

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll teknisk besiktning inkl. underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kurtinen, Varbergs kommun, som registrerades 2023-09-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

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 fastigheten, i aktiebolaget skattemässiga 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 realisationskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2023. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Upplåtelse och tillträde beräknas ske andra-tredje kvartalet 2024 eller den dag som parterna kommer överens om det efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Varberg kasematten 15
Adresser	Stormgatan 4A-C, 432 52 Varberg
Fastighetens areal	1 315 m ²
Bostadsarea (ca)	598 m ²
Lokalarea	0 m ²
Totalarea (ca)	598 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 1 st bostadsbyggnad i två och en halv plan innehållande 10 st bostadslägenheter.
Nybyggnadsår	1937.
Värdeår	2008.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan: 1936 års stadsplan 1936-10-02 Akt 13-VAR-PEV2
Taxeringsvärde	Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde på 12 838 000 kr varav 10 000 000 kr avser byggnadsvärde. (2022)
Typkod	Fastigheten innehar typkod – 320. Hyreshusenhet, bostäder.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad innehållande styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggningar	Nej

Gemensamma anordningar och installationer

Källare	Apparatur, lägenhetsförråd och tvättstuga.
Parkering	Biluppställningsplats finns på föreningens fastighet. I övrigt fri gatuparkering i staden.
Utemiljö	Trädgård med gräsytor och planteringar, sten/asfaltgångar

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare i betong.
Stomme	Trä/betong.
Bjälklag	Trä/betong.
Fasader	Fasadskivor. Putsad sockel.
Yttertak	Betongpannor och plåtdetaljer.
Fönster	Vridfönster av aluminium med isolerruta.
Balkonger/terrasser	8st. (ej vindslägenheterna)
Trapphus	Målade väggar och plastmatta.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	Mekanisk till-/frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Hiss	Finns ej.
Kabel-TV & Bredband	Fiber via Varberg Energi (@Seaside). Medlem väljer och bekostar enskilt abonnemang.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/plastmatta	Målat/tapet
Kök	Parkett/plastmatta	Målat/tapet
Badrum	Klinker/ plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Varierad standard, kyl/frys, spis, fläkt, skåpinredning.	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av dusch/duschkabin/badkar tvättställ och wc-stol.	

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Kurtinen förvärvar fastigheten Varberg Kasematten 15 för en summa om 27 950 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten på tillträdesdagen. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Köpeskilling	25 190 890 kr	42 125 kr
Lagfartskostnad*	206 610 kr	
Pantbrevskostnader**	0 kr	
Fond	490 000 kr	
Föreningsbildning + avtalspaket	362 500 kr	
Totalt	26 250 000 kr	43 896 kr

* Lagfartskostnad beräknas på 1,5% av skattemässigt restvärde 13 719 000 (2022-12-31).

** Pantbrev finns uttagna om ett belopp om 12 750 000kr.

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på att vara obelånad. Pantbrev finns uttaget om 12 750 000kr

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Summa lån	0 kr				
Upplåtelseavgifter	3 937 500 kr				
Insatser	22 312 500 kr				
Totalt	26 250 000 kr		0 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 530 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Fastighetsavgift utgår med 1 589kr/ lägenhet.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Ekonomisk planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl. ovan	0 kr	0 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	20 000 kr	33 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	59 kr
Styrelse och revisor	10 000 kr	17 kr
Fastighetsskötsel/städning	91 550 kr	153 kr
Försäkring	17 648 kr	30 kr
Renhållning/sophantering	25 000 kr	42 kr
Vatten/avlopp/el	58 000 kr	97 kr
Värme bostäder	50 000 kr	84 kr
Bredband/tv/telefoni	10 000 kr	17 kr
Summa	317 198 kr	530 kr
Samfällighetsförening /G:a	0 kr	0 kr
Fastighetsavgift-/skatt	15 890 kr	27 kr
Avsättning yttre fond	30 000 kr	50 kr
Totalt	363 088 kr	607 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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 skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	339 088 kr
Hysesintäkter P-platser	24 000 kr
Totalt	363 088 kr

