

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheterna**
- 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 Månstrålen, Göteborg kommun som registrerades 2000-01-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. 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.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i oktober 2024. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Upplåtelse sker så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske i början av december 2024. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Tillträde beräknas ske under december 2024 eller den dag som parterna kommer överens om efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Göteborg Masthugget 7:13 & 7:14.
Adresser	Tredje långgatan 25 & 27, 413 28 Göteborg.
Fastigheternas area	1 056 m ²
Bostadsarea (ca)	1 292 m ²
Förrådsarea	<u>117 m²</u>
Totalarea (ca)	1 409 m ²
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus, 2 st bostadsbyggnader i 4 plan plus källare och vind innehållande 16 st bostadsrättslägenheter.
Byggnadsår	1885.
Värdeår	Masthugget 7:13 - 1960. Rotrenoverad 1976. Masthugget 7:14 – 1950. Rotrenoverad 1977.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan: Akt 1480K-II-2545. Tomtindelning: 4-barken, 7-smacken i Masthugget. Akt 1480K-II-1870.
Fornlämning	Akt L1960:2928.
Taxeringsvärde	Fastigheterna har åsatts ett taxeringsvärde på 40 554 000 kr varav 15 554 000 kr avser byggnadsvärde.
Typkod	Fastigheterna innehar typkod – 321. (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler).
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad innehållande styrelseansvarsförsäkring.
Samfällighetsförening	Fastigheterna är medlem i Smackens Samfällighetsförening (org. nr. 716409-4018) vilken förvaltar gemensamhetsanläggningarna Göteborg Masthugget GA:1 & GA:7. Samfällighetsföreningen har avtal med MIKAB angående markskötsel samt Göteborgs stad och Stena recycling angående kretslopp, avfall och återvinning.
Gemensamhetsanläggning	Göteborg Masthugget GA:1 utgörs av inomkvartersgård och GA:7 utgörs av tre sophus.

Gemensamma anordningar och installationer

Innergård	Skyddad gård med hårdgjorda gångytor, sittplatser, gräsytor, träd, buskar, mindre lekplats och soprum samt plats för cyklar.
Källare/vind	Råvind med förråd och torkvind. Källare med förråd, och tekniska utrymmen.
Tvättstuga	Nyttjanderättsavtal finns att använda grannfastighetens (Masthugget 7:10) tvättstuga.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Träpålar/kallmur och rustbädd.
Stomme	Murverk.
Bjälklag	Trä.
Fasader	Puts.
Yttertak	Plåttak.
Fönster	2-glas med träkarm/båge.
Trapphus	Trapplopp och vilplan av sten och målade väggar.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Hiss	Finns ej.
Kabel-TV & Bredband	Finns.
OVK	Godkänd till 2026-11-24.
Energideklaration	Utförd, gäller fram till 2030-06-26.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Vardagsrum/sovrum	Parkett/trägolv	Målat/tapet
Kök	Parkett/trägolv	Målat/tapet
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Varierande 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 Månstrålen förvärvar fastigheterna Göteborg Masthugget 7:13 & 7:14 för en summa om 45 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelas sig enligt nedanstående tabell.

Kostnader fastighetsförvärv	(kr)
Köpeskilling	45 000 000 kr
Lagfartskostnad*	675 825 kr
Pantbrevskostnader**	48 000 kr
Finansieringskostnader***	150 000 kr
Fond****	3 015 000 kr
Föreningsbildning	812 500 kr
Totalt	49 701 325 kr

*Lagfartskostnad beräknas på 1,5% av köpeskillingen.

