635	73068	80673
Summa	977306	996852	1016789	1037125	1057868	1079025	1191331
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	483500	493170	503033	513094	523356	533823	589384
Samfällighet/Tomträttsavgäld	145300	148206	151170	154194	157277	160423	177120
Fastighetsskatt	30915	31533	32164	32807	33463	34133	37685
Summa	659715	672909	686367	700095	714097	728379	804189
Kapitalkostnader							
Låneräntor	183750	181913	180663	179413	178163	176913	170663
Summa	183750	181913	180663	179413	178163	176913	170663
Årsresultat före avskrivningar	133841	142030	149759	157618	165608	173734	216479
Avskrivningar*	221942	221942	221942	221942	221942	221942	221942
Årsresultat efter avskrivningar	-88101	-79911	-72182	-64324	-56333	-48208	-5462
Avsättning till yttre fond	58841	60018	61218	62443	63691	64965	71727
Årsresultat efter bokslutsdisposition	-146942	-139929	-133401	-126767	-120025	-113173	-77189
Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2028
Ingående fond	4895000						
Årets likvida medel	133841	142030	149759	157618	165608	173734	216479
Amortering	-75000	-75000	-75000	-75000	-75000	-75000	-75000
Likviditet vid årets utgång	4953841	5020872	5095631	5178249	5268857	5367591	5509070

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

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 886 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/m2 boarea)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	886 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	49 kr	5,49%
El, vatten och värme +25%	54 kr	6,04%
Hyresintäkt - 30%	19 kr	2,18%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	46 kr	5,14%
70 % anslutning	97 kr	10,99%
80 % anslutning	65 kr	7,33%
90 % anslutning	32 kr	3,66%

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

Inflations prognos (kr/m2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2028
Inflation (boarea)	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	418	430	443	456	470	484	561
Räntekostnad	159	157	156	155	154	153	147
Övriga kostnader	367	378	390	401	413	426	439
Hyresintäkter	57	59	61	62	64	66	77
Avgift	886	907	928	950	973	996	1070

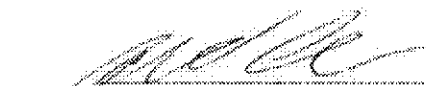
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 mm 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.

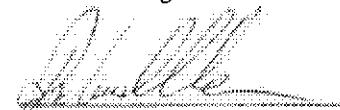
Göteborg 2017-03-06


Lars Appelgren


Timothy Hadarsson


Robert Olsson


Josefine Bergsten


Richard Olsson


Kristopher Riutta

[BBK]

**FASTIGHETEN GÖTEBORG KÅLL-
TORP 85:3**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2017-03-31

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Göteborg Källtorp 85:3

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2016-03-17 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Robert Eriksson från BBC Konsult AB och del av tid även Magnus Josefsson (Newsec) samt, som representanter för de boende, Björn Hesse och Josefin Bergsten. Uppgifter om fastigheten har lämnats av Björn Hesse.

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

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

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

Lägenheter, allmänna utrymmen, källare, vindar samt fasader inklusive fönster har avsynats. Vinds- och källarförråd var endast delvis åtkomliga för besiktning. Yttertak är avsynat (stickprov) via takluckor.

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

Fastighetsdata

Fastigheten (tomträtt) är belägen med adress Lilla Munkebäcksgatan 12 A-C och Ahrenbergsgatan 1 A-B i Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad i vinkel, producerad 1947. Byggnaden innehåller totalt 19 st lägenheter, vind, två lokaler och källare innehållande skyddsrum.

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligtvis grundlagd på grundsulor av betong. Fasader består av målad träpanel. Fönster är huvudsakligen vridfönster av trä med isolerruta. Yttertak har beläggning av betongtakpannor.

Följande underhållsåtgärder är enligt uppgift utförda under senare år: fönsterbyte ca 1983, omläggning av tak inklusive plåtdetaljer ca 1995 och ommålning av fasader och fönster ca 2014.

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

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

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Badrum: Golvbeläggning av klinker/plastmatta, kaklade väggar och målat tak är i normalt skick. Skadat kakel/klinker förekommer i några badrum, vilket bör åtgärdas snarast.

Bristfällig ventilation har i några fall orsakat påväxt på tak och väggar.

Fungerande fuktspärr saknas troligen bakom kakel och målningsbehandlingen är antagligen ej heller utförd enligt godkänt våtrumssystem vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion. Badrum bör renoveras på några års sikt.

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

Rum: Ytskikt är i normalt skick i flertalet av lägenheterna och med relativt jämn standard mellan lägenheterna, förutom en lägenhet vilken uppvisar originalstandard från 1947.

Invändigt, övrigt

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

Vindsdörrar uppfyller troligen inte dagens normkrav.

