

## Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden
- Bilagor:
  - A. Protokoll Teknisk besiktning
  - B. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2017-11-15**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisations-skatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske under 4:e kvartalet, 2017 eller efter den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Olivedal 22:26
Adress	Sjömansgatan 6A-C Övre Matrosgratan 16, 413 15 Göteborg
Fastighetens areal	596 m <sup>2</sup>
Bostadsarea	839 m <sup>2</sup>
Lokaler	119 m <sup>2</sup>
Total area	958 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning	1 stycken flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt vind (oinredd) och källare (oinredd)
Byggnadsår	1933
Renoveringsår	1984 utfördes en ROT-renovering
Värdeår	1962
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) 193007-18 Akt 1480K-II-1380
Taxeringsvärde	15 926 000 kr
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Asfaltslagd, planteringar. Sopkärl i på gården

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarvåning Källarvåning innehållande, pannrum och tvättstuga

Vindsvåning Lägenhetsförråd

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Källargrund av betong
Stomme	Betong/trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Betong/trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Huvudsakligen sidohängda utåtgående träfönster med isolerglas
Trapphus	3st, trapplop av betong/terazzo/trä, målade väggar och tak
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem, tilluft via väggventiler
Balkong	3st av 15st lägenheter har balkonger
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Ja (Comhem, medlem behöver eget abonnemang)
Porttelefon	Portkod (knappsats)

**Kortfattad rumsbeskrivning**

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

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULA SJÖMANNEN

Sjömansgatan 6A, 413 15 Göteborg

Organisations nr 769635-0003

## 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen förvärvar fastigheten Göteborg Olivedal 22:26 för en summa om 39 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell. Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten. Bolaget kommer likvideras så snart föreningen blivit lagfaren ägare.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Köpeskilling	39 000 000 kr	40 710 kr
Lagfartskostnad*	239 715 kr	
Pantbrevskostnader	46 720 kr	
Fond	950 000 kr	
Extra likviditet	250 000 kr	
Föreningsbildning	410 000 kr	
<b>Totalt</b>	<b>40 896 435 kr</b>	<b>42 689 kr</b>

\* Baserat på 1,5% av taxeringsvärdet 15 926 000 kr samt 825 kr handläggningsavgift

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 6 214 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 850 000 kr	2,00%	57 000 kr	28 500 kr	3-mån
Lån	2 850 000 kr	2,45%	69 825 kr	28 500 kr	2 år
Lån	2 850 000 kr	2,75%	78 375 kr	28 500 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>8 550 000 kr</b>				
Insatser	32 446 435 kr				
<b>Totalt</b>	<b>40 896 435 kr</b>		<b>205 200 kr</b>	<b>85 500 kr</b>	

\* 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 392 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1315 kr/lägenhet/år, (2017) Fastighetsskatt 1% av lokalens taxeringsvärde

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	290 700 kr	303 kr
<b>Drift/underhållskostnader *:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	29 000 kr	30 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr	31 kr
Fastighetsskötsel/städning	48 000 kr	50 kr
Försäkring	17 000 kr	18 kr
Renhållning/sophantering	18 750 kr	20 kr
Vatten/avlopp/el	68 000 kr	71 kr
Värme bostäder	133 000 kr	139 kr
Bredband/tv/telefoni	32 000 kr	33 kr
<b>Summa</b>	<b>375 750 kr</b>	<b>392 kr</b>
Väg-/dikesförening	0 kr	0 kr
Kommunal fastighetsavgift	24 985 kr	26 kr
Yttre fond	45 000 kr	47 kr
<b>Totalt</b>	<b>736 435 kr</b>	<b>769 kr</b>

## 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	625 531 kr
Hysesintäkter	110 904 kr
<b>Totalt</b>	<b>736 435 kr</b>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULA SJÖMANNEN