**Pantbrev finns uttagna om ett belopp om 5 100 000 kr.

***Avsatt för ev uppläggningskostnader/startavgifter eller extra pantbrevskostnader.

****Fonden baseras på en underhållsplan för fastigheternas gemensamma underhållsbehov de närmsta 10 åren.

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i oktober 2024. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånet tas pant ut i fastigheterna.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 500 000 kr	3,40%	85 000 kr	25 000 kr	2 år
Lån	2 500 000 kr	3,40%	85 000 kr	25 000 kr	3 år
Lån	2 500 000 kr	3,40%	85 000 kr	25 000 kr	5 år
Summa lån	7 500 000 kr				
Insatser	42 201 325 kr				
Totalt	49 701 325 kr		255 000 kr	75 000 kr	

*Rak amortering om 1%.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse liknande bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt efter uppgifter från fastighetsägaren. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 398 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsavgift utgår med 1 630 kr/ 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 fastigheternas totala lägenhetsyta.

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl. ovan	330 000 kr	234 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	45 000 kr	32 kr
Ekonomisk förvaltning	37 000 kr	26 kr
Styrelse och revisor	25 000 kr	18 kr
Fastighetsskötsel/städning	72 000 kr	51 kr
Försäkring	43 000 kr	31 kr
Övrigt	12 000 kr	9 kr
Vatten/avlopp/el	80 000 kr	57 kr
Värme bostäder	200 000 kr	142 kr
Bredband/tv/telefoni*	47 200 kr	33 kr
Summa	561 200 kr	398 kr
Samfällighetsförening /G:a	95 000 kr	67 kr
Fastighetsavgift-/skatt	26 964 kr	19 kr
Avsättning yttre fond	85 000 kr	60 kr
Totalt	1 098 164 kr	779 kr

*Debiteras med lika belopp per lägenhet och månad.

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.

Årliga intäkter	(kr)
Årsavgifter	1 033 114 kr
Intäkt förråd*	17 850 kr
Intäkt bredband/TV	47 200 kr
Totalt	1 098 164 kr

*Intäkten avser 3 av totalt 4 förråd vilka är uthyrda.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan.

Nr	Lgt-nr SKV	Trapp hus	Vån plan	Antal rum	Typ	Area Ca* (m ²)	And.tal ** (%)	Insets (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Privat rta. (%)	Brutto- kostn inkl. 1% amort. (kr/år)	Avdr. ränte- kostnad (%)	Netto- kostn inkl 1% amort. (kr/år)	Kostn inkl. 1% amort. (kr/mån)	Varav 1% amort. (kr/mån)
10101	1001	25	1	1	rok	45	3,92%	1 544 521	40 461	3 372	3,50%	109 969	30%	95 821	7 985	1 287
10102	1002	25	1	3	rok	83	5,40%	2 720 881	66 087	5 507	3,50%	188 527	30%	156 507	13 042	2 267
10103	1101	25	2	3	rok	86	5,55%	2 801 112	68 112	5 676	3,50%	194 160	30%	161 298	13 442	2 334
10104	1102	25	2	3	rok	86	5,55%	2 801 112	68 112	5 676	3,50%	194 160	30%	161 298	13 442	2 334
10105	1201	25	3	3	rok	86	5,55%	2 826 112	68 112	5 676	3,50%	195 285	30%	161 298	13 442	2 355
10106	1202	25	3	3	rok	86	5,55%	2 826 112	68 112	5 676	3,50%	195 285	30%	161 298	13 442	2 355
10107	1301	25	4	3	rok	87	5,66%	2 757 855	68 784	5 732	3,50%	192 888	30%	162 895	13 575	2 298
10108	1302	25	4	3	rok	87	5,66%	2 757 855	68 784	5 732	3,50%	192 888	30%	162 895	13 575	2 298
11101	1002	27	1	1	rok	45	3,92%	1 544 521	40 461	3 372	3,50%	109 969	30%	95 821	7 985	1 287
11102	1001	27	2	3	rok	83	5,40%	2 720 881	66 087	5 507	3,50%	188 527	30%	156 507	13 042	2 267
11103	1102	27	2	3	rok	86	5,55%	2 821 112	68 112	5 676	3,50%	195 060	30%	161 298	13 442	2 351
11104	1101	27	2	3	rok	86	5,55%	2 821 112	68 112	5 676	3,50%	195 060	30%	161 298	13 442	2 351
11105	1202	27	3	3	rok	86	5,55%	2 831 112	68 112	5 676	3,50%	195 510	30%	161 298	13 442	2 359
11106	1201	27	3	3	rok	86	5,55%	2 831 112	68 112	5 676	3,50%	195 510	30%	161 298	13 442	2 359
11107	1302	27	4	3	rok	87	5,66%	2 797 855	68 784	5 732	3,50%	194 588	30%	162 895	13 575	2 332
11108	1301	27	4	3	rok	87	5,66%	2 797 855	68 784	5 732	3,50%	194 588	30%	162 895	13 575	2 332
Totalt lgh						1292	100,00%	42 201 325	1 033 114	86 093		2 932 174		2 445 625	203 885	