- Trapphus: Trapplöp och vilplan av trä/sten, målade väggar respektive målat tak är i normalt skick.
- Tamburdörrar uppfyller troligen inte dagens normkrav.
- Källare: Normal källarstandard med viss fuktvandring genom golv och väggar vilket ställvis orsakat färg- och putssläpp.
- Ei-rum mot öster har nyligen drabbats av översvämning vid kraftigt regn. Dränering bör ses över och eventuellt läggas om.
- Källardörrar uppfyller troligen inte dagens normkrav.
- Oklart om skyddsrum fortfarande är i drift eller om det är avvecklat.
- Tvättstuga: Ytskikt i tvättstuga är i normalt skick. Maskinutrustning är av nyare modell.
- Lokal: Uthyrda källarlokalerna uppvisar normal standard.
- I en källarlokal har täta ytskikt lagts in på golv och på insida av motfylld vägg har monterats gipsbeklädnad. Detta är en riskkonstruktion ur fuktsynpunkt om den inte är riktigt utförd.
- I tom lokal uppfyller troligen inte dörr mot källare dagens normkrav.
- Utvändigt**
- Tak: Yttertak är enligt uppgift omlagda 1995. Taken bedöms vara i normalt skick och med en återstående livslängd överstigande 10 år.
- Fasader: Fasader av träpanel är i normalt skick, mindre färgskador förekommer dock. Underhållsmålning av fasader bör utföras inom en 10-årsperiod.
- Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Fönsterbyte utfört 1983 och fönstren är ommålade 2014. Fönstren bedöms vara i normalt skick, dock är fönster i flera lägenheter otäta/dragiga och har defekt spanjolett. Översyn/byte av tätningslister och spanjolett bör utföras i fönster med problem.

Underhållsmålning av fönster bör utföras inom en 10-årsperiod.

Mark: stödmur mot garagedfart och källartrappa uppvisar puts-skador. I en entré är trappsteg löst.

Installationer

El: El-stigare är enligt uppgift original från byggåret 1947 och bedöms vara i normalt skick. El inom lägenheter är enligt uppgift utbytt.

Rör: VA-stammar är original från 1947. Normal livslängd på VA-stammar är ca 45-65 år, vilket innebär att stammarna har passerat sin tekniska livslängd och ett utbyte bör utföras inom en 10-års-period.

Enligt uppgift ofta stopp i avloppsservis, uppgång C. Servisen bör filmas för utredning av orsak.

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

Normal livslängd på värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarna börjar närma sig slutet på sin tekniska livslängd och ett utbyte kan behöva utföras inom en 10-15-års-period.

Vent.: Lägenheter ventileras via självdrag med frånluft via bad och kök och tilluft via ytterväggsventiler. Anläggningen fungerar enligt uppgift tillfredsställande, förutom i några lägenheter där bristande ventilation orsakar kondens på insida fönster.

OVK- besiktning är inte utförd.

Övrigt: Energideklaration är inte utförd.

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

Byte vinds-, källar- och tamburdörrar	450 000 kr
Fönsterbyte	600 000 kr
Omdränering	400 000 kr
Putslagning stödmur, justering trappsteg entré	15 000 kr
OVK och energideklaration	15 000 kr
Div. mindre åtgärder, utredningar och oförutsett	55 000 kr

Totalt ca 1 535 000 kr

Inom ca 5 år:

Renovering badrum inkl. byte VA-stammar	2 600 000 kr
---	--------------

Totalt ca 2 600 000 kr

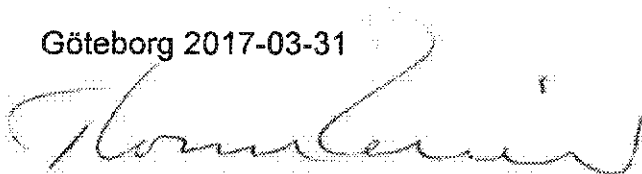
Inom ca 5-10 år:

Underhållsmålning av fasader	435 000 kr
------------------------------	------------

Totalt ca 435 000 kr

KommentarerOvanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Göteborg 2017-03-31

Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Källtorp 85:3, org.nr. 769626-1994, i Göteborgs kommun daterad 2017-03-06, får härmed avge följande intyg.

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

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

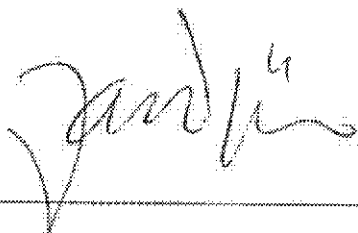
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, hembudsunderrättelse, köpekontrakt, teknisk besiktning med underhållsplan, försäljningsprospekt, finansieringsoffert, lagfartsinformation, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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

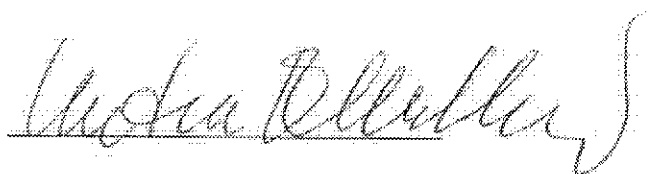
På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-03-09

Växjö 2017-03-09



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



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

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