

2015033102540

## 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. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Protokoll Teknisk besiktning

**Registrerades av Bolagsavdelningen 2015-04-01**

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kommendörsgatan 12 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 aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) 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 är 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 har skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske 1:a eller 2:a kvartalet 2015 eller den dag då parterna kommer överens efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2015033102542

## 2. Beskrivning av fastigheten

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning      | Göteborg Majorna 201:4   |
| Adress                    | Kommendörsgatan 12 A-B / Allmänna vägen 17, 412 59 Göteborg                |
| Fastighetens areal        | 427 m <sup>2</sup>   |
| Bostadsarea (ca)          | 942 m <sup>2</sup>   |
| Lokal yta (ca)            | 267 m <sup>2</sup>   |
| Total area                | 1 209 m <sup>2</sup>   |
| Byggnadens utformning     | 1 st flerbostadshus i 4 våningar, källare och delvis inredd vind.          |
| Byggnadsår                | 1930.  |
| Gällande planbestämmelser | Detaljplan (Stadsplan) 1878-02-18  |
| Taxeringsvärde            | Fastigheten har ett taxeringsvärde på 15 248 000 kronor. (År 2013)         |
| Typkod                    | Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler. |
| Försäkringar              | Fastigheten är fullvärdesförsäkrad   |
| Övrigt                    |  |

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Tomtmark Gång/-körbana av sten eller asfalt. Soprum på gård

### **Gemensamma utrymmen och installationer**

Källarplan Källare innehållande lägenhetsförråd, tvättstuga, toalett, städförråd, apparatrum/pannrum, lagerlokal samt cykel och barnvagnsrum

2015033102543

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Grund                 | Källargrund bestående av grundmurar i betong, bottenbjälklag av betong stående på plint |
| Stomme                | Betong  |
| Fasader               | Puts  |
| Bjälklag              | Betong  |
| Yttertak              | Plåt  |
| Fönster               | 3-glas isolerglasfönster  |
| Trapphus              | 2 st trapphus   |
| Terrass/Balkong       | Sex stycken lägenheter har balkong  |
| Hiss                  | 1 st (försörjer en av uppgångarna)  |
| Uppvärmningssystem    | Fjärrvärme (vattenburet radiatorsystem)   |
| Ventilation           | Mekanisk frånluft   |
| El- och VA-anslutning | Kommunal el- resp. VA-nät   |

**Kortfattad rumsbeskrivning**

| <b>Rum</b>          | <b>Golv</b>   | <b>Väggar</b> |
|---------------------|---|---------------|
| 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. |               |

201503102544

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Kommendörsgatan 12 förvärvar fastigheten Göteborg Majorna 201:4 för en summa om 36 000 000 kronor. Förvärvet sker genom att bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelas sig enligt nedanstående tabell.

| Kostnadsslag       | (kr)                 | (kr/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Köpeskillning      | 36 000 000 kr        | 29 777 kr            |
| Lagfartskostnad*   | 229 545 kr           |                      |
| Pantbrevskostnader | 0 kr                 |                      |
| Fond**             | 963 000 kr           |                      |
| Föreningsbildning  | 350 000 kr           |                      |
| <b>Totalt</b>      | <b>37 542 545 kr</b> | <b>31 053 kr</b>     |

\* Baseras på taxeringsvärde om 15 248 000 kr

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt gällande räntenivåer i februari 2015. Befintliga pantbrev uppgår till 11 630 000 kr.

| Källa            | Belopp<br>(kr)       | Ränta<br>(%) | Ränta<br>(kr)     | Amortering*<br>(kr) | Bindningstid<br>(år) |
|------------------|----------------------|--------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Lån              | 4 000 000 kr         | 1,90%        | 76 000 kr         | 40 000 kr           | Rörlig               |
| Lån              | 3 500 000 kr         | 2,00%        | 70 000 kr         | 35 000 kr           | 2 år                 |
| Lån              | 4 000 000 kr         | 3,60%        | 144 000 kr        | 40 000 kr           | 5 år                 |
| <b>Summa lån</b> | <b>11 500 000 kr</b> |              |                   |                     |                      |
| Insatser         | 26 042 545 kr        |              |                   |                     |                      |
| <b>Totalt</b>    | <b>37 542 545 kr</b> |              | <b>290 000 kr</b> | <b>115 000 kr</b>   |                      |