Sjömansgatan 6A, 413 15 Göteborg

Organisations nr 769635-0003

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 2 stycken lokaler. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Nr	Antal rum	Typ	Area ca (m <sup>2</sup> )	Balk.	Andelstal* (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
100281	1	rok	45	Nej	5,48%	1 748 193	34 284	2 857
100282	3	rok	84	Nej	9,44%	3 010 777	59 045	4 920
100283	3	rok	84	Ja	9,82%	3 282 180	61 426	5 119
100284	2	rok	72	Nej	8,22%	2 622 290	51 427	4 286
100285	2	rok	61	Nej	7,10%	2 266 177	44 443	3 704
100286	2	rok	72	Nej	8,22%	2 622 290	51 427	4 286
100287	2	rok	61	Ja	7,49%	2 537 579	46 824	3 902
100288	2	rok	72	Nej	8,22%	2 622 290	51 427	4 286
100289	2	rok	61	Ja	7,49%	2 537 579	46 824	3 902
100290	1	rok	39	Nej	4,87%	1 553 950	30 475	2 540
100291	1	rok	36	Nej	4,57%	1 456 828	28 570	2 381
100292	1	rok	39	Nej	4,87%	1 553 950	30 475	2 540
100293	1	rok	37	Nej	4,67%	1 489 202	29 205	2 434
100294	1	rok	39	Nej	4,87%	1 553 950	30 475	2 540
100295	1	rok	37	Nej	4,67%	1 489 202	29 205	2 434
<b>Totalt lgh</b>			<b>839</b>		<b>100,00%</b>	<b>32 346 435</b>	<b>625 531</b>	<b>52 128</b>
<b>Lokalhyra</b>			<b>119</b>					<b>110 904</b>
<b>P-platser</b>								<b>0</b>
<b>Uppvärmn</b>			<b>0 st</b>					<b>0</b>
<b>Totalt</b>			<b>958</b>					<b>110 904</b>

\* Beräknas på en basyta om 36m<sup>2</sup> och en marginaliseringseffekt om 0,8 samt hänsyn balkong eller ej



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULA SJÖMANNEN

Sjömansgatan 6A, 413 15 Göteborg

Organisations nr 769635-0003

## 8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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

Likviditetsprognos (kr)							
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Bedömd snittränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	625 531	630 176	634 954	639 869	644 924	650 120	<b>678 337</b>
Övriga intäkter	110 904	113 122	115 385	117 692	120 046	122 447	<b>135 191</b>
<b>Summa</b>	<b>736 435</b>	<b>743 298</b>	<b>750 339</b>	<b>757 562</b>	<b>764 970</b>	<b>772 567</b>	<b>813 528</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	375 750	383 265	390 930	398 749	406 724	414 858	<b>458 037</b>
Väg-/dikesförening	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Kommunal fastighetsavgift	24 985	25 485	25 994	26 514	27 045	27 585	<b>30 457</b>
<b>Summa</b>	<b>400 735</b>	<b>408 750</b>	<b>416 925</b>	<b>425 263</b>	<b>433 768</b>	<b>442 444</b>	<b>488 494</b>
<b>Finansiella utgifter</b>							
Låneräntor	205 200	203 148	201 096	199 044	196 992	194 940	<b>184 680</b>
Amorteringar	85 500	85 500	85 500	85 500	85 500	85 500	<b>85 500</b>
<b>Summa</b>	<b>290 700</b>	<b>288 648</b>	<b>286 596</b>	<b>284 544</b>	<b>282 492</b>	<b>280 440</b>	<b>270 180</b>
Ingående kassa*	1 200 000						
Avsättning till fond	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	<b>54 855</b>
<b>Likviditet</b>	<b>1 245 000</b>	<b>1 290 900</b>	<b>1 337 718</b>	<b>1 385 472</b>	<b>1 434 182</b>	<b>1 483 865</b>	<b>1 747 592</b>

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	736 435	743 298	750 339	757 562	764 970	772 567	<b>813 528</b>
Rörelsekostnader exkl avskrivning	400 735	408 750	416 925	425 263	433 768	442 444	<b>488 494</b>
Avskrivningar*	213 685	213 685	213 685	213 685	213 685	213 685	<b>213 685</b>
Räntekostnader	205 200	203 148	201 096	199 044	196 992	194 940	<b>184 680</b>
<b>Resultat</b>	<b>-83 185</b>	<b>-82 285</b>	<b>-81 367</b>	<b>-80 430</b>	<b>-79 475</b>	<b>-78 501</b>	<b>-73 330</b>

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

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 746 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter.

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

Känslighetsanalys	(kr/m <sup>2</sup> )	Ökning
Dagens avgiftsnivå	746 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	68 kr	9,11%
El, vatten och värme +25%	58 kr	7,79%
Hyresintäkt - 30%	40 kr	0,00%
Ökad beläning 10% av taxeringsvärde	25 kr	3,35%
70% Anslutning	112 kr	15,01%
80% Anslutning	75 kr	10,01%
90% Anslutning	37 kr	5,00%

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULA SJÖMANNEN**

Sjömansgatan 6A, 413 15 Göteborg

Organisations nr 769635-0003

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

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	531	547	564	581	598	616	<b>714</b>
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	346	344	342	339	337	334	<b>322</b>
Övriga intäkter	132	136	140	144	149	153	<b>178</b>
Avgift	746	755	765	775	786	797	<b>858</b>