7. Redovisning av lägenheterna. (uppdaterad kolumn antal rum)

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area* ca (m ²)	Balkong/ Uteplats	And.tal** -	Insats (kr)	Upplåt- elseavg. (kr)	Insats och upplåtelseavgift (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
0901	kv	3	rok	82	Utepl.	13,70%	3 527 500	622 500	4 150 000	46 443	3 870
0902	kv	3	rok	82	Utepl.	13,70%	3 527 500	622 500	4 150 000	46 443	3 870
1001	1	2	rok	57	Balk.	9,57%	1 912 500	337 500	2 250 000	32 454	2 704
1002	1	1	rok	40	Balk.	6,77%	1 700 000	300 000	2 000 000	22 942	1 912
1003	1	2	rok	60	Balk.	10,07%	2 337 500	412 500	2 750 000	34 133	2 844
1101	2	2	rok	57	Balk.	9,57%	2 040 000	360 000	2 400 000	32 454	2 704
1102	2	1	rok	40	Balk.	6,77%	1 827 500	322 500	2 150 000	22 942	1 912
1103	2	2	rok	60	Balk.	10,07%	2 507 500	442 500	2 950 000	34 133	2 844
1201	3	2	rok	64	Nej	10,56%	1 275 000	225 000	1 500 000	35 811	2 984
1202	3	2	rok	56	Nej	9,24%	1 657 500	292 500	1 950 000	31 335	2 611
Totalt lgh				598		100,0%	22 312 500	3 937 500	26 250 000	339 088	28 257
P-pl (8 st)										24 000	
Totalt				598						24 000	

* Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2020.

** Hänsyn taget till balkong/terrass eller ej.

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar totalarean

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde	36 789 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	43 896 kr
3. Lån per kvm	0 kr
4. Årsavgift	567 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	530 kr
7. Hyresintäkter	40 kr
8. Kassaflöde	50 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	337 kr

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 0%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Bedömd snittränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	339 088	345 870	352 787	359 843	367 040	374 381	413 346	456 368
Övriga intäkter	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Summa	363 088	370 350	377 757	385 312	393 018	400 878	442 602	488 669
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	317 198	323 542	330 013	336 613	343 345	350 212	386 663	426 907
Samfällighetsförening /G:a	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift-/skatt	15 890	16 208	16 532	16 863	17 200	17 544	19 370	21 386
Summa	333 088	339 750	346 545	353 476	360 545	367 756	406 032	448 293
Finansiella utgifter								
Låneräntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingående kassa	490 000							
Ackumulerat förvaltningsnetto	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Likviditet	520 000	550 600	581 812	613 648	646 121	679 244	855 061	1 049 179

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	363 088	370 350	377 757	385 312	393 018	400 878	442 602	488 669
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	333 088	339 750	346 545	353 476	360 545	367 756	406 032	448 293
Avskrivningar*	171 366	171 366	171 366	171 366	171 366	171 366	171 366	171 366
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-141 366	-140 766	-140 154	-139 530	-138 893	-138 244	-134 796	-130 990

*Avskrivning (K2) sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 567 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	567 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	0 kr	0,00%
El, vatten och värme +25%	45 kr	7,96%
Hyresintäkt - 30%	12 kr	2,12%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	107 kr	18,93%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	607	625	644	663	683	704	816	946
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	40	41	43	44	45	47	54	63
Avgift	567	584	602	620	638	657	762	883

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 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	607	619	632	644	657	670	740	817
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	40	41	42	43	43	44	49	54
Avgift	567	578	590	602	614	626	691	763

11. 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 är cirka-uppgifter baserade ritningar.
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 ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering



Martin Dahllöf



Jan Bogsjö



Robert Käll

Bilagor

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll teknisk besiktning inkl. underhållsplan

Dokument

4. Ekonomisk plan-SLUTLIG-BRF Kurtinen 2023-12-12

Antal sidor: 13
Verifikationsdatum: Dec 13 2023 11:35AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 65787A02F0074
DEC 13 2023 11:35AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Dec 12 2023 04:29PM

Jan Bogsjö (Esignatur)

194904015734

jan.bogsjo@gmail.com

Signerad: Dec 12 2023 04:39PM

Martin Dahllöf (Esignatur)

196601305631

martin.dahllof@studor.se

Signerad: Dec 13 2023 11:35AM




Robert Käll (Esignatur)

198004275718

robert@cortina.se

Signerad: Dec 12 2023 06:19PM

Registrerade händelser

Dec 12 2023 04:29PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.215.144.228
Dec 13 2023 11:28AM	Martin Dahllöf granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2202292/65787c4287f62	IP ADDRESS 45.138.140.234
Dec 13 2023 11:35AM	 Martin Gilbert Dahllöf signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 56.9066 Long 12.503 Signerad med: BankID (4eec9308-53d6-4524-aeec-0c592ef39245)	IP-ADRESS 46.246.105.10
Dec 12 2023 04:30PM	Jan Bogsjö granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2202293/65787c4424fe0	IP ADDRESS 94.103.194.24
Dec 12 2023 04:39PM	 Jan Alf Bogsjö signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.1063 Long 12.2417 Signerad med: BankID (6ba0e301-23da-4075-b8e8-ae6e106e5ac8)	IP-ADRESS 94.103.194.24
Dec 12 2023 06:18PM	Robert Käll granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2202294/65787c45dbe3c	IP ADDRESS 217.10.114.5
Dec 12 2023 06:19PM	 Robert Käll signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967 Signerad med: BankID (36aeec80-e686-448d-92b5-e4a6c904df2d)	IP-ADRESS 92.32.240.185
Dec 12 2023 06:19PM	Dokumentet har signerats	

[BBK]

**FASTIGHETEN VARBERG
KASEMATTEN 15, VARBERG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2023-11-24

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Varberg Kasematten 15

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2023-07-04 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Daniel Hedberg från BBC Konsult AB, Morgan Larsson (boende) samt, som representanter för fastighetsägaren, Marina Andersson (Stenfastigheter) och Karl Johan Nilsson (förvaltare). Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetägarens representanter.

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.

Allmänna utrymmen, källare samt fasader inklusive fönster och dörrar har avsynats. Yttertak, källarförråd, krypvind och balkonger var ej tillgängliga för besiktning. Lägenheter är ej besiktigade.

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

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Stormgatan 4 i stadsdelen Kasematten 15, Varbergs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad ca år 1937 och ROT-renoverad ca 1983. Byggnaden innehåller totalt 10 lägenheter (inklusive vindslägenheter) samt källare.

Byggnaden har stomme av trä/betong och är troligtvis grundlagd på grundulor av betong. Fasader består av fasadskivor/puts med putsad sockel. Fönster är huvudsakligen vridfönster av aluminium med isolerruta. Yttertak har beläggning av betongpannor. Uppvärmning sker via fjärrvärme och ventilationssystem utgörs av mekanisk frånluft (i lågbyggnad mekanisk till- och frånluft).

Byggnaden genomgick en större upprustning/ombyggnad ca 1983. Upprustningen omfattade renovering av lägenheter inklusive kök och badrum, byggnation av vindslägenheter och byte av tamburdörrar. Även byte av VA-stammar, el-stigare till lägenheter och installation av mekanisk frånluft utfördes vid detta tillfälle. Troligen installerades även FJV i samband med detta.

2007 monterades ny fasadbeklädnad, utfördes byte av fönster och entrédörrar samt byggnation av balkonger. Även tillbyggnad med en lågdel, med 2 st. lägenheter, utfördes vid detta tillfälle.

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

--

Invändigt, övrigt

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

Källare: Målade puts- och betongytor är i normalt skick.

Tvättstuga: Golvbeläggning av klinker, målade väggar och målat tak är i normalt skick. Delar av maskinutrustning kan behöva bytas ut inom en 10-årsperiod.

Vind: Inredd vind.

Utvändigt

Tak: Yttertak belagt med betongpannor är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom en 10-årsperiod. Dock förekommer mosspåväxt, vilket bör saneras.

Plåtbeslagning på tak är i behov av underhållsmålning.

Fasader: Fasadbeklädnad av skivor/puts samt putsad sockel är i normalt skick. Några större underhållsåtgärder är inte troliga inom de närmaste 10 åren.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Fönsterbyte utfördes ca 2007. Fönster bedöms vara i normalt skick. Några större underhållsåtgärder är inte troliga inom en 10-årsperiod.

Dörrar: Entrédörrar och partier byttes ut ca 2007 och är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom en 10-årsperiod.

Gård: Asfalterade ytor är i normalt skick. Mindre svackor och sprickbildning förekommer ställvis.

Installationer

El: Vid renovering 1983 installerades, enligt uppgift, nya el-stigare till lägenheter. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.

Rör: VA-stammar är, enligt uppgift, utbytta i samband med renovering 1983. Stammarna bedöms vara i normalt skick.

VA-servis under källargolv är troligen original från byggåret 1937 och kan eventuellt behöva åtgärdas inom en 10-årsperiod.

Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmestammar och värmerör i källare, i den äldre byggnaden, är i huvudsak i originalutförande från 1937.

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

Vent.: Lägenheter ventileras via mekanisk frånluft (i lågdel mekanisk till- och frånluft).

OVK- besiktning är utförd och godkänd 2022.

Övrigt: Energideklaration är utförd 2022.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)

Omgående (inom 0-2 år):

Målning plåtbeslag/huv på tak samt mossanering tak	60 000 kr
Diverse mindre åtgärder och oförutsett	50 000 kr
	<hr/>
	110 000 kr

Inom ca 5 år:

--

Inom ca 5-10 år:

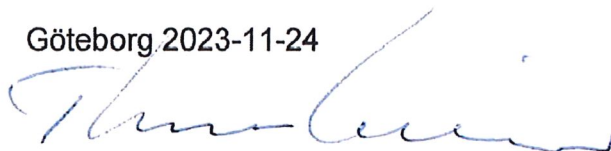
Eventuell relining av avloppsservis, källargolv/gata	100 000 kr
Eventuellt byte av värmestammar	250 000 kr
Delvis nya maskiner i tvättstuga	30 000 kr
	<hr/>
	380 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Kostnad för byte av värmestammar och relining av servis är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det utförs en projektering/utredning.

Göteborg 2023-11-24



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kurtinen, org.nr. 769642-0392, undertecknad digitalt 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

Jag 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan undertecknad digitalt
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230905
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230905
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 231123
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Köpebrev, 210819
Statusbesiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, 231124
OVK-protokoll, Ventilationsteknik i Varberg AB, 220310
Energideklaration, Majornas Energi och miljökonsult AB, 220411
Garanti osålda lgh och parkeringsintäkt, Andersson & Stenfastigheter AB, digitalt signerad
Ritningar, 1935, 070302
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors Varberg, 231129
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 231124
Offert ekonomisk förvaltning, Tre Händer Redovisningsbyrå AB, dec 2023
Offert teknisk förvaltning, Systeminstallation Varberg, 231208
Offert yttre skötsel, Markplanering i Varberg AB, 231211
Styrelseprotokoll, december, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kurtinen, org.nr. 769642-0392, undertecknad digitalt 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 mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig 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.

Jag 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 jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan undertecknad digitalt
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230905
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230905
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 231123
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Köpebrev, 210819
Statusbesiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, 231124
OVK-protokoll, Ventilationsteknik i Varberg AB, 220310
Energideklaration, Majornas Energi och miljökonsult AB, 220411
Garanti osålda lgh och parkeringsintäkt, Andersson & Stenfastigheter AB, digitalt signerad
Ritningar, 1935, 070302
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors Varberg, 231129
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, 231124
Offert ekonomisk förvaltning, Tre Händer Redovisningsbyrå AB, dec 2023
Offert teknisk förvaltning, Systeminstallation Varberg, 231208
Offert yttre skötsel, Markplanering i Varberg AB, 231211
Styrelseprotokoll, december, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering



Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

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

Dokument

4.Ekonomiskplan-SLUTLIG-BRFKurtinen2023-12-12#65787a02f0074

Antal sidor: 23
Verifikationsdatum: Dec 18 2023 10:46AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 65801275CC088
DEC 18 2023 10:46AM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Dec 18 2023 10:37AM

Jan Åglöv (Esignatur)

194503132757

jan@aglov.se

+46702127350

Signerad: Dec 18 2023 10:46AM

Kristina Ehrner (Esignatur)



195103271168

kristina@ehrner.com

+46709513722

Signerad: Dec 18 2023 10:41AM

Registrerade händelser

Dec 18 2023 10:37AM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 158.174.110.138
Dec 18 2023 10:44AM	Jan Åglöv granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2209396/658012eddc0e5	IP ADDRESS 85.225.18.98
Dec 18 2023 10:46AM	 JAN ROLAND ÅGLÖV signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.9312 Long 12.5188 Signerad med: BankID (d53b1d99-e711-41f6-9fb3-b5a4bcb33541)	IP-ADRESS 85.225.18.98
Dec 18 2023 10:38AM	Kristina Ehrner granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2209397/658012f153f3e	IP ADDRESS 213.66.221.31
Dec 18 2023 10:41AM	 KRISTINA EHRNER VILHELMSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717 Signerad med: BankID (587e1703-7f48-4ae9-afc2-9d640af832c8)	IP-ADRESS 213.66.221.31
Dec 18 2023 10:41AM	Dokumentet har signerats	