*Areapengifter enligt fastighetsägarens register samt enligt uppmärkning på ritningar

**Baserat på en basfaktor om 45 kvm med en marginaliseringsseffekt om 75%

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea (BOA) och förrådsarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde*	31 938 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter**	32 664 kr
3. Lån per kvm*	5 323 kr
4. Årsavgift**	800 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift**	37 kr
6. Driftskostnader*	398 kr
7. Hyresintäkter + intäkt för bredband*	46 kr
8. Kassaflöde*	60 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar*	183 kr

*Baserat på BOA + LOA

**Baserat på BOA

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3,40%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Bedömd snittränta	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 033 114	1 044 626	1 056 420	1 068 500	1 080 873	1 093 545	1 161 592	1 415 974
Övriga intäkter	65 050	66 351	67 678	69 032	70 412	71 820	79 296	96 661
Summa	1 098 164	1 110 977	1 124 098	1 137 532	1 151 285	1 165 365	1 240 888	1 512 635
Drift/underhållskostnader								
Drift/uh	561 200	572 424	583 872	595 550	607 461	619 610	684 100	833 914
Samfällighetsförening /G:a	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 804	141 165
Fastighetsavgift-/skatt	26 964	27 503	28 053	28 614	29 187	29 770	32 869	40 868
Summa	683 164	696 827	710 764	724 979	739 479	754 268	832 773	1 015 947
Finansiella utgifter								
Låneräntor	255 000	252 450	249 900	247 350	244 800	242 250	229 500	204 000
Amorteringar	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Summa	330 000	327 450	324 900	322 350	319 800	317 250	304 500	279 000
Ingående kassa	3 015 000							
Kassaflöde	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615	217 688
Ackumulerat kassaflöde	85 000	171 700	260 134	350 337	442 343	536 190	1 034 341	1 687 628
Likviditet	3 100 000	3 186 700	3 275 134	3 365 337	3 457 343	3 551 190	4 049 341	5 697 416
Resultatprognos								
Rörelseintäkter	1 098 164	1 110 977	1 124 098	1 137 532	1 151 285	1 165 365	1 240 888	1 512 635
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	683 164	696 827	710 764	724 979	739 479	754 268	832 773	1 015 947
Avskrivningar*	172 592	172 592	172 592	172 592	172 592	172 592	172 592	172 592
Räntekostnader	255 000	252 450	249 900	247 350	244 800	242 250	229 500	204 000
Resultat	-12 592	-10 892	-9 158	-7 389	-5 585	-3 745	6 022	120 096

*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 800 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften behöver höjas om räntan på 2-åringen behöver höjas med 2% när löptiden går ut.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om vatten/avlopp, värme och elkostnaderna 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. Lånet är baserat på 10 % av fastigheternas totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	800 kr	0,00%
Ränta 2 år + 2%	39 kr	4,84%
El, vatten/avlopp och värme +25%	54 kr	6,78%
Hyresintäkt - 30%	4 kr	0,52%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	107 kr	13,35%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för Bostadsrättsföreningen Månstrålen (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 3,40%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 1 731 268 kronor år 2024.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuld-sättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnadsökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	7 500 000 kr	15,09%	255 000 kr			
90%	11 720 133 kr	23,58%	398 485 kr	69 815	73 669	57
85%	13 830 199 kr	27,83%	470 227 kr	104 723	110 504	86
80%	15 940 265 kr	32,07%	541 969 kr	139 631	147 338	114