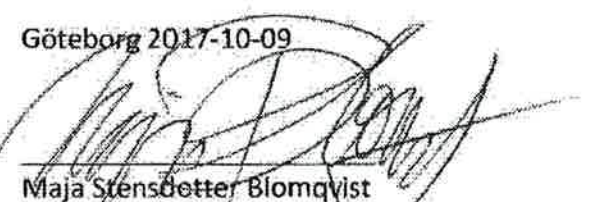
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	531	542	553	564	575	587	<b>648</b>
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	448	445	441	438	435	431	<b>414</b>
Övriga intäkter	132	135	138	140	143	146	<b>161</b>
Avgift	847	852	857	862	867	872	<b>900</b>

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

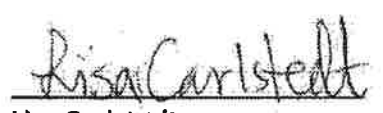
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

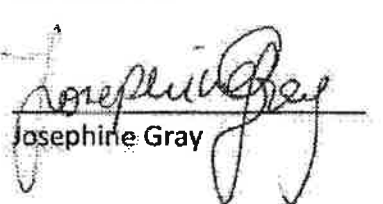
Göteborg 2017-10-09

  
Maja Stensbøtter Blomqvist

  
Nicklas Johan Dempe

  
Rickard Sandin

  
Lisa Carlstedt

  
Josephine Gray

# Funds Flow

Projekt Bostadsrättsföreningen Gula Sjömannen

Datum  
2017-12-13

## Intäkter

Steg	Belopp	Betalare	Mottagare	Konto
1	30 598 242 kr	14 st Insatser	BRF	
2	8 550 000 kr	Utbetalning föreningslån	BRF	
3	1 750 000 kr	Utbetalning extra föreningslån	BRF	
<b>Summa</b>	<b>40 898 242 kr</b>			

## Kostnader

4	35 593 239 kr	BRF betalar KS aktier	Säljaren	
5	3 457 761 kr	Brf betalar koncernintern skuld	Säljaren	
<b>Summa</b>	<b>39 051 000 kr</b>			

**Saldo BRF 1 847 242 kr**

6	239 715 kr	Lagfartskostnad	Inskrivningsmyndigheten	
7	825 kr	avgift för lagfartsansökan	Inskrivningsmyndigheten	
8	81 720 kr	Pantbrevskostnad	Inskrivningsmyndigheten	
9	- kr	uppläggningsavgift bank	Bank	
10	10 544 kr	BRF försäkring	IF Nordic BRF	
11	410 000 kr	föreningsbildning arvode BBC	BBC	
<b>Summa</b>	<b>742 804 kr</b>			

**Saldo 1 104 438 kr** Kontoställning Brf efter tillträde BRF

Kassa bolag 51 000 kr

saldo 1 155 438 kr

**[BBK]**

**FASTIGHETEN OLIVEDAL 22:26,  
GÖTEBORG**

**TEKNISK BESIKTNING**

Göteborg 2017-09-20

Backa Byggkonsult  
Krönikegatan 15  
422 44 Hisings Backa

**Teknisk besiktning av fastigheten Olivedal 22:26, Göteborg****Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2017-09-05 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Daniel Hedberg och Michelle Binen från BBC Konsult AB och, som representant för de boende, Niclas Dempe. Fastighetsägaren representerades av Mathilda Obring (förvaltare) och Malin Börjesson (Newsec) vilka även lämnat uppgifter om fastigheten.

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

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

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

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

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

**Fastighetsdata**

Fastigheten är belägen med adress Sjömansgatan 6 i stadsdelen Masthugget, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad 1933. Byggnaden innehåller totalt 15 lägenheter, två lokaler samt källare och vind.

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligtvis grundlagd på berg. Fasader består av träpanel med putsad sockel. Fönster är huvudsakligen sidohängda utåtgående träfönster med isolerruta. Entrédörrar/partier och balkonger är av aluminium. Yttertak har beläggning av betongpannor.

Byggnaden har, enligt uppgift, genomgått en större ROT-renovering 1984 varvid lägenheter inklusive kök och bad renoverades, takomläggning utfördes, nya dörrar och fönster monterades och fasader tilläggsisolerades samt kläddes med ny träpanel. Troligen installerades även nya VA-stammar, nya elstigare till lägenheter och mekanisk frånluftsventilation vid detta tillfälle.

