

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

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

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torvmossevägen som har sitt säte i Kungsbacka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske den 1 juni 2016 eller den dag som parterna kommer överens om efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

2016050606774

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kungsbacka Spårhaga 2:172
Adress	Torvmossevägen 11-43, 12-28, 429 32 Kullavik
Fastighetens areal	9 212 m ²
Bostadsarea	2 114 m ²
Lokaler	0 m ²
Total area	2 114 m ²
Byggnadens utformning	6 stycken flerbostadsbyggnader i 2 våningar samt 3 stycken mindre förrådsbyggnader
Byggnadsår	1991
Renoveringsår	Löpande
Värdeår	1991
Gällande planbestämmelser	Byggnadsplan: Spårhaga 2:3 mfl. 1987-11-11
Taxeringsvärde	21 009 000 kr varav 16 800 000kr avser byggnad
Typkod	Fastigheterna är taxerade med typkod 320, hyreshusenhet huvudsakligen bostäder.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad
Övrigt:	Fastigheten är friköpt
Servitut/Gemensamhetsanläggningar	Vägförening 26 av 40 andelar. Kungsbacka Spårhaga GA:4

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Gård med gräsmattor innehållande lekplats, asfalt/stenlagda gångytor. Mindre byggnader innehållande förråd och sophantering. 26 st parkeringsplatser och 7 st gästparkeringar.
-----------	--

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

2016050606775

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Betong/ Trä
Fasader	Tegel, tegel och mindre plåtdetaljer
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas isolerglasfönster
Trapphus	Nej, andravåning nås via utvändiga trappor
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Enskild uppvärmning per lägenhet Luft-/vattenvärmepump, vattenburen värme (radiatorer)
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via väggventiler
Balkong/terass	Samtliga lägenheter har balkong eller terass
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV/Bredband	Egna abonnemang

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/Trägolv	Tapet/målat
Kök	Linoleum/Trägolv	Tapet/målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel/Plastmatta
Utrustning i kök	Varierande standard av kyl/frys, spis, skåpinredning och köksfläkt	
Utrustning i badrum	Varierande standard av dusch/bad, tvättställ, wc-stol, handdukstork och skåpinredning	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Torvmossevägen förvärvar fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:172 för en summa om 63 300 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell. Bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskilling	63 300 000 kr	29 943 kr
Lagfartskostnad*	315 960 kr	
Pantbrevskostnader	0 kr	
Fond enligt underhållsplan	710 000 kr	
Fond Räntereserv	700 000 kr	
Föreningsbildning	385 000 kr	
Totalt	65 410 960 kr	30 942 kr

* Baserat på 1,5% av taxeringsvärde värde om 21 009 000 kr samt 825 kr handläggningsavgift

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. I kalkylen nedan anges dock en högre ränta än vad som offererats. Befintliga pantbrev uppgår till 26 000 000 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	6 000 000 kr	2,30%	138 000 kr	180 000 kr	3-mån
Lån	6 000 000 kr	3,00%	180 000 kr	0 kr	2 år
Lån	6 000 000 kr	3,00%	180 000 kr	0 kr	5 år
Summa lån	18 000 000 kr				
Insatser	47 410 960 kr				
Totalt	65 410 960 kr		498 000 kr	180 000 kr	

* Linjär amortering om 1,0 % av ursprunglig belåning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

2016050606777

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 196 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Uppvärmning sker enskilt per lägenhet

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1268 kr/lägenhet/år, (2016)

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	678 000 kr	321
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	70 000 kr	33 kr
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr	24 kr
Fastighetsskötsel/städning	100 000 kr	47 kr
Försäkring	40 000 kr	19 kr
Vatten/avlopp/el/sophantering	120 000 kr	57 kr
Värme bostäder/lokaler	0 kr	0 kr
Övrigt	35 000 kr	17 kr
Summa	415 000 kr	196 kr
Vägförening (26 andelar av 40)	10 000 kr	5 kr
Kommunal fastighetsavgift	32 968 kr	16 kr
Yttre fond, 0,4% av taxeringsvärde	84 036 kr	40 kr
Totalt	1 220 004 kr	577 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)
Årsavgifter	1 220 004 kr
Hysesintäkter	0 kr
Totalt	1 220 004 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 26 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Adress/ Lgh-nummer	Värn plan	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	Balk Utepl	Andelst (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Lgh snitt (%)	Brutto- kostn (kr/år)	Avdr (%)	Netto- kostn (kr/år)	Kostn (kr/mån)
12		1	4 rok	102	Utepl	4,82%	2309715	58865	4905	2,20%	109679	30%	94435	7870
14		2	4 rok	102	Balk	4,82%	2309715	58865	4905	2,20%	109679	30%	94435	7870
16		1	4 rok	102	Utepl	4,82%	2309715	58865	4905	2,20%	109679	30%	94435	7870
18		2	4 rok	102	Balk	4,82%	2309715	58865	4905	2,20%	109679	30%	94435	7870
20		1	5 rok	128	Utepl	6,05%	2848270	73870	6156	2,20%	136532	30%	117733	9811
22		1	2 rok	58	Utepl	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
24		2	2 rok	58	Balk	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
26		1	2 rok	58	Utepl	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
28		2	2 rok	58	Balk	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
11		1	3 rok	98	Utepl	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
13		2	3 rok	98	Balk	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
15		1	3 rok	98	Utepl	4,64%	2190707	56556	4713	2,20%	104752	30%	90293	7524
17		2	3 rok	98	Balk	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
19		1	3 rok	98	Utepl	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
21		2	3 rok	98	Balk	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
23		1	3 rok	98	Utepl	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
25		2	3 rok	98	Balk	4,64%	2180707	56556	4713	2,20%	104532	30%	90139	7512
27		1	2 rok	58	Utepl	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
29		2	2 rok	58	Balk	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
31		1	2 rok	58	Utepl	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
33		2	2 rok	58	Balk	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
35		1	2 rok	58	Utepl	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446
37		2	2 rok	58	Balk	2,74%	1290622	33472	2789	2,20%	61866	30%	53348	4446

Ekonomisk Plan Brf Torvmossevägen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

39	1	2 rok	58 Utepl	2,74%	1340622	33472	2789	2,20%	62966	30%	54118	4510
41	1	3 rok	98 Utepl	4,64%	2280707	56556	4713	2,20%	106732	30%	91679	7640
43	1	2 rok	58 Utepl	2,74%	1340622	33472	2789	2,20%	62966	30%	54118	4510
Totalt lgh			2114	100,00%	47410960	1220004	101667		2263045		1950133	162511
P-platser (1st/lgh)			26 st (7st gäst)				0					
Totalt			2114				0					

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

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.

Prognos (kr)							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	1220004	1244404	1269292	1294678	1320572	1346983	1487178
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1220004	1244404	1269292	1294678	1320572	1346983	1487178
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	415000	423300	431766	440401	449209	458194	505883
Samfällighet/Tomträttsavgäld	10000	10200	10404	10612	10824	11041	12190
Fastighetsskatt	32968	33627	34300	34986	35686	36399	40188
Summa	457968	467127	476470	485999	495719	505634	558260
Kapitalkostnader							
Låneräntor	498000	493860	489720	485580	481440	477300	456600
Summa	498000	493860	489720	485580	481440	477300	456600
Årsresultat före avskrivningar	264036	283417	303102	323099	343412	364049	472318
Avskrivningar*	511788	511788	511788	511788	511788	511788	511788
Årsresultat efter avskrivningar	-247752	-228372	-208686	-188690	-168376	-147739	-39471
Avsättning till yttre fond	84036	85717	87431	89180	90963	92783	102439
Årsresultat efter bokslutsdisposition	-331788	-314088	-296117	-277869	-259339	-240522	-141910
Likviditetsprognos (kr)							
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2027
Ingående fond	1410000						
Årets likvida medel	264036	283417	303102	323099	343412	364049	472318
Amortering	-180000	-180000	-180000	-180000	-180000	-180000	-180000
Likviditet vid årets utgång	1494036	1597453	1720555	1863654	2027066	221.1115	2503433

* 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVMOSSEVÄGEN

Torvmossevägen 21, 429 32 Kullavik

Organisations nr 769627-2199

2016050606782

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 577 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el och vatten/avlopp skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter.

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

Känslighetsanalys	(kr/m ² boarea)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	577 kr	0,00%
Rörliga räntor + 2%	57 kr	9,84%
El, vatten +25%	14 kr	2,46%
Hysesintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	23 kr	3,96%
70 % anslutning	-10 kr	-1,76%
80 % anslutning	-7 kr	-1,17%
90 % anslutning	-3 kr	-0,59%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader samt hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

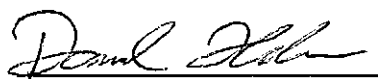
Inflations prognos (kr/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2027
Inflation (boarea)	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	196	202	208	215	221	228	264
Räntekostnad	236	234	232	230	228	226	216
Övriga kostnader	145	150	154	159	163	168	173
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	577	585	594	603	612	622	653

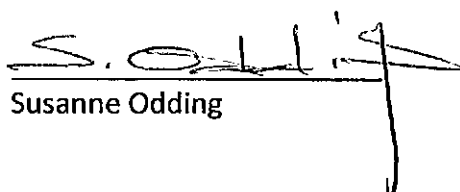
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insats.
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 samt befintliga hyresavtal är 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 2016-04-12


Marie Falk


David Holm


Susanne Odding

[BBK]

**FASTIGHETEN KUNGSBACKA
SPÅRHAGA 2:172**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2016-03-15

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Kungsbacka Spårhaga 2:172

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2016-01-19 och 2016-02-25 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Daniel Hedberg från BBC Konsult AB och, som representant för de boende, Marie Falk (2016-01-19). Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägaren och av de boende.

Besiktningen är utförd som översiktlig okulärbesiktning i syfte att utreda fastigheternas 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, vindar (stickprov) samt fasader inklusive balkonger och fönster har avsynats. Lägenhetsförråd var ej tillgängliga för besiktning. Yttertak har avsynats via stickprov samt från mark.

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

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Torvmossevägen i Kungsbacka kommun.

På fastigheten är uppfört sex fristående bostadsbyggnader, med tillhörande förråd, producerade 1991. Byggnaderna innehåller totalt 26 lägenheter.

Byggnaderna har stomme av betong/trä och är grundlagda via platta på mark. Fasader består av tegel och trä. Fönster är huvudsakligen aluminiumbäklädda vridfönster med isolerglas. Balkonger är av betong med aluminiumfronter. Yttertak är belagt med betongtakpannor.

Utöver ommålning av utvändiga träkonstruktioner år 2005 har byggnaderna inte genomgått några större renoveringar under senare år, utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

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

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Badrum: Golvbeläggning av plastmatta, målade/kaklade väggar och målat tak är i normalt skick.

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

Kök: Golvbeläggning av plastmatta, målade/tapetserade väggar och målat tak är i normalt skick. Skåpsinredning, spis och K/F är till största delen från 1991 och i varierande skick. Vitvaror kan behöva bytas ut på några års sikt.

Rum: Ytskikt är i normalt skick i flertalet av lägenheterna och med relativt jämn standard mellan lägenheterna.

I någon lägenhet förekommer rök- och matoslukter från grannlägenheter.

Enligt uppgift är det lyhört mellan lägenheter.

Enligt uppgift från HG hörs ljud ("knakande" ljud) från gavelytterväggar vid kraftig blåst. Troligen orsakat av infästning av tegelkramlor till regelstomme.

Invändigt, övrigt

Trapphus: Utvändiga trapplopp och vilplan av trä är i normalt skick.

Källare: Saknas.

Tvättstuga: Lägenheter har egna tvättmaskiner och tumlare.

Utvändigt

Tak: Yttertak är enligt uppgift original från byggnadsåret och i normalt skick. Normal livslängd på denna typ av tak är ca 35-40 år, vilket innebär att taken bör ha en återstående teknisk livslängd överstigande 10 år.

Påväxt av mossa och alger förekommer på taken. Dock i mindre omfattning och främst på norrsidor.

Fasader: Tegel- och träfasader bedöms vara i normalt skick. Dock konstaterades färgsläpp på gavelplåtar på ett par ställen.

Underhållsmålning av träfasader kan behöva utföras inom en 10-årsperiod.

Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.

Fönster: Fönster är original från 1991 och bedöms vara i normalt skick, inga större underhållsåtgärder inom de närmaste tio åren. Dock är, enligt uppgift, fönster i flera lägenheter otäta/dragiga. Översyn/byte av tätningsslistor och justering bör utföras i otäta fönster.

Några isolerrutor är punkterade/spruckna och bör bytas ut.

Dörrar: Entrédörrar och partier är i normalt skick.

Balkonger: Balkonger är original från byggnadsåret och i normalt skick. Även aluminiumfronter bedöms vara i normalt skick.

Installationer

- El:** Elinstallationer är från 1991. Anläggningen bedöms vara i normalt skick och ha en återstående teknisk livslängd överstigande 10 år.
- Rör:** VA-stammar är från 1991. Anläggningen bedöms vara i normalt skick och ha en återstående teknisk livslängd överstigande 10 år.
- Värme:** Uppvärmning sker via värmepumpar, separat i varje lägenhet, och vattenburen radiatorvärme. Anläggningen är i originalutförande förutom fyra värmepumpar vilka bytts ut. Övriga värmepumpar börjar närma sig slutet på sin tekniska livslängd och utbyte kan behöva utföras inom en 10-årsperiod
- Vent.:** Lägenheterna ventileras via mekanisk frånluft från bad och kök och tilluft via väggventiler. Anläggningen är i normalt skick och fungerar enligt uppgift tillfredsställande.
- OVK- besiktning är enligt uppgift utförd.
- Övrigt:** Energideklaration är enligt uppgift utförd.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)Omgående (inom 0-2 år):

Tätning av dragiga fönster	50 000 kr
Övriga mindre åtgärder, utredningar etc	40 000 kr
	<hr/>
	90 000 kr

Inom ca 5 år:

Rengöring av mossbeväxta tak	20 000 kr
------------------------------	-----------

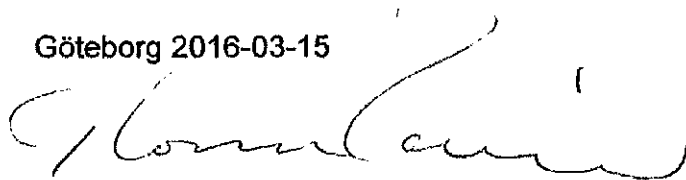
Inom ca 5-10 år:

Utbyte värmepumpar	450 000 kr
Underhållsmålning av träfasader	150 000 kr
	<hr/>
	600 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Göteborg 2016-03-15



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Torvmossevägen, org.nr. 769627-2199, i Göteborgs kommun daterad 2016-04-12, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugosex 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, utkast aktieöverlåtelseavtal, besiktningsprotokoll med underhållsplan, energideklaration, OVK-besiktning, taxeringsvärdeinformation, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid styrelsemöte.

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


På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2016-04-22

Växjö 2016-04-22



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.