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 10 och 20 vid en inflationstakt på 3 respektive 4%.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Inflation +1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	595	612	631	650	669	689	799	926
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	255	253	251	249	248	246	236	216
Övriga intäkter	50	52	53	55	57	58	68	78
Avgift	800	814	829	844	860	876	967	1064

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	595	618	643	669	696	723	880	1071
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	255	253	251	249	248	246	236	216
Övriga intäkter	50	52	54	57	59	61	75	91
Avgift	800	819	840	862	884	908	1041	1196

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 10 och 20 vid en ökad ränta om 1 respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	595	606	619	631	644	656	725	800
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	313	311	308	306	303	301	288	275
Övriga intäkter	50	51	52	53	54	56	61	68
Avgift	858	866	875	883	892	902	951	1008

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Utgifter och avsättning	595	606	619	631	644	656	725	800
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	372	368	365	362	359	356	340	324
Övriga intäkter	50	51	52	53	54	56	61	68
Avgift	916	923	931	940	948	957	1004	1057

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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheterna är enligt fastighetsägarens register samt via uppmätning på ritning.
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. Bredband/TV debiteras medlemmarna med lika belopp per månad och lägenhet.
8. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Bohman

Anna Bergion

Johannes Bergion

Erling Borén

Erica Wiberg

[BBK]

**FASTIGHETERNA MASTHUGGET
7:13 OCH 7:14, GÖTEBORG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2024-11-12

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Dokumentnummer: 20241112/001 - sida 1 (5 av 22)

Teknisk besiktning av fastigheterna Masthugget 7:13 och 7:14, Göteborg

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2024-09-18 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Henrik Mahan och Carmen Barbero från BBC Konsult AB och som representanter för fastighetsägaren närvarade Nadia Sylvén (Newsec) samt Jonas Hellqvist (FS). De boende representerades av Anders Boman (ordförande Brf). Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarens 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.

Lägenheter (stickprov), allmänna utrymmen, källare, vind samt fasader och fönster har avsynats. Yttertak, lokaler och vindsförråd var ej åtkomliga för besiktning.

Undantaget från besiktningen är gemensamhetsanläggning, el- och vvs-installationer, im- och rökkanaler, brandtätningar och brandskydd samt mark och utrustning på gård. Asbest- och radonutredning ingår ej i besiktningen.

Fastighetsdata

Fastigheterna är belägna med adress Tredje Långgatan 25 och 27 i stadsdelen Masthugget, Göteborgs kommun.

På fastigheterna är uppfört två bostadsbyggnader med produktionsår 1885. Byggnaderna innehåller totalt 16 lägenheter, fyra lokaler (förråd) samt vind och källare.

Byggnaderna har stomme av tegel samt träbjälklag och är troligen grundlagda med träpålar och rustbädd. Fasader består av puts, fönster är huvudsakligen sidohängda inåtgående träfönster med 1+1 glas. Yttertak är belagt med falsad målad plåt. Uppvärmning sker med fjärrvärme och ventilation sker via mekanisk frånluft.

Byggnaderna har, enligt uppgift, genomgått en större upprustning 1975-1978. Upprustningen omfattade totalrenovering av lägenheter inklusive kök och badrum samt trapphus. Även fönsterbyte, mekanisk frånluft, nya VA-stammar och nya el-installationer utfördes. Troligen installerades även nya värme-stammar och radiatorer vid detta tillfälle.

På fastigheten Masthugget 7:13 utfördes 2005 takomläggning mot gården och 2015 takomläggning mot gatan samt även fasad- och fönsterrenovering.

Omputsning av gårdsfasader utfördes ca år 2000.

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

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Badrum: I äldre badrum (renoverade på 70-talet) är fuktskyddet bakom kakel/klinker troligen bristfälligt, vilket medför ökad risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion.

Dessa äldre badrum bör på sikt renoveras och fuktsäkras.

I nyligen renoverade badrum är golvbeläggning av klinker, kaklade väggar och målat tak i normalt skick. Huruvida fungerande fuktspärre är utförd bakom kakel/klinker kan ej avgöras okulärt.

Kök: Golvbeläggning av trä/parkett, målade/tapetserade väggar och målat tak är i varierande skick. Skåpsinredning, spis och K/F är i varierande skick.

Rum: Ytskikt och standard är i varierande skick mellan lägenheterna.

Lutande golv och mindre sprickbildning i väggar och stuckatur förekommer i några lägenheter. Detta indikerar att sättningar äger rum i fastigheten. Geotekniker är anlitad av fastighetsägaren för uppföljning av sättningsförloppet.

Kakelugnar är, enligt uppgift, ej godkända för eldning.

Invändigt, övrigt

- Trapphus:** Trapplopp och vilplan av sten, målade väggar och målat tak är i normalt skick.
- Källare:** Större puts- och färgsläpp förekommer i källarväggar. Troligen orsakat av fuktvandring kombinerat med målning med tät färg. Borttagning av täta färgskikt samt installation av avfuktare kan eventuellt förbättra källarklimatet.
- Läckande ventiler och bristfällig tätning runt rör genomföringar i bjälklag förekommer.
- På grund av låg takhöjd används källarutrymmet idag som cykelrum och teknikutrymmen.
- Eventuell upprustning av källaren och därtill hörande kostnad är beroende på omfattning/framtida användning av utrymmena.
- Tvättstuga:** Saknas. Nyttjanderättsavtal om att använda tvättstuga i grannfastigheten finns (ej besiktigad).
- Vind:** Normal vindsstandard med diverse mindre spår av fukt i takpanel. Detta härrör troligen från gamla läckage, inga tecken finns på pågående läckage.

Utvändigt

- Tak:** Yttertak på Masthugget 7:13 är omlagt 2005 (mot gård) respektive 2015 (mot gata).
- Datum för senaste takåtgärd på Masthugget 7:14 är okänt. Troligen utfördes reovering i slutet av 70-talet.
- Taken var ej åtkomliga för besiktning.
- Fasader:** Omputsning av gatufasad på Masthugget 7:13 utfördes 2015. Fasaden bedöms vara i normalt skick. Inga större underhålls-åtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Datum för senaste åtgärd på gatufasad på Masthugget 7:14 är okänt. Fasaden uppvisar ett par större sättningssprickor, färgkrackelering och diverse putsskador och bör renoveras inom en 5-årsperiod.

Omputsning av gårdsfasader utfördes enligt uppgift ca år 2000. Gårdsfasader bedöms vara normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Avvattning: Stuprör och rännor är i normalt skick. Underhållsmålning av stuprör mot gatan kan behöva utföras inom en 5-årsperiod.

Fönster: Nya fönster monterades i båda fastigheterna i slutet av 70-talet.

Fönster i Masthugget 7:13 helrenoverades 2015. Dessa fönster bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Datum för senaste åtgärd på fönster på Masthugget 7:14 är okänt. Dessa fönster är i behov av justering, utvändig underhållsmålning, kittkomplettering och översyn/byte av tätningslister inom en 5-årsperiod.

Dörrar: Entrédörrar och partier är i normalt skick. Träportar är i behov av underhållsmålning inom en 5-årsperiod.

Balkonger: Finns ej.

Gårdshus: Gemensamhetsanläggningar på gård ingår inte i besiktningen.

Hiss: Saknas.