\* Linjär amortering 1% av ursprunglig belåning

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt uppgifter från den förra ägaren. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 343 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

### Avsättningar till fonder och avskrivningar

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                   | 405 000 kr        | 335                       |
| <b>Drift/underhållskostnader:</b>           | <b>(kr)</b>       | <b>(kr/m<sup>2</sup>)</b> |
| Löpande underhåll                           | 35 000 kr         | 29 kr                     |
| Ekonomisk förvaltning                       | 35 000 kr         | 29 kr                     |
| Fastighetsskötsel/städning                  | 45 000 kr         | 37 kr                     |
| Försäkring                                  | 20 000 kr         | 17 kr                     |
| Renhållning/sophantering                    | 45 000 kr         | 37 kr                     |
| Vatten/avlopp/el                            | 70 000 kr         | 58 kr                     |
| Värme bostäder/lokaler                      | 150 000 kr        | 124 kr                    |
| Övrigt                                      | 15 000 kr         | 12 kr                     |
| <b>Summa</b>                                | <b>415 000 kr</b> | <b>343 kr</b>             |
| Samfällighet                                | 0 kr              | 0 kr                      |
| Fastighetsskatt / Kommunal fastighetsavgift | 35 125 kr         | 29 kr                     |
| Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde          | 45 744 kr         | 38 kr                     |
| <b>Totalt</b>                               | <b>900 869 kr</b> | <b>745 kr</b>             |

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

| Kostnadslag   | (kr)              |
|---------------|-------------------|
| Årsavgifter   | 533 768 kr        |
| Hysesintäkter | 367 101 kr        |
| <b>Totalt</b> | <b>900 869 kr</b> |

## 7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 15 stycken till antalet. Föreningen har även 4 st lokaler för uthyrning. Redovisning av lägenheterna med andelstal presenteras i tabellen nedan.

| Lägenhetsnummer   | Vän plan | Antal rum | Typ | Yta ca (m <sup>2</sup> ) | And. tal* | Insats (kr)     | Årsavg (kr)   | Årsavg (kr/mån) | Snitt ränta (%) | Brutto-kostn (kr/år) | Avdr | Netto-kostn (kr/år) | Kostn (kr/mån) |
|-------------------|----------|-----------|-----|--------------------------|-----------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------------|------|---------------------|----------------|
| 1-1101            | bv       | 2         | rok | 42                       | 4,85%     | 1201993         | 25875         | 2156            | 2,75%           | 58930                | 30%  | 49014               | 4084           |
| 2-1201            | 1        | 2         | rok | 60                       | 6,30%     | 1560091         | 33638         | 2803            | 2,75%           | 76540                | 30%  | 63669               | 5306           |
| 3-1301            | 2        | 2         | rok | 60                       | 6,30%     | 1560091         | 33638         | 2803            | 2,75%           | 76540                | 30%  | 63669               | 5306           |
| 4-1401            | 3        | 2         | rok | 60                       | 6,30%     | 1560091         | 33638         | 2803            | 2,75%           | 76540                | 30%  | 63669               | 5306           |
| 5-1101            | 1        | 2         | rok | 60                       | 6,65%     | 1751305         | 35486         | 2957            | 2,75%           | 83647                | 30%  | 69199               | 5767           |
| 6-1102            | 1        | 3         | rok | 90                       | 9,07%     | 2389802         | 48424         | 4035            | 2,75%           | 114143               | 30%  | 94427               | 7869           |
| 7-1103            | 1        | 2         | rok | 56                       | 5,98%     | 1574958         | 31913         | 2659            | 2,75%           | 75224                | 30%  | 62231               | 5186           |
| 8-1201            | 2        | 2         | rok | 60                       | 6,65%     | 1751305         | 35486         | 2957            | 2,75%           | 83647                | 30%  | 69199               | 5767           |
| 9-1202            | 2        | 3         | rok | 90                       | 9,07%     | 2389802         | 48424         | 4035            | 2,75%           | 114143               | 30%  | 94427               | 7869           |
| 10-1203           | 2        | 2         | rok | 56                       | 5,98%     | 1574958         | 31913         | 2659            | 2,75%           | 75224                | 30%  | 62231               | 5186           |
| 11-1301           | 3        | 2         | rok | 60                       | 6,65%     | 1751305         | 35486         | 2957            | 2,75%           | 83647                | 30%  | 69199               | 5767           |
| 12-1302           | 3        | 3         | rok | 90                       | 9,07%     | 2389802         | 48424         | 4035            | 2,75%           | 114143               | 30%  | 94427               | 7869           |
| 13-1303           | 3        | 2         | rok | 56                       | 5,98%     | 1574958         | 31913         | 2659            | 2,75%           | 75224                | 30%  | 62231               | 5186           |
| 14-1402           | 4        | 2         | rok | 58                       | 6,14%     | 1617525         | 32775         | 2731            | 2,75%           | 77257                | 30%  | 63913               | 5326           |
| 15-1401           | 4        | 1         | rok | 44                       | 5,01%     | 1394560         | 26738         | 2228            | 2,75%           | 65088                | 30%  | 53583               | 4465           |
| <b>Totalt lgh</b> |          |           |     | <b>942</b>               |           | <b>26042545</b> | <b>533768</b> | <b>44481</b>    |                 | <b>1249938</b>       |      | <b>1035087</b>      | <b>86257</b>   |