Utöver detta har byggnaderna inte genomgått några större renoveringar, utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

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

## **Besiktning**

### ***Invändigt, lägenheter***

**Badrum:** Golvbeläggning av huvudsakligen plastmatta, kaklade väggar alternativt våtrumsmatta och målat tak är i normalt skick.

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

Öppna skarvar och mattsläpp runt golvbrunn förekommer i ett par badrum vilket medför risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion på sikt.

**Kök:** Golvbeläggning av trä alternativt plastmatta, målade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning är i varierande skick och vitvaror är en blandning av äldre och nyare modeller.

**Rum:** Ytskikt är i normalt skick i flertalet av lägenheterna och med relativt jämn standard mellan lägenheterna.

### ***Invändigt, övrigt***

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



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

Källare: Normal källarstandard med mindre färg- och putsläpp på väggar.

Kryputrymme bör rensas från organiskt material.

Gammal urbruktagen oljepanna bör rivas ut.

Tvättstuga: Ytskikt är i normalt skick och maskinutrustning är av nyare modell.

### ***Utvändigt***

Tak: Yttertak är omlagt 1984 och i normalt skick. Några större underhållsåtgärder bedöms inte behöva utföras inom en 10 års-period.

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

Avvattning: Stuprör och rännor är i normalt skick.

Fönster: Fönsterbyte utfört 1984. Fönstren bedöms vara i normalt skick, dock är vissa tröga att stänga och öppna. Tröga Fönster bör injusteras och smörjas upp.

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

Dörrar: Entrédörrar och partier av aluminium är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder bedöms behöva utföras på 10 års sikt.

Balkonger: Balkonger är av aluminiumkonstruktion med träfront. Synliga delar bedöms vara i normalt skick.

**Installationer**

El: I samband med renoveringen 1984 installerades nya elstigare till lägenheter. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.

Rör: VA-stammar är, enligt uppgift, utbytta i samband med renovering 1984. Stammarna bedöms ha en återstående teknisk livslängd överstigande 10 år.

Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmestammar är i huvudsak i originalutförande och bedöms vara i normalt skick. Radiatorer är försedda med termostatventiler.

Normal livslängd på denna typ av värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarnas tekniska livslängd är passerad och ett utbyte kan behöva utföras inom en 10-års-period.

Några lägenheter har, enligt uppgift, ojämn värmedistribution. Värmeanläggningen bör ses över och injusteras.

Vent.: Ventilationssystemet utgörs av mekanisk frånluft med tilluft via spaltventiler i fönster. Anläggningen uppvisar brister i några lägenheter, troligen pga stängda tilluftsventiler.

OVK- besiktning är utförd.

Övrigt: Energideklaration är utförd.

[BBK]

**Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)**

Omgående (inom 0-2 år):

Injustering/uppsmörjning av tröga fönster	25 000 kr
Skrotning av oljepanna	20 000 kr
Översyn/injustering av värmeanläggning	15 000 kr
Övriga mindre åtgärder och oförutsett	25 000 kr
	<hr/>
	85 000 kr

Inom ca 5 år:

Målning av trapphus	90 000 kr
	<hr/>
	90 000 kr

Inom ca 5-10 år:

Underhållsmålning fasader och fönster	375 000 kr
Utbyte värmestammar	400 000 kr
	<hr/>
	775 000 kr

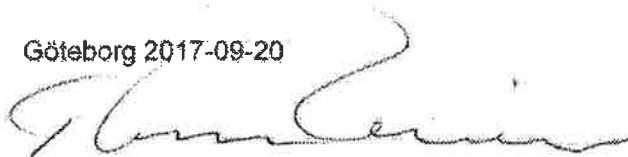
Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Kostnad för byte av värmestammar är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det utförs en projektering.

Fastigheten är försedd med "radonsug" och utförd radonmätning i fastigheten uppvisar godkända värden.

Göteborg 2017-09-20



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 Gula Sjömannen, org.nr. 769635-0003, i Göteborgs kommun, undertecknad 2017-10-09, får härmed avge följande intyg.

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

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

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

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 171009  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 171002  
Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 171002  
Utdrag ur fastighetsregistret 170627  
Teknisk besiktning, 170920  
Aktieöverlåtelseavtal, 171012  
OVK-besiktning, 170706  
Energideklaration, 100322  
Radonmätning, 140131  
Försäkringsbevis, 170922  
Hysesavtal lokal, 970521 resp.160317  
Bankoffert Nordea 171011  
Bankoffert Handelsbanken, 171011  
Styrelseprotokoll, 171009

Växjö 2017-10-17



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2017-10-17



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

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