Installationer

El: Nya el-installationer inklusive el-stigare till lägenheter utfördes troligen i samband med totalrenovering i slutet av 70-talet. El-installationer/stigare närmar sig slutet på sin tekniska livslängd och kan behöva bytas ut inom en 10-årsperiod.

Rör: Nya Vertikala VA-stammar samt VA i golvbjälklag monterades, enligt uppgift, i samband med totalrenovering i slutet av 70-talet. VA-stammar närmar sig slutet på sin tekniska livslängd och bör bytas ut inom en 10-årsperiod.

Avloppsservis under källargolv ut till gatan är troligen av äldre datum och kan behöva åtgärdas/relinas inom en 10-årsperiod.

Värme: Fastigheterna är anslutna till kommunens fjärrvärmesystem. Nya värmestammar samt radiatorer monterades, enligt uppgift, i samband med totalrenovering i slutet av 70-talet. Värmestammar närmar sig slutet på sin tekniska livslängd och kan behöva bytas ut inom en 10-årsperiod

Vent.: Lägenheterna ventileras via mekanisk frånluft från badrum och tilluft via spaltventiler. Anläggningen är i normalt skick och fungerar enligt uppgift tillfredsställande.

OVK- besiktning är enligt uppgift utförd och godkänd.

Övrigt: Energideklaration är enligt uppgift utförd.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)

Omgående (inom 0-2 år):

Renovering av portar mot gata	25 000 kr
Putslagning av större sättningssprickor i fasad mot gata, Masthugget 7:14	20 000 kr
Övriga mindre åtgärder och oförutsett	100 000 kr
	<hr/>
	145 000 kr

Inom ca 5 år:

Fönsterrenovering Masthugget 7:14	300 000 kr
Renovering av gatufasad, Masthugget 7:14 (inkl. ställning)	500 000 kr
Underhållsmålning av stuprör mot gatan	20 000 kr
Renovering/om målning av tak, Masthugget 7:14	400 000 kr
Fuktåtgärder i källare	250 000 kr
Oförutsett	100 000 kr
	<hr/>
	1 570 000 kr

Inom ca 5-10 år:

Eventuellt byte av el-stigare	350 000 kr
Byte av VA-stammar (vertikala) samt relining av servis	300 000 kr
Eventuellt byte av värmestammar/radiatorer	550 000 kr
Oförutsett	100 000 kr
	<hr/>
	1 300 000 kr

Kommentarer:

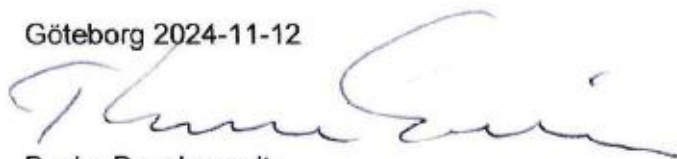
Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Underhållsmålning/renovering av gårdsfönster i Masthugget 7:14 förutsätts kunna utföras inifrån, eventuellt i kombination med lift. Ingen heltäckande utvändig ställning är inräknad. Renovering av fönster mot gata bör utföras i anslutning till fasadrenovering för att undvika dubbel ställningskostnad.

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

Det rekommenderas att påbörjad sättningsutredning följs upp. Kostnad för detta är inkluderat i ovanstående "oförutsett".

Göteborg 2024-11-12



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

Dokument

Ekonomisk plan Brf Månstrålen - 241202

Antal sidor: 24
Verifikationsdatum: Dec 02 2024 03:40PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
674DA991E6689
DEC 02 2024 03:40PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Dec 02 2024 01:37PM

Anders Bohman (Esignatur)

anders.bohman@fireturtle.se

Signerad: Dec 02 2024 01:56PM

Johannes Bergion (Esignatur)

johannes@diabloswing.com

Signerad: Dec 02 2024 03:15PM

Erica Wiberg (Esignatur)

erica.wiberg@gmail.com

Signerad: Dec 02 2024 01:41PM

Anna Bergion (Esignatur)

mejl@annamercedes.se

Signerad: Dec 02 2024 02:51PM

Erling Borén (Esignatur)

erling.boren@gmail.com

Signerad: Dec 02 2024 03:40PM

Registrerade händelser

Dec 02 2024 01:37PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 158.174.110.138
Dec 02 2024 01:41PM	Erica Wiberg granskade dokumentet: https://esign.simpiesign.io/document/view/2673922/674daa0fa0197	IP ADDRESS 94.234.116.215
Dec 02 2024 01:41PM	Erica Wiberg signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordnater: Lat 59.3689 Long 18.0084</i>	IP-ADDRESS 94.234.116.215
Dec 02 2024 01:55PM	Anders Bohman granskade dokumentet: https://esign.simpiesign.io/document/view/2673921/674daa09d0185	IP ADDRESS 62.88.254.10
Dec 02 2024 01:56PM	Anders Bohman signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordnater: Lat 57.7065 Long 11.367</i>	IP-ADDRESS 62.88.254.10
Dec 02 2024 02:51PM	Anna Bergion granskade dokumentet: https://esign.simpiesign.io/document/view/2673925/674daa1fa07fa	IP ADDRESS 104.28.45.50
Dec 02 2024 02:51PM	Anna Bergion signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordnater: Lat 57.7065 Long 11.367</i>	IP-ADDRESS 104.28.45.51
Dec 02 2024 03:15PM	Johannes Bergion granskade dokumentet: https://esign.simpiesign.io/document/view/2673924/674daa1b5323d	IP ADDRESS 83.248.110.229
Dec 02 2024 03:15PM	Johannes Bergion signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordnater: Lat 57.7065 Long 11.367</i>	IP-ADDRESS 83.248.110.229
Dec 02 2024 03:40PM	Erling Borén granskade dokumentet: https://esign.simpiesign.io/document/view/2673923/674daa156c830	IP ADDRESS 137.61.60.129
Dec 02 2024 03:40PM	Erling Borén signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordnater: Lat 59.6421 Long 11.0161</i>	IP-ADDRESS 137.61.60.129
Dec 02 2024 03:40PM	Dokumentet har signerats	

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614), granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Månstrålen, org.nr: 769605-2633, i Göteborg Kommun, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och där i gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Vår bedömning avser slullig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Fastigheten har inte besöxts av intygsgivare då teknisk besiktning från Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, finns.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-09-24
Ekonomisk plan, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 2022-01-07
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 2000-01-17
Utdrag ur fastighetsregistret, Göteborg Masthugget 7:13 & 7:14, 2024-06-26
Utkast köpekontrakt, Masthugget 7-13 och 7-14, 2024-11-19
Teknisk besiktning med underhållskostnader, Backa Byggkonsult, Thomas Ericsson, 2024-11-12
OVK-besiktning, intyg Vestkyl, 2021-02-24, 2021-03-24
Energideklarationer, 2020-06-26
Precisionsavvägning, 2015-02-10, 2020-06-02
Plan-, fasad- och sektionsritningar
Nyttjanderättsavtal tvättstuga, signerat oktober 2021
Aviunderlag KB, lägenheter, oktober 2024
Värdelista lägenheter, Bjurfors, Josefin Liedholm, 2024-10-28
Mäklarstatistik för Göteborg, 2024-11-19
Offertsammanställning försäkring, Gallagher
Offert fastighetsskötsel och städning, SBC AB, 2024-11-05
Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 2024-10-18
Finansieringsoffert, Nordea, 2024-10-08
50 årig underhållsplan, 2024-11-07
Styrelseprotokoll, digitalt signerad, 2024-11-13

VÄXJÖ (digitalt signerad)

Linköping (digitalt signerad)

Henrik Swahn

Daniel Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivare har ansvarsförsäkring enligt Boverkets krav för intygsgivare.

Dokument

Ekonomisk plan Brf Månstrålen NY

Antal sidor: 27
Verifikationsdatum: Dec 02 2024 06:29PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
674DC8E7F19BF
DEC 02 2024 06:29PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB

info@braboende.se

004631205044

Skickades: Dec 02 2024 03:50PM

Henrik Swahn (Esignatur)

henrik.swahn@hecs.se

+46723208902

Signerad: Dec 02 2024 06:29PM

Daniel Karlsson (Esignatur)

daniel.karlsson@hsb.se

Signerad: Dec 02 2024 04:04PM

Registrerade händelser

Dec 02 2024 03:50PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 213.112.36.160
Dec 02 2024 04:03PM	Daniel Karlsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2674542/674dc9238ed44	IP ADDRESS 51.124.61.85
Dec 02 2024 04:04PM	Daniel Karlsson signerade dokumentet elektroniskt GPS koordinater: Lat 52.3667 Long 4.9	IP-ADRESS 51.124.61.85
Dec 02 2024 06:28PM	Henrik Swahn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2674543/674dc926b30e3	IP ADDRESS 85.225.23.225
Dec 02 2024 06:29PM	Henrik Swahn signerade dokumentet elektroniskt GPS koordinater: Lat 56.8746 Long 14.8124	IP-ADRESS 85.225.23.225
Dec 02 2024 06:29PM	Dokumentet har signerats	

Underhållsplan-planerat underhåll 50 år

Tredje Långgatan 25 & 27

Byggnadsår: 1885

Renoveringsår: --

Årlig indexering : 2%

Samtliga kostnader inkl. moms.

År för senaste åtgärd uppskattas alt. lämnas tom om historik saknas.

Underhållsplanen upprättad: 2024-11-07

Bygghet	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall år	Nästa åtgärd	Antal	Enhet	Å-pris	Totalt
Utvändigt								
Yttertak	Ommålning 7:13	2010	30	2040	250	m2	1100	275 000 kr
				2070	250	m2	2000	500 000 kr
	Renovering/Ommålning 7:14	-	30	2030	250	m2	1600	400 000 kr
	Ommålning 7:14			2060	250	m2	1600	400 000 kr
Fasader	Putslagn./måln. 7:13 (gatsida)	2015	40	2055	250	m2	1200	300 000 kr
	Putsrenovering 7:14 (gatsida)	-	40	2030	250	m2	2000	500 000 kr
	Putslagn./måln. 7:14 (gatsida)			2070	250	m2	1600	400 000 kr
	Putslagn./måln. (gårdssida)	2000	40	2040	500	m2	900	450 000 kr
Fönster	Byte	-	40	2040	115	st	6500	747 500 kr
Stuprör	Byte	-	35	2040	100	lpm	300	30 000 kr
Ytterdörrar	Byte	-	40	2040	4	st	20000	80 000 kr

UH-plan forts.

Invändigt

Trapphus	Målning	-	25	2040	2	st	X	135 000 kr
	Målning		25	2065	2	st	X	225 000 kr
Källare	Målning	-	35	2065	2	st	X	200 000 kr

VVS

Värmestammar	Byte	-	70	2030	1	st	X	550 000 kr
VA-stammar	Byte/relining	-	65	2030	1	st	X	300 000 kr
FJV-central	Byte pumpar mm	-	40	2040	1	st	X	150 000 kr

El-installationer

Elstigare	Byte	-	70	2030	1	st	X	350 000 kr
Belysning källare/trapphus	Byte armaturer mm	-	35	2035	1	st	X	100 000 kr
			35	2070	1	st	X	200 000 kr

Mark/utemiljö

Portal	Renovering	-	35	2040	2	st	X	60 000 kr
Portar	Renovering	-	35	2025	2	st	X	25 000 kr
			35	2060	2	st	X	50 000 kr

Göteborg 2024-11-07



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Henrik Swahn, Hees Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Månstrålen, organisationsnummer 769605-2633.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Månstrålen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Henrik Swahn som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Henrik Swahn har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Månstrålen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare