

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1

Organisationsnummer: 769642-2539

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. Kostnader utöver årsavgift
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Teknisk besiktning och underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1, org.nr. 769642-2539, registrerades hos Bolagsverket 2024-01-23 och har sitt säte i Göteborg. Enligt stadgar registrerade 2024-01-23 har föreningen 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten består idag av 20 lägenheter. Bygglov har 2023-06-16 beviljats avseende byggnation av 4 stycken vindslägenheter. Startbesked avseende byggnationen erhöles 2024-01-17. Entreprenadavtal har tecknats mellan aktiebolaget som för närvarande äger fastigheten och entreprenör där avsikten är att föreningen inträder som part i samband med fastighetsförvärvet. Entreprenaden är pågående och beräknas färdigställas sommaren 2024. Fastigheten kommer efter färdigställd byggnation bestå av 24 lägenheter där inflyttning i vissa av lägenheterna redan skett. Upplåtelse och tillträde av bostadsrättslägenheterna beräknas ske med start från och med juni 2024.

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten Göteborg Kvillebäcken 10:1. Förvärvet sker genom köp av samtliga aktier i Wieselgrensfloden AB. Köpeskillingen för aktierna uppgår till summan av fastighetens överenskomna marknadsvärde med avdrag för dels det bokförda värdet på fastigheten och dels de beräknade projektkostnaderna samt med tillägg för bolagets egna kapital. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna 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 skattemässiga restvärde och framtida försäljningspris. Det slutliga skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till cirka 14 000 000 kronor inklusive projekt- och utbildningskostnader.

Anskaffningsvärdet för föreningens fastighet är slutligt känt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt innefatta styrelseansvarsