

## **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 2017-09-25

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Övre Buråsliden 9 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 realisationsskatt 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 kvartal 3, 2017.

## 2. Beskrivning av fastigheten

|                           |                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning      | Göteborg Krokslätt 82:6                                                         |
| Adress                    | Övre Buråsliden 9A-B, 412 64 Göteborg                                           |
| Fastighetens areal        | 779 m <sup>2</sup>                                                              |
| Bostadsarea               | 495 m <sup>2</sup>                                                              |
| Lokaler                   | 0 m <sup>2</sup>                                                                |
| Total area                | 495 m <sup>2</sup>                                                              |
| Byggnadens utformning     | 1 stycken flerbostadsbyggnad i 3 våningar samt krypvind och källare             |
| Byggnadsår                | 1934                                                                            |
| Renoveringsår             | 1999                                                                            |
| Värdeår                   | 1980                                                                            |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan (Stadsplan) 1943-12-31 Akt 1480K-II-2480                             |
| Taxeringsvärde            | 12 200 000 kr                                                                   |
| Typkod                    | Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder. |
| Försäkringar              | Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad                                       |

### Gemensamma anordningar på tomtmark

|           |                                                                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gårdsplan | Framsida med asfaltlagda gångytor och planteringar. Gemensam gräsmatta på baksidan med uteplats. 8 stycken parkeringsplatser. Söpkärl finns på tomten. |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Gemensamma utrymmen och installationer

|              |                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|
| Källarvåning | Källarvåning innehållande, pannrum, lägenhetsförråd och tvättstuga. |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                       |                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning         | Källargrund av betong                                                                                          |
| Stomme                | Trä                                                                                                            |
| Fasader               | Målad träpanel och putsad sockel                                                                               |
| Bjälklag              | Trä                                                                                                            |
| Yttertak              | Betongtakpannor                                                                                                |
| Fönster               | Alu-beklädda vridfönster av trä med isolerruta.                                                                |
| Trapphus              | 3st, trapplopp av trä belagt med linoleummatta, målade väggar och tak                                          |
| Hiss                  | Nej                                                                                                            |
| Uppvärmningssystem    | Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem                                                                         |
| Ventilation           | Självdrags system, tilluft via väggventiler. Två lägenheter har mekanisk frånluft och tilluft via väggventiler |
| Balkong               | Lägenhet nr 1 har balkong, de övriga har ej.                                                                   |
| El- och VA-anslutning | Kommunal el- resp. VA-nät                                                                                      |
| Kabel-TV/Bredband     | ingen uppgift                                                                                                  |
| 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 ÖVRE BURÅSLIDEN 9

Övre Buråsliden 9B, 412 64 Göteborg

Organisations nr 769634-0772

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Övre Buråsliden 9 förvärvar fastigheten Göteborg Krokslätt 82:6 för en summa om 21 950 000 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

| Kostnadsslag       | (kr)                 | (kr/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Köpeskillig        | 21 950 000 kr        | 44 343 kr            |
| Lagfartskostnad    | 183 825 kr           |                      |
| Pantbrevskostnader | 0 kr                 |                      |
| Fond               | 1 396 400 kr         |                      |
| Föreningsbildning  | 350 000 kr           |                      |
| <b>Totalt</b>      | <b>23 880 225 kr</b> | <b>48 243 kr</b>     |

\* Baserat på 1,5% av taxeringsvärde 12 20 000 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 6 180 000 kr.

| Källa            | Belopp<br>(kr)       | Ränta<br>(%) | Ränta<br>(kr)     | Amortering*<br>(kr) | Bindningstid<br>(år) |
|------------------|----------------------|--------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Lån              | 2 000 000 kr         | 2,10%        | 42 000 kr         | 20 000 kr           | 3-mån                |
| Lån              | 1 500 000 kr         | 2,45%        | 36 750 kr         | 15 000 kr           | 2 år                 |
| Lån              | 1 500 000 kr         | 2,95%        | 44 250 kr         | 15 000 kr           | 5 år                 |
| <b>Summa lån</b> | <b>5 000 000 kr</b>  |              |                   |                     |                      |
| Insatser         | 18 880 225 kr        |              |                   |                     |                      |
| <b>Totalt</b>    | <b>23 880 225 kr</b> |              | <b>123 000 kr</b> | <b>50 000 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 391 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1315 kr/lägenhet/år, (2017)

### 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            | 173 000 kr        | 349 kr                    |
| <b>Drift/underhållskostnader *:</b>  | <b>(kr)</b>       | <b>(kr/m<sup>2</sup>)</b> |
| Löpande underhåll                    | 18 000 kr         | 36 kr                     |
| Ekonomisk förvaltning                | 32 500 kr         | 66 kr                     |
| Fastighetsskötsel/städning           | 35 000 kr         | 71 kr                     |
| Försäkring                           | 12 000 kr         | 24 kr                     |
| Renhållning/soppantering             | 11 000 kr         | 22 kr                     |
| Vatten/avlopp/el                     | 25 000 kr         | 51 kr                     |
| Värme bostäder                       | 60 000 kr         | 121 kr                    |
| Bredband/tv/telefoni                 | 0 kr              | 0 kr                      |
| <b>Summa</b>                         | <b>193 500 kr</b> | <b>391 kr</b>             |
| Väg-/dikesförening                   | 0 kr              | 0 kr                      |
| Kommunal fastighetsavgift            | 13 150 kr         | 27 kr                     |
| Yttre fond, 0,15 % av taxeringsvärde | 18 300 kr         | 37 kr                     |
| <b>Totalt</b>                        | <b>397 950 kr</b> | <b>804 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   | 361 770 kr        |
| Hysesintäkter | 36 180 kr         |
| <b>Totalt</b> | <b>397 950 kr</b> |

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 10 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Dessutom hyr bostadsrättsföreningen ut 8 st parkeringsplatser. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

| Nr                | Vån plan | Antal rum | Typ | Area ca (m <sup>2</sup> ) | And.tal* (%) | Insats (kr)       | Årsavg (kr)    | Årsavg (kr/mån) |
|-------------------|----------|-----------|-----|---------------------------|--------------|-------------------|----------------|-----------------|
| 1                 | 1        | 3         | rok | 77                        | 14,90%       | 3 062 792         | 53 897         | 4 491           |
| 2                 | 2        | 3         | rok | 77                        | 14,08%       | 2 808 342         | 50 937         | 4 245           |
| 3                 | 1        | 2         | rok | 39                        | 8,33%        | 1 622 558         | 30 132         | 2 511           |
| 4                 | 1        | 2         | rok | 38                        | 8,18%        | 1 593 985         | 29 585         | 2 465           |
| 5                 | 2        | 2         | rok | 39                        | 8,33%        | 1 622 558         | 30 132         | 2 511           |
| 6                 | 2        | 2         | rok | 38                        | 8,18%        | 1 593 985         | 29 585         | 2 465           |
| 7                 | 3        | 2         | rok | 67                        | 12,57%       | 2 522 609         | 45 462         | 3 789           |
| 8                 | 3        | 1         | rok | 36                        | 7,88%        | 1 536 839         | 28 490         | 2 374           |
| 9**               | 0        | 1         | rok | 20                        | 5,45%        | 729 667           | 19 730         | 1 644           |
| 10**              | 0        | 2         | rok | 64                        | 12,11%       | 1 786 890         | 43 820         | 3 652           |
| <b>Totalt lgh</b> |          |           |     | <b>495</b>                |              | <b>18 880 225</b> | <b>361 770</b> | <b>30 148</b>   |
| <b>P-pl</b>       |          |           |     | <b>8st</b>                |              |                   |                | <b>36 180</b>   |
| <b>Totalt</b>     |          |           |     | <b>495</b>                |              |                   |                | <b>36 180</b>   |

\*Beräknat med en basyta på 20 kvm med en marginaliseringseffekt om 56%

\*\* Källarplan



## 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.

| <b>Likviditetsprognos (kr)</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År                               | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2027             |
| Bedömd snittranta                | 2,46%            | 2,46%            | 2,46%            | 2,46%            | 2,46%            | 2,46%            | 2,46%            |
| Bedömd inflation                 | 2,0%             | 2,0%             | 2,0%             | 2,0%             | 2,0%             | 2,0%             | 2,0%             |
| <b>Intäkter</b>                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årsavgifter                      | 361 770          | 364 315          | 366 936          | 369 634          | 372 411          | 375 267          | <b>390 810</b>   |
| Övriga intäkter                  | 36 180           | 36 904           | 37 642           | 38 395           | 39 162           | 39 946           | <b>44 103</b>    |
| <b>Summa</b>                     | <b>397 950</b>   | <b>401 219</b>   | <b>404 578</b>   | <b>408 029</b>   | <b>411 573</b>   | <b>415 213</b>   | <b>434 913</b>   |
| <b>Drift/underhållskostnader</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Drift/uh                         | 193 500          | 197 370          | 201 317          | 205 344          | 209 451          | 213 640          | <b>235 875</b>   |
| Väg-/dikesförening               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | <b>0</b>         |
| Kommunal fastighetsavgift        | 13 150           | 13 413           | 13 681           | 13 955           | 14 234           | 14 519           | <b>16 030</b>    |
| <b>Summa</b>                     | <b>206 650</b>   | <b>210 783</b>   | <b>214 999</b>   | <b>219 299</b>   | <b>223 685</b>   | <b>228 158</b>   | <b>251 905</b>   |
| <b>Finansiella utgifter</b>      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Låneräntor                       | 123 000          | 121 770          | 120 540          | 119 310          | 118 080          | 116 850          | <b>110 700</b>   |
| Amorteringar                     | 50 000           | 50 000           | 50 000           | 50 000           | 50 000           | 50 000           | <b>50 000</b>    |
| <b>Summa</b>                     | <b>173 000</b>   | <b>171 770</b>   | <b>170 540</b>   | <b>169 310</b>   | <b>168 080</b>   | <b>166 850</b>   | <b>160 700</b>   |
| Ingående kassa                   | 1 396 400        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Avsättning till fond             | 18 300           | 18 666           | 19 039           | 19 420           | 19 809           | 20 205           | <b>22 308</b>    |
| <b>Likviditet</b>                | <b>1 414 700</b> | <b>1 433 366</b> | <b>1 452 405</b> | <b>1 471 825</b> | <b>1 491 634</b> | <b>1 511 839</b> | <b>1 619 087</b> |

| <b>Resultatprognos</b>            |                |                |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter                   | 397 950        | 401 219        | 404 578        | 408 029        | 411 573        | 415 213        | <b>434 913</b> |
| Rörelsekostnader exkl avskrivning | 206 650        | 210 783        | 214 999        | 219 299        | 223 685        | 228 158        | <b>251 905</b> |
| Avskrivningar*                    | 107 951        | 107 951        | 107 951        | 107 951        | 107 951        | 107 951        | <b>107 951</b> |
| Räntekostnader                    | 123 000        | 121 770        | 120 540        | 119 310        | 118 080        | 116 850        | <b>110 700</b> |
| <b>Resultat</b>                   | <b>-39 651</b> | <b>-39 285</b> | <b>-38 911</b> | <b>-38 531</b> | <b>-38 142</b> | <b>-37 746</b> | <b>-35 643</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 731 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> boarea) | Ökning |
|-------------------------------------|----------------------------|--------|
| Dagens avgiftsnivå                  | 731 kr                     | 0,00%  |
| Korta räntan + 2%                   | 81 kr                      | 11,06% |
| El, vatten och värme +25%           | 43 kr                      | 5,87%  |
| Hyresintäkt - 30%                   | 22 kr                      | 3,00%  |
| Ökad belåning 10% av taxeringsvärde | 30 kr                      | 4,08%  |
| 70% Anslutning                      | 49 kr                      | 6,77%  |
| 80% Anslutning                      | 33 kr                      | 4,52%  |
| 90% Anslutning                      | 16 kr                      | 2,26%  |

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVRE BURÅSLIDEN 9**

Övre Buråsliden 9B, 412 64 Göteborg

Organisations nr 769634-0772

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.

| <b>Känslighetsanalys Inflation (kr/m<sup>2</sup>)</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2027</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Inflation + 1%</b>                                 | <b>3%</b>   | <b>3%</b>   | <b>3%</b>   | <b>3%</b>   | <b>3%</b>   | <b>3%</b>   | <b>3%</b>   |
| Utgifter och avsättning                               | 454         | 468         | 482         | 497         | 511         | 527         | <b>611</b>  |
| Kapitalkostnader (exkl avskrivning)                   | 349         | 347         | 345         | 342         | 340         | 337         | <b>325</b>  |
| Övriga intäkter                                       | 73          | 75          | 78          | 80          | 82          | 85          | <b>98</b>   |
| Avgift                                                | 731         | 740         | 749         | 759         | 769         | 779         | <b>837</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.

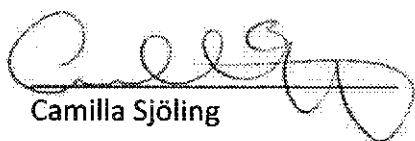
| <b>Känslighetsanalys låneränta (kr/m<sup>2</sup>)</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2027</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Låneränta + 1%</b>                                 | <b>+1%</b>  | <b>+1%</b>  | <b>+1%</b>  | <b>+1%</b>  | <b>+1%</b>  | <b>+1%</b>  | <b>+1%</b>  |
| Utgifter och avsättning                               | 454         | 464         | 473         | 482         | 492         | 502         | <b>554</b>  |
| Kapitalkostnader (exkl avskrivning)                   | 451         | 447         | 444         | 440         | 437         | 433         | <b>416</b>  |
| Övriga intäkter                                       | 73          | 75          | 76          | 78          | 79          | 81          | <b>89</b>   |
| Avgift                                                | 832         | 836         | 840         | 845         | 849         | 854         | <b>880</b>  |


## 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens

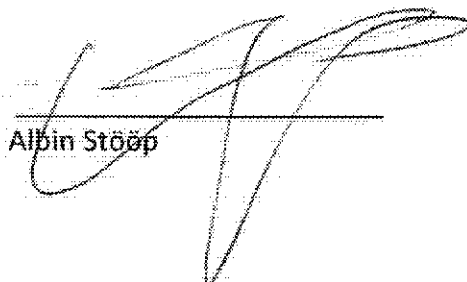
### verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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 2017-06-15

  
Camilla Sjöling

  
Alma Resare

  
Albin Stöpp

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Övre Buråsliden 9, org.nr. 769634-0772, i Göteborgs kommun daterad 2017-06-15, 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 tio 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, finansieringsoffert, statusbesiktning med underhållsplan, aktieöverlåtelseavtal, OVK-besiktning, energideklaration, fastighetsutdrag, ritningar, 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 2017-08-24

Växjö 2017-08-24



Jan Äglöv  
Äglövkonsult 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.

[BBK]

**FASTIGHETEN KROKSLÄTT 82:6,  
GÖTEBORG**

**TEKNISK BESIKTNING**

Göteborg 2017-06-16

Backa Byggkonsult  
Krönikegatan 15  
422 44 Hisings Backa

## **Teknisk besiktning av fastigheten Krokslätt 82:6**

### **Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2017-01-27 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Daniel Hedberg och Henrik Mahan från BBC Konsult AB samt som representant för styrelsen Camilla Sjö Lind. Del av tid närvarade även Arne Pagil, Ulf Theodorsson (Swedbank) och som representant för fastighetsägaren Stefan Godsäter. Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarens representant.

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, källare samt fasader inklusive fönster har avsynats. Yttertak och vindsutrymmen var endast delvis åtkomliga för besiktning.

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

### **Fastighetsdata**

Fastigheten är belägen med adress Övre Buråsliden 9 i stadsdelen Krokslätt, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad 1934. Byggnaden innehåller totalt tio lägenheter samt källare och krypvind.

Byggnaden har stomme av trä och är troligtvis grundlagd via grundsulor av betong. Fasader består av målade träpaneler med putsad sockel. Fönster är huvudsakligen aluminiumbeklädda vridfönster av trä med isolerruta. Yttertak är belagt med betongtakpannor.

Byggnation av vindslägenheter och tilläggsisolering troligen utfört 1980.

Lägenhetsrenovering samt ombyggnad av lokal till kontor utfört ca 1999.

Omläggning av tak, målning av fasader, montage av nya stuprör och hängrännor samt renovering av trapphus utfört 2010.

Därutöver har byte av flertalet fönster utförts 2011 (undantaget vindslägenheter, trapphus och lokal).

Utöver detta 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, kaklade väggar och målat tak är i normalt skick.

I äldre badrum (6 st.) saknas troligen fungerande fuktspärr bakom kakel/klinker och rördragnings/golvbrunn i bjälklag är troligen original från byggåret. Detta innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion. Dessa badrum bör renoveras på några års sikt.

I ett par lägenheter förekommer bom i kakel och fogsläpp i klinkergolv inne i dusch. Detta bör åtgärdas snarast för att undvika fuktskador i bakomliggande konstruktion

**Kök:** Golvbeläggning av plastmatta alt. trä, målade 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.

I en lägenhet förekommer, enligt uppgift, pälsängar och silverfiskar. Saneringsfirma bör kontaktas.

Lägenheter är enligt uppgift lyhörda.



**Invändigt, övrigt**

Vind: Endast krypvindar.

Trapphus: Trapplopp och vilplan av trä belagt med linoleummatta, målade väggar och målat tak är i normalt skick.

Källare: Mindre fuktskador, i form av puts- och färgsläpp, förekommer ställvis i källaren.

Enligt uppgift läcker vatten in genom källarmur mot väster vid regn. Dränering bör ses över och eventuellt läggas om.

Källardörrar saknar uppgift om brandklass.

Sättningar i marksten vid södersidan.

Tvättstuga: Ytskikt i tvättstuga är i normalt skick. Maskinutrustning är relativt ny och ha en återstående livslängd överstigande 10 år.

Kakel på yttervägg har släppt (bom)

**Utvändigt**

Tak: Tak är omlagt år 2010 och bedöms vara i normalt skick och med en återstående livslängd överstigande 10 år.

Fasader: Fasader av träpanel är ommålade 2010 och bedöms vara i normalt skick. Underhållsmålning bör utföras inom en 10-årsperiod.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är normalt skick.

Fönster: Flertalet fönster, förutom i trapphus, vindslägenhet och tillbyggnad, är utbytta år 2011. Fönster bedöms vara i normalt skick.

Äldre vindsfönster i gavel uppvisar större färgflagning och bör underhållsmålas snarast.

Enligt uppgift är fönster i några lägenheter dragiga. Drevning mellan karm och vägg bör ses över och eventuellt kompletteras.

Dörrar: Entré- och tamburdörrar är i normalt skick. Underhållsmålning av utvändiga trädörrar bör utföras inom en 10-årsperiod.

## ***Installationer***

El: I samband med renovering (årtal okänt) har nya nya el-stigare till lägenheter installerats. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.

Rör: Uppgift om VA-stammars ålder saknas. Troligen är de av äldre datum och bör bytas ut i samband med renovering av badrum.

Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmerör är troligen i originalutförande från 1934, förutom till vindslägenheter.

Normal livslängd på värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarna har passerat sin tekniska livslängd och ett utbyte kan bli aktuellt inom en 10-års-period.

Vent.: Två lägenheter ventileras med mekanisk frånluft via bad och kök och tilluft via spalt/väggventiler. Övriga lägenheter ventileras via självdrag. Anläggningen fungerar enligt uppgift tillfredsställande.

OVK- besiktning är utförd.

Övrigt: Energideklaration är utförd.

[BBK]

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

Omgående (inom 0-2 år):

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Reparation av fogsläpp/bom i tvättstuga och duschar | 20 000 kr |
| Översyn av dränering mot väster                     | 85 000 kr |
| Byte källardörrar (2 st)                            | 30 000 kr |
| Övriga mindre åtgärder och oförutsett               | 45 000 kr |

Totalt ca 180 000 kr

Inom ca 5 år:

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Renovering av 6 st badrum inkl. stambyte | 700 000 kr |
|------------------------------------------|------------|

Inom ca 5-10 år:

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| Nya värmestammar                                       | 175 000 kr |
| Underhållsmålning av fasader inkl. utvändiga trädörrar | 180 000 kr |
| Oförutsett                                             | 60 000 kr  |

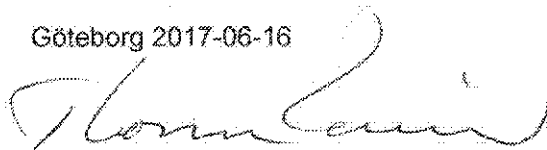
Totalt ca 410 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

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

Göteborg 2017-06-16



Backa Byggkonsult  
Thomas Ericsson