\* Baseras på en basyta om 42kvm med en marginaliseringsfaktor om 0,7

Lägenhet 5-1101, 6-1102, 8-1201, 9-1202, 11-1301, 12-1302.

Lägenhet 5-15 har tillgång till hiss



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMMENDÖRSGATAN 12  
Kommendörsgatan 12, 414 59 Göteborg  
Organisations nr 769628-6348

|                               |             |               |  |
|-------------------------------|-------------|---------------|--|
| Lokal 1 (skomakeri)           | 40          | 34620         |  |
| Lokal 2 (Frisör)              | 28          | 41157         |  |
| Lokal 3 (Terapeut)            | 36          | 48881         |  |
| Lokal 4 + förråd (Restaurang) | 163         | 242443        |  |
| Garage/p-platser              | 0           | 0             |  |
| Övriga hyresintäkter          | 0           | 0             |  |
| <b>Totalt</b>                 | <b>1209</b> | <b>367101</b> |  |

## 8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

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

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

| <b>Resultatprognos (kr)</b>                  |                |                |                |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| År   | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2025           |
| Bedömd inflation                             | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           | 2,0%           |
| <b>Intäkter</b>                              |                |                |                |                |                |                |                |
| Årsavgifter                                  | 533768         | 544443         | 555332         | 566439         | 577768         | 589323         | 650660         |
| Hysesintäkter                                | 367101         | 374443         | 381932         | 389571         | 397362         | 405309         | 447494         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>900869</b>  | <b>918886</b>  | <b>937264</b>  | <b>956009</b>  | <b>975130</b>  | <b>994632</b>  | <b>1098154</b> |
| <b>Drift/underhållskostnader</b>             |                |                |                |                |                |                |                |
| Drift/uh                                     | 415000         | 423300         | 431766         | 440401         | 449209         | 458194         | 505883         |
| Samfällighet/Tomträttsavgäld                 | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Fastighetsskatt                              | 35125          | 35828          | 36544          | 37275          | 38020          | 38781          | 42817          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>450125</b>  | <b>459128</b>  | <b>468310</b>  | <b>477676</b>  | <b>487230</b>  | <b>496974</b>  | <b>548700</b>  |
| <b>Kapitalkostnader</b>                      |                |                |                |                |                |                |                |
| Låneräntor                                   | 290000         | 287100         | 284200         | 281300         | 278400         | 275500         | 261000         |
| <b>Summa</b>                                 | <b>290000</b>  | <b>287100</b>  | <b>284200</b>  | <b>281300</b>  | <b>278400</b>  | <b>275500</b>  | <b>261000</b>  |
| <b>Årsresultat före avskrivningar</b>        | <b>160744</b>  | <b>172659</b>  | <b>184754</b>  | <b>197033</b>  | <b>209500</b>  | <b>222158</b>  | <b>288454</b>  |
| Avskrivningar*                               | 239298         | 239298         | 239298         | 239298         | 239298         | 239298         | 239298         |
| <b>Årsresultat efter avskrivningar</b>       | <b>-78554</b>  | <b>-66639</b>  | <b>-54544</b>  | <b>-42264</b>  | <b>-29798</b>  | <b>-17140</b>  | <b>49157</b>   |
| Avsättning till yttre fond                   | 45744          | 46659          | 47592          | 48544          | 49515          | 50505          | 55762          |
| <b>Årsresultat efter bokslutsdisposition</b> | <b>-124298</b> | <b>-113298</b> | <b>-102136</b> | <b>-90808</b>  | <b>-79313</b>  | <b>-67645</b>  | <b>-6605</b>   |
| <b>Likviditetsprognos (kr)</b>               |                |                |                |                |                |                |                |
| År   | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2025           |
| Ingående fond                                | 963000         |                |                |                |                |                |                |
| Årets likvida medel                          | 160744         | 172659         | 184754         | 197033         | 209500         | 222158         | 288454         |
| Amortering                                   | -115000        | -115000        | -115000        | -115000        | -115000        | -115000        | -115000        |
| <b>Likviditet vid årets utgång</b>           | <b>1008744</b> | <b>1066403</b> | <b>1136157</b> | <b>1218190</b> | <b>1312690</b> | <b>1419848</b> | <b>1593302</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.

2015033102550

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna. Tabellen visar både hur varje enskild förändring påverkar avgiften.

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

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% i jämförelse med 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 oförutsägbara utgifter.

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

| Känslighetsanalys                   | (kr/m2 bostadsyta) | Ökning |
|-------------------------------------|--------------------|--------|
| Dagens avgiftsnivå                  | 567 kr             | 0,00%  |
| Rörliga räntor + 2%                 | 85 kr              | 14,99% |
| El, vatten och värme +25%           | 58 kr              | 10,30% |
| Hyresintäkt - 30%                   | 117 kr             | 20,63% |
| Ökad belåning 10% av taxeringsvärde | 31 kr              | 5,43%  |
| 70 % Anslutning                     | 36 kr              | -6,30% |
| 80 % Anslutning                     | 24 kr              | -4,20% |
| 90% anslutning                      | 9 kr               | -1,61% |

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 vid en inflationstakt på 3 procent.

| Inflations prognos (kr/m2 Bostadsyta) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2025 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Inflation</b>                      | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   | 3%   |
| Drift och underhåll                   | 441  | 454  | 467  | 481  | 496  | 511  | 592  |
| Räntekostnad                          | 308  | 308  | 308  | 308  | 308  | 308  | 308  |
| Övriga kostnader                      | 86   | 88   | 91   | 94   | 97   | 100  | 103  |
| Amorteringar                          | 122  | 95   | 95   | 95   | 95   | 95   | 95   |
| Hyresintäkter                         | 390  | 401  | 413  | 426  | 439  | 452  | 524  |
| Avgift                                | 567  | 544  | 548  | 552  | 557  | 561  | 574  |

| Inflations prognos (kr/m2 Bostadsyta) | 35125 | 35126 | 35127 | 35128 | 35129 | 35130 | 35135 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Antagen medelränta +1%</b>         | 3%    | 3%    | 3%    | 3%    | 3%    | 3%    | 3%    |
| Ränteökning kr/kvm                    | 122   | 121   | 120   | 118   | 117   | 116   | 110   |
| Avgift                                | 689   | 699   | 709   | 720   | 731   | 742   | 801   |

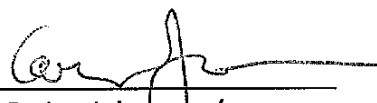
2015033102551


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

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

Göteborg 2015-02-26

  
/ Sobhi Barakat /

  
/ Carina Johnsson /

  
/ Henrik Nagy /

2015033102552

**[BBK]**

**FASTIGHETEN MAJORNA 201:4,  
GÖTEBORG**

**TEKNISK BESIKTNING**

Göteborg 2015-01-02

Backa Byggkonsult  
Krönikegatan 15  
422 44 Hisings Backa

## **Teknisk besiktning av fastigheten Majorna 201:4, Göteborg.**

### **Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2014-12-15 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Daniel Hedberg från BBC Konsult AB och, som representant för fastighetsägaren, Hans Modig samt Henrik Nagy (boende) och Annika Dahlbring Bohlin (boende). Uppgifter om fastigheten har lämnats av Hans Modig.

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

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

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

Lägenheter, allmänna utrymmen, vind, källare samt fasader inklusive balkonger och fönster har avsynats. Yttertak var ej tillgängligt för besiktning och är endast avsynat från taklucka.

Undantaget från besiktningen är lokaler, källar- och vindsförråd, hiss, el- och vvs-installationer, imkanaler samt mark. Asbest och radonutredning är ej utförd.

### **Fastighetsdata**

Fastigheten är belägen med adress Kommendörsgatan 12/Allmänna vägen 17 i Stadsdelen Majorna, Göteborg.

På fastigheten är uppfört en byggnad i vinkel, producerad 1930 och innehållande 15 stycken lägenheter inklusive delvis inredd vind, fyra lokaler och källare.

Byggnaden har stomme av betong och är troligtvis grundlagd på pålar. Fasader består av målad puts med putsade socklar. Fönster är huvudsakligen aluminiumbeklädda vridfönster med 2+1 glas. Balkonger är av betong med fronter av aluminium. Yttertak har beläggning av falsad målad plåt.

Byggnaden har, enligt uppgift, genomgått en större upprustning 1985 varvid lägenheter inklusive kök och bad renoverades, vind byggdes om till lägenheter, nya fönster monterades, balkonger renoverades och hiss installerades i ett trapphus. I samband med denna upprustning installerades även mekanisk frånluft, nya VA-stammar och delvis ny el.

Renovering av fasader mot gata, inklusive putslagning, utfört 2002, upprustning av innergård utfört 2003, omdränering gårdssida utfört 2005, ommålning av trapphus utfört 2005, injustering av värmesystem inkl. nya termostater utfört 2012 och renovering av fasad mot innergård utfört 2013.

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:** Badrummen renoverades 1985 och golvbeläggning av plastmatta, våtrumstapet och målat tak är i normalt skick. Ett badrum är nyligen renoverat.

Plastmatta på golv har i ett par badrum släppt runt golvbrunn vilket medför risk för fuktskador i underliggande konstruktion. Detta bör åtgärdas snarast.

I ett badrum uppvisar trolig fuktskada på vägg samt även mistänkt microbiologisk påväxt. En fördjupad fuktutredning bör utföras.

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

**Kök:** Köken renoverades 1985 och golvbeläggning av parkett, målade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning är i varierande skick och vitvaror är huvudsakligen av äldre modell.

**Rum:** Ytskikt är i normalt skick i lägenheterna och med relativt lika standard mellan lägenheterna.

I en vindslägenhet upplevs sovalkov som mycket kall vintertid, enligt hyresgäst. Trolig orsak är brister i isolering. Utrymmet bör tilläggsisoleras.

**Invändigt, övrigt**

**Vind:** Normal vindsstandard med diverse spår av fukt runt takluckor och genomföringar. Läckage pågår i norra vinden bl a vid genomföring av TV-mast.

En takbalk är rötskadad och bör bytas ut alt. förstärkas.

**Trapphus:** Trapplöp och vilplan av sten, målade väggar resp. målat tak är i normalt skick.

I takvinkel och på vägg, i norra trapphuset våning 1, finns en fuktskada. Om detta är en gammal, nu torr, eller en "färsk" fukt-skada bör utredas.

**Källare:** Normal källarstandard med mindre sprickbildning i golv och väggar samt ojämna golv. Fuktvandring genom golv och väggar har ställvis orsakat puts- och färgsläpp, främst på väggar som vetter mot gatan.

Frånluft från restaurang mynnar i källare, vilket orsakar lukt-problem.

**Tvättstuga:** Golvbeläggning av klinker, halvkaklade väggar och målat tak är i normalt skick. Maskinutrustning är en blandning av äldre och nyare modeller och kan delvis behöva bytas ut inom en 10-års period.

En vägg bör kaklas om pga trasigt kakel och partier med bom.

**Utvändigt**

**Tak:** Yttertak av målad plåt är i normalt skick och bedöms ha en återstående livslängd överstigande 10 år.

Falsar och genomföringar på norra vindstaket bör ses över med avseende på otätheter/läckage.



**Fasader:** Gatufasader renoverades enligt uppgift 2002 och gårdsfasad 2013. Fasader är i normalt skick förutom fasad mot norr som uppvisar puts- och färgskador. Norrfasad bör putsas och målas om inom en 10-årsperiod.

**Avvattnings:** Stuprör och ständrännor är i normalt skick.

**Fönster:** Flertalet fönster är aluminiumklädda och kräver inga yttre underhållsåtgärder. Fönster är enligt uppgift dragiga och svåra att öppna och stänga. Översyn/komplettering av tätningsslister och injustering bör utföras. Ovansida bågbotten i ett flertal fönster, mellan glas, är i behov av bättringsmålning.

Fönster i vindsförråd är rötskadat och bör bytas ut.

**Balkonger:** Balkonger är av aluminium. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom de närmaste 10 åren.

**Dörrar:** Tambur- och entrédörrar är i normalt skick. Brytskydd på entréparti är skadat och bör bytas ut. Teakdörrar mot gård bör inoljas.

**Gård:** Stensatt gårdsyta är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

### ***Installationer***

**El:** I samband med renovering 1985 installerades nya el-stigare, nya centraler och nya mätartavlor i fastigheten. Anläggningen bedöms vara i normalt skick.

**Rör:** VA-stammar är enligt uppgift utbytta samband med renovering 1985 och bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Enligt uppgift förekommer dålig avrinning samt stopp i avlopp av och till vilket i ett par lägenheter orsakat översvämning. En trolig orsak är att avloppsservis i källaregolvgatan är i dåligt skick.

- Värme:** Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmerör är i huvudsak, förutom i vindslägenheter, i originalutförande och bedöms vara i normalt skick.
- 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 med mekanisk frånluft via bad och kök och tilluft via spalt/väggventiler. Anläggningen fungerar enligt uppgift tillfredsställande.
- Enligt uppgift matoslukt i några lägenheter, troligen från grannlägenheter eller från restaurang. Trolig orsak är otätheter i golvgenomföringar alt. i lägenhetsavskiljande väggar.
- OVK- besiktning är enligt uppgift utförd.
- Övrigt:** Energideklaration är enligt uppgift utförd.

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

Omgående (inom 0-2 år):

|   |            |
|---|------------|
| Tilläggsisolering av sovrum i vindsgh.                  | 30 000 kr  |
| Injustering/tätning fönster inkl. målning bågbotten     | 65 000 kr  |
| Översyn/tätning av falsar och genomföringar norra taket | 10 000 kr  |
| Ny dränering gatsida                                    | 125 000 kr |
| Omledning av frånluft från restaurang, i källare        | 10 000 kr  |
| Omkakling av en vägg i tvättstuga                       | 20 000 kr  |
| Utvändiga dörrar/partier                                | 8 000 kr   |
| Renovering/relining avloppsservis                       | 50 000 kr  |
| Övriga mindre åtgärder, utredningar och oförutsett      | 70 000 kr  |

Totalt ca 388 000 kr

Inom ca 5 år:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Putslagning/målning fasad mot norr | 75 000 kr |
|------------------------------------|-----------|

Totalt ca 75 000 kr

Inom ca 5-10 år:

|  |            |
|--|------------|
| Utbyte värmestammar                    | 475 000 kr |
| Delvis utbyte av maskiner i tvättstuga | 25 000 kr  |

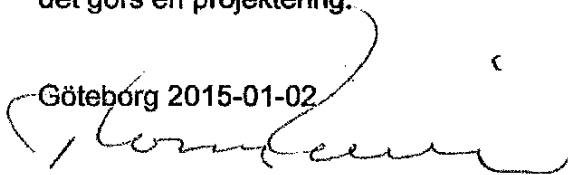
Totalt ca 500 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Kostnad för byte av värmestammar och renovering/relining av avloppsservis är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det görs en projektering.

Göteborg 2015-01-02



Backa Byggkonsult  
Thomas Ericsson

2015033102559

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kommendörsgatan 12, org.nr. 769628-6348, i Göteborgs kommun, undertecknad 2015-02-26, får härmed avge följande intyg.

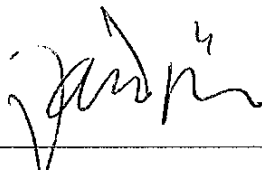
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas femton 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, besiktningssprotokoll med underhållsplan, utkast till aktieöverlåtelseavtal, energideklaration, OVK, hyresavtal, 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, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.



---

Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



---

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

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