EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVETSEN 769636-7163

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	. Al	mänt3
2	Be	skrivning av fastigheten3
3	By	ggnadsbeskrivning och teknisk status4
	3.1	Byggnadsbeskrivning
	3.2	Teknisk status
	3.3	Generell beskrivning av lägenheter
4	Та	xeringsvärde
5		reningens anskaffningskostnad6
6	Fin	ansiering
7	Fö	reningens kostnader
	7.1	Drift- och underhållskostnader
	7.2	
	7.3	Historiska driftkostnader
	7.4	Fastighetsskatt/avgift
8		Avskrivningar
		eningens intäkter
9		ckeltal
10		onomisk prognos samt känslighetsanalys8
	10.1	Ekonomisk prognos
	10.2	Känslighetsanalys I
	<i>10.3</i> 10.	Känslighetsanalys II
	10.	
11	L Läg	enhetsredovisning
	11.1	Lägenhetsareorna kommer från förhandlingsöverenskommelse om hyror och
	föruts	ätts uppmätta enligt SS 21054:2020 Fel! Bokmärket är inte definierat.
	11.2	
	11.3	LOKAL
12	Sär	skilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet 14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVETSEN

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Svetsen med org.nr. 769636-7163 har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-12. 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 och bedömda förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2020-06-30. Inflyttning har skett.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 19 726 685 kr varav 10 019 903 kr avser byggnad och resten mark.

Föreningen kommer att bli betraktad som ett s.k. äkta bostadsföretag från skattemässig synpunkt. Gränsen för ett äkta bostadsföretag är 60 %.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Brämaregården 22:3
Kommun	Göteborg
Församling	Brämaregården
Adress/belägenhet	Myntgatan 10
Tomtarea	449 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1938-12-30
Servitut /Nyttjanderätt	Belastande- eller förmånsservitut finns ej.
Gemensamhetsanläggning	Ingen
Samfällighet	ingen
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.
	Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m.
	Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1942
Byggnadstyp	Flerbostadshus i tre våningsplan plus vind samt källare.
Uthyrningsbar area	723 m².
Bostadslägenheter	13 lägenheter om sammanlagt 693 m ² .
Lokaler	1 lagerlokal i källarplan om sammanlagt 30 m2.
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga i källaren.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten	Kommunalt
El	Troligen ombyggt på 1980-talet
Hiss	Finns ej
Grundläggning	Träpålar
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor

Fasader	Plåt och Steniskivor
Fönster	Trä med aluminium på utsidan, 2+1 glas.
Balkong	Finns ej
Trapphus, entré	Trätrappor
Tvättstuga	l källaren
Sophantering	På gården
Parkering	Boendeparkering på gatan.
Mark	Gräsmatta och asfalteringar.
Övrigt	Fastighetsförråd 12 kvm, Cykelrum 18 kvm. Var och en boende tecknar sitt bredbandsavtal med Telia som försett fastigheten men bredband och kabel TV (utan kostnad för fastighetsägaren)

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hans Bredemark, den 17 november 2020. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 870 000 kr inkl. moms. Som initial reparationsfond avsätts 570 000 kr inkl. moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Linoleum/platsmatta	Gips/målad vägg	Gins/målat	a series and a series of
Plastmatta			
Parkett/matta			2
Services and the service services and the services and th		a second s	
-		Gips/maiat	
	Linoleum/platsmatta Plastmatta Parkett/matta Plastmatta/linoleum	Linoleum/platsmatta Gips/målad vägg Plastmatta Kakel Parkett/matta Gips målat/tapet Plastmatta/linoleum Gips målat/tapet	Linoleum/platsmatta Gips/målad vägg Gips/målat Plastmatta Kakel Gips/målat Parkett/matta Gips målat/tapet Gips/målat Plastmatta/linoleum Gips målat/tapet Gips/målat

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2021 är 12 600 000 kr, fördelat på byggnader 6 400 000 kr och mark 6 200 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2022.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

kr	kr/m ²
22 000 000	30 429
297 550	
301 250	
22 598 800	31 257
570 000	
23 168 800	32 045
	22 000 000 297 550 301 250 22 598 800 570 000

6 FINANSIERING

	Belopp	Bindningstid	R	Ränta		Amortering	Kapital-	Ränta efter
Lån	kr	år	%		kr	kr	kostn kr	löptid %
Bottenlån 1	4 500 000	ca 2 år	1,65	74	250	45 000	119 250	1,85
Bottenlån 2	4 500 000	ca 4 år	1,96	88	200	45 000	133 200	2,10
Summa lån år 1	9 000 000	Snittränta:	1,81	162	450	90 000	252 450	1,98
Insatser	14 168 800							
Summa finansiering år 1	23 168 800							

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	45 000	62
Värme	65 000	90
El	21 000	29
Renhållning	23 000	32
Styrelse/revision	8 000	11
Ekonomisk förvaltning	20 000	28
Trappstädning	22 000	30
Fast skötsel	50 000	69
Försäkring	12 000	17
Kabel TV	6 500	9
Löpande underhåll	20 000	28
Summa driftkostnad år 1	292 500	405
Avsättning yttre underhåll	57 840	80
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 19 726 685 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 2 273 315 kr.

² Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka 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	2019
Vatten	40 053
Värme	63 913
El	19 234
Renhållning	21 819
Försäkring	9 523
KabelTV	6 004
Fastigh skötsel o städ	76 386

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	12 600 000
Kommunal fastighetsavgift (1 459 kr per lgh)	18 967

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 459 kr per lägenhet (prognos för 2021). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

- NI
11 325 740
113 257

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.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	616 077	889
Hyresintäkter lokaler	6 072	202
Totala intäkter år 1	622 149	
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

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m²
Anskaffningskostnad	32 045
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	25 679
Lån år 1	12 448
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	20 446
Årsavgift år 1	889
Driftskostnader år 1	405
Avsättning underhållsfond år 1	80
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	204
Hyresintäkter år 1, uthyrd area	202
Kassaflöde år 1	81

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

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

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. 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 hyres-intäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till en ränta om 1,50%.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 870 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 570 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1		3		5	6	1:
Ränta	2021		2023		2025		203:
Ränta %	162 450		168 021		170 640		159 975
Avskrivningar	1,81%		1,91%		1,98%	and the second second	1,98%
Driftskostnader	113 257		113 257	and the second second second	113 257	113 257	113 257
Planerat underhåll	292 500		304 317	310 403	316 611	322 944	356 556
	5	000 100	-	-	110 000	-	-
Fastighetsskatt/avgift	18 967		19 733	20 128	20 530	20 941	23 121
Summa kostnader	587 174	1 275 179	605 329	610 095	731 039	626 005	652 909
Årsavgift/m² (bostäder)	889	907	925	943	962	982	1.004
Årsavgifter bostäder	616 077	628 399		653 786	666 862		1 084 750 994
Hyresintäkter lokaler	6 072	6 193	6 317	6 4 4 4	6 573	6 704	
Summa intäkter	622 149	634 592	647 284		673 434		7 402
Årets Resultat	34 975	-640 587	41 955	50 134	-57 605		
Ackumulerat redovisat resultat	34 975	-605 613	-563 657		-571 128	60 898	105 487 -198 386
Kassaflödeskalkyl						010200	190 300
Årets resultat enligt ovan	34 975	-640 587	41 955	50 134	57 605	60.000	
Återföring avskrivningar	113 257	113 257	113 257	50 134 113 257	-57 605	60 898	105 487
Amorteringar	-90 000	-90 000			113 257	113 257	113 257
Betalnetto före avsättning	-30 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
till underhållsfond	58 232	-617 330	65 213	73 392	-34 348	84 156	128 745
Avsättning till yttre underhåll	-57 840	-58 997	-60 177	-61 380	-62 608	-63 860	
Disposition underhållsfond	-	683 400	001//	-01 280		-03 860	-70 507
Betalnetto efter avsättn.		003 400		-	110 000	-	-
ill underhållsfond	392	7 073	5 036	12 011	13 044	20 295	58 238
ngående saldo kassa	570 000						
Ackumulerat saldo kassa ³	628 232	10 902	76 115	149 506	115 159	199 314	627 445
Ackumulerad avsättning underhåll	627 840	3 4 3 7	63 614	124 994	77 602	141 462	355 438
					11 002	171 402	333 438

³ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3		5	6	1
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	203
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%	2,09
Nettoutbetalningar och fondavsättning ⁴	615 685	621 325	635 931	641 774	653 817	659 903	692 75
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	888	897	918	926	943	952	1 00
Årsavgift enligt prognos kr/m²	889	907	925	943	962	982	1 08
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							108
Ränta %	1,8%	1,8%	2,4%	2,4%	3,0%	3,0%	3,09
Nettoutbetalningar och fondavsättning	615 685	621 321	679 956	685 299	739 972	745 028	771 61
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	888	897	981	989	1 068	1075	1 11
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m²	889	907	988	1 006	1 087	1 104	1 19
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,0%	6,9%	6,7%	12,9%	12,5%	10,59
luvudalternativ men låneränta + 2,00%				0,170	12,370	12,570	10,5
länta %	1,8%	1,8%	2,9%	2,9%	4,0%	4,0%	4,09
Nettoutbetalningar och fondavsättning	615 685	621 317	723 981	728 824	826 127	830 152	850 48
lettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	888	897	1 045	1 052	1 192	1 198	1 22
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m²	889	907	1 052	1 069	1 2 1 1	1 227	1 31
Andring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,0%	13,7%	13,3%	25,8%	25,0%	21,09
luvudalternativ men inflation + 1,00%							
änta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%	2,09
lettoutbetalningar och fondavsättning	615 685	631 658	643 377	653 223	673 842	679 951	738 13
lettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	888	911	928	943	972	981	1 06
rsavgift enligt huvudalternativ kr/m²	889	922	936	960	991	1 010	1 149
ndring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	1,6%	1,2%	1,8%	3,0%	2,9%	6,0%
luvudalternativ men inflation + 2,00%					-1-1-		0,07
änta %	1,8%	1,8%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
lettoutbetalningar och fondavsättning	615 685	641 990	650 896	664 896	694 458	700 702	787 65
lettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	888	926	939	959	1 002	1 011	1 13
srsavgift enligt huvudalternativ kr/m²	889	937	947	977	1 021	1 041	
ndring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	3,3%	2,3%	3,5%	6,1%	6,0%	1 221

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

⁴ Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus hyresintäkter. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031
Föreningens lån	9 000 000	8 910 000	8 820 000	8 730 000	8 640 000	8 550 000	8 100 000
Räntekostnader	162 450		168 021	166 307	170 640	168 863	
Inkomstskatt	_		100 011	100 307	170 040	100 003	159 975
Övriga kostnader	424 724	1 114 354	437 308	443 789	560 399	457 142	492 934
Summa kostnader	Television and the	1 275 179	605 329	610 095	731 039	626 005	652 909
Summa utgifter och avsättningar	621 757	627 519	642 248	648 218	660 390	666 607	700 158
Hyresintäkter	6 072	6 193	6 317	6 4 4 4	6 573	6 704	7 402
Avgiftsintäkter	616 077	628 399	640 967	653 786	666 862	680 199	750 994
Övriga intäkter	1-1-5-	_	-	-	000 002		750 994
Summa intäkter	622 149	634 592	647 284	660 229	673 434	686 903	758 396
Årets resultat	34 975	-640 587	41 955	50 134	-57 605	60 898	105 487
Betalnetto efter fondavsättning	392	7 073	5 036	12 011	13 044	20 295	58 238
Avgifter kr/m² bostäder	889	907	925	943	962	982	1 084
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

10.3.2 80 % anslutning

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031
Föreningens lån	11 833 760	11 715 422	11 597 085	11 478 747	11 360 410	11 242 072	10 650 384
Räntekostnader	204 956	202 907	209 677	207 538	211 446	209 244	198 231
Inkomstskatt	- 100	-	-	_	_		
Övriga kostnader	424 724	1 114 354	437 308	443 789	560 399	457 142	492 934
Summa kostnader	629 681	1 317 261	646 985	651 326	771 845	666 386	691 165
Summa utgifter och avsättningar	692 601	697 938	712 242	717 787	729 534	735 326	766 752
Hyresintäkter	174 477	177 967	181 526	185 157	188 860	192 637	212 687
Avgiftsintäkter	518 516	527 044	535 752	544 642	553 718	562 985	612 303
Övriga intäkter	-	_		-		-	-
Summa intäkter	692 993	705 011	717 278	729 798	742 578	755 621	824 990
Årets resultat	63 312	-612 250	70 293	78 472	-29 268	89 236	133 825
Betalnetto efter fondavsättning	392	7 073	5 036	12 011	13 044	20 295	58 238
Avgifter kr/m² bostäder	935	951	966	982	999	1 015	1 104
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	5,2%	4,8%	4,5%	4,1%	3,8%	3,5%	1,9%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh			Boarea	Andelstal	Insats	Marknads-	Marinela	Bartonia	0	and the second
nr	Våning	Beskr	m²	Alla			M-värde	Rabatt	Årsavgift	Akt hyra
1101	1	2 rok	43		kr	värde	kr/m²	%	kr/mån	kr/mån
1102	1			6,5467	871 316	1 775 000	41 279	51	3 361	4 331
		3 rok	61	9,4744	1 469 757	2 950 000	48 361	50	4 864	7 223
1201	2	2 rok	46	7,0275	915 987	1 850 000	40 217	50	3 608	4 743
1202	2	3 rok	67	8,7909	1 181 019	2 400 000	35 821	51	4 513	5 847
1301	3	2 rok	46	6,7835	908 649	1 850 000	40 217	51	3 483	
1302	3	3 rok	67	8,7911	1 181 026	2 400 000	35 821	51		4 492
1401	4	2 rok	72	9,0432	1 250 885	2 525 000	35 069		4 513	5 847
1101	1	2 rok	49	7,6011	1 370 113	2 750 000		50	4 643	6 106
1102	1	2 rok	44	6,6256	a second second second	and the second	56 122	50	3 902	6 736
1201	2	2 rok			883 761	1 800 000	40 909	51	3 402	4 385
1202			51	8,1565	1 307 835	2 625 000	51 471	50	4 188	6 3 9 6
	2	2 rok	48	6,9414	921 082	1 875 000	39 063	51	3 564	4 600
1301	3	2 rok	51	7,1782	958 413	1 950 000	38 235	51	3 685	4 762
1302	3	2 rok	48	7,0400	948 958	1 925 000	40 104	51	3 614	
Lokaler								51	5 014	4 701
1	-	-	30	-		- in		-		506
Totalt			723	100,00	14 168 800	28 675 000	41 378	51	51 340	70 675

Var och en boende tecknar sitt bredbandsavtal med Telia som försett fastigheten med bredband och kabel TV.

Bostadsrättshavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Lägenhetsareorna kommer från förhandlingsöverenskommelse om hyror och förutsätts uppmätta enligt SS 21054:2020

LOKAL

Lagerlokal i källaren om 30 kvm, uthyrs från dagen efter föreningens tillträde med hyran 6072 kr/år.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- Insats fastställes 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 andrahandsupplåtelse 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. Kostnaden för hushållsel för en lägenhet (exklusive värme) ligger normalt mellan ca 400 – 1 000 kr per månad beroende på storleken på lägenheten och antal personer i hushållet m.m.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg. Kostnaden ligger normalt mellan ca 100 - 200 kr/månad.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond f
 f
 or yttre underh
 all
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean enligt 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 och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg 2021-06-01

Stina Kööpikkä

Maria Ekhem

Magnus Nordin

14 (14)

TEKNISK RAPPORT

Myntgatan 10 Göteborg



Huskonsulterna i Göteborg AB

den 17 november 2020 Upprättad av: Hans Bredemark



Myntgatan 10, Göteborg

TEKNISK RAPPORT

Myntgatan 10

Göteborg

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen samt några lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2020-10-28.

Rapporten uppfyller ett lagkrav i samband med ombildning och avsikten med besiktningen är att visa husets skick. Hyresgästerna i fastigheten skall inför fastighetsförvärv få upplysning om nödvändigt underhålls- och reparationsbehov som kan förutses samt uppskattade kostnader härför.

Notera att kostnader för de olika delarna inte kan garanteras utan kan variera över tiden och konjunkturer. För bedömning av kostnaderna vid varje tillfälle krävs därför fackkunskap om planerad teknisk åtgärd och upphandling. Kostnadsbedömningarna i denna rapport baserar sig på prisuppgifter aktuella vid besiktningen och ligger till grund för de avsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Denna rapport ger ingen fullständig garanti om att fastigheten som besiktigats inte har några tekniska risker annat än vad som anges i denna rapport.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Brämaregården 22:3
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	3 plan
Byggår	1942
Antal lägenheter	13 st.
Total lägenhetsyta	693 m²
Antal lokaler	1 st
Antal lokalyta	30 m²
Adresser	Myntgatan 10
	417 02 Göteborg

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Plåt och stenskivor (bottenvåningen)
Fönster	Trä med aluminium på utsidan
Ventilation	Självdrag
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

Sammanfattning

Invändigt

Badrum/wc	Badrummen är i varierande skick och ålder. I de besiktigade lägenheterna har badrummen plastmatta på golven och kakel på väggarna. Medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten.	
EI	El-installationerna i lägenheterna är troligtvis från 1980-talet och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren.	
Trapphus	Första våningen har terrazzo och övriga två planen har trägolven. Väggarna är målade och trapphusen är i bra skick.	
Källare	Källare med lägenhetsförråd, undercentral, tvättstuga mm. Vissa väggar har fuktskador som beror på att den utvändiga isoleringen inte fungerar samt att väggarna är målade med en "tät" färg. De skadade delarna skapas upp och lagas. Därefter målas väggarna med en silikatfärg.	
Tvättstuga	Tvättstuga med klinker på golv och kakel på väggarna. Ytskikten är troligtvis från 1980- talet och i bra skick. I anslutning till tvättstugan finns även ett torkrum meden värmefläkt. Tvättstugan är utrustad med 1 tvättmaskin, 1 torktumlare och 1 centrifug. Det saknas en luddlåda som samlar upp vattnet från tvättmaskin och centrifugen.	11-17
Vindar	Husen har en kallvind med lägenhetsförråd. Inga synliga skador från läckage från yttertaket.	TEKNISK RAPPORT 2020-11-17

Myntgatan 10, Göteborg

Utvändigt

- Tak Yttertak med betongpannor och plåtklädda huvar, stosar, mm. Det förekommer färgsläpp på plåten som behöver åtgärdas. Det förekommer också mindre påväxt Yttertaket i övrigt är i bra skick. Taken rengörs inom några år. Inga ytterligare åtgärder de kommande 10-15 åren.
- Fasader Fasaderna är klädda med plåt från våning 1 och uppåt. Bottenvåningen är klädd med stenskivor och sockeln är putsad. På putsade sockeln förekommer vissa skador som lagas och målas.
- Dörrar mm Trapphusdörrarna är i aluminium. Källardörren är av trä och är i behöv av att oljas/laseras.

Lägenhetsdörrarna av trä i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

- Fönster Fönstren är kopplade träfönster som klätts med aluminium. Färgen släpper på en del fönsterbleck. Blecken målas inom några år. Inga ytterligare åtgärder de kommande 10 åren förutom årlig justering och smörjning.
- Mark Stor gräsmatta på baksidan med asfalterad gång fram till trapphusen. Gången utanför trapphusen är dålig och är i behov av asfaltering. I samband med dessa arbeten görs dräneringen om och grunden isoleras.

Grundlägg-

ning Det finns inga tecken på sättningar.

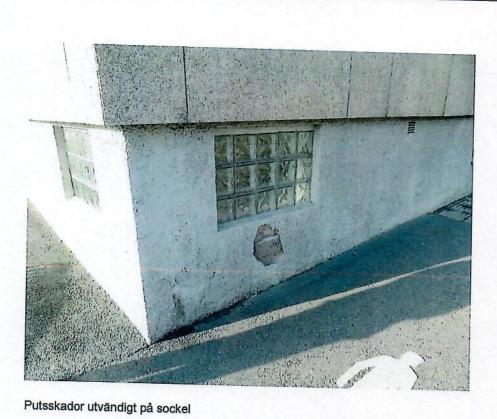
Installationer

TEKNISK RAPPORT | 2020-11-17

El(fastigh)	Fastighetselen är troligtvis gjord på 1980-talet och i bra skick. Inga åtgärder de
	kommande 15-20 åren.

Rör Vatten- och avloppsledningarna är troligtvis från 1980-talet. Inga åtgärder de kommande 20 åren. Värmeledningar och radiatorer har normal en tekniks livslängd på 70-80 år. Inga åtgärder de kommande 25-30 åren. Termostaterna på radiatorerna byts om ca 15 år.

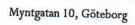
Ventilation Lägenheterna har självdrag med frånluftsdon i bad och mekaniska fläktar i köken.





Skador i asfalten

TEKNISK RAPPORT | 2020-11-17





Luddlåda saknas



Avstängningsventiler i källaren saknar märkning



Putsskador i källaren

Myntgatan 10, Göteborg

Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inklusive moms)

Omgående-2 år

- 1) Målning plåtdetaljer på tak samt rengöring takpannorna
- 2) Isolera och dränera grunden samt åtgärda fuktskador i källaren.
- 3) Åtgärda gångbanan framför trapphus entréer samt justera höjder på brunnar
- 4) Putslagning och målning sockel
- 5) Installera luddlåda på avlopp från tvättmaskinen
- 6) Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader Totalt omgående-2 år

<u>3-5 år</u>

7) Diverse oförutsett, mindre reparationer Totalt 3-5 år

<u>6-10 år</u>

8) Diverse oförutsett, mindre reparationer Totalt 6-10 år

100

100

tkr

670

Göteborg 2020-11-17

Hem Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB

TEKNISK RAPPORT | 2020-11-17

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för

Bostadsrättsföreningen Forum 141 unä till Bostadsrättsföreningen Svetsen, org.nr. 769636–7163, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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.

Platsbesök har genomförts den 28 maj 2021.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 1 juni 2021

Anders Lenhoff Av Boverket förklarad behörig intygsgivare Omfattas av ansvarsförsäkring



Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2021-05-17
Stadgar samt protokoll	Brf	2021-05-17, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-05-26
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-05-18
Aktieöverlåtelseavtal	IN 100 AB / Brf	Utkast
Köpebrev	IN 11 AB / Brf	Utkast
Låneoffert	Danske Bank	2021-05-24
Hyreskontrakt lokal	IN II AB / IN Kålltorp AB	2021-05-20
Förhandlingsöverenskommelse	Nordin Fastigheter KB / Hyresgästföreningen	2020-04-22
Värdelista lägenheter	PEO Johanssons Fastighetsvärdering AB	2021-03-08
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg AB	2020-11-17



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för

Bostadsrättsföreningen Forum 141 unä till Bostadsrättsföreningen Svetsen, org.nr. 769636–7163, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse då den andre intygsgivaren genomfört platsbesök med fotografering den 28 maj 2021.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser.

Göteborg den 1 juni 2021

Björn Sahlin Advokatfirman Wåhlin AB Av Boverket förklarad behörig intygsgivare Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

WÅHLIN

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2021-05-17
Stadgar samt protokoll	Brf	2021-05-17, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-05-26
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-05-18
Aktieöverlåtelseavtal	IN 100 AB / Brf	Utkast
Köpebrev	IN 11 AB / Brf	Utkast
Låneoffert	Danske Bank	2021-05-24
Hyreskontrakt lokal	IN II AB / IN Kålltorp AB	2021-05-20
Förhandlingsöverenskommelse	Nordin Fastigheter KB / Hyresgästföreningen	2020-04-22
Värdelista lägenheter	PEO Johanssons Fastighetsvärdering AB	2021-03-08
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg AB	2020-11-17

Verifikat

Transaktion 09222115557447860530

Dokument

scan0015 Huvuddokument 26 sidor *Startades 2021-06-01 15:54:24 CEST (+0200) av Håkan Olsson (HO) Färdigställt 2021-06-01 20:09:25 CEST (+0200)*

Initierare

Håkan Olsson (HO) Rangifer AB Personnummer 195103124839 *hakan.olsson@fforum.se* +46706205131

Signerande parter

Magnus Nordin (MN)	Maria Ekhem (ME)
magnus@infastigheter.se	maria_ekhem@hotmail.com
Signerade 2021-06-01 16:17:58 CEST (+0200)	Signerade 2021-06-01 16:33:28 CEST (+0200)
Stina Kööpikkä (SK)	Anders Lenhoff (AL)
stainerr@hotmail.com	anders.lenhoff@almega.se
Signerade 2021-06-01 16:48:38 CEST (+0200)	Signerade 2021-06-01 18:04:01 CEST (+0200)
Björn Sahlin (BS) bjorn.sahlin@wahlinlaw.se Signerade 2021-06-01 20:09:25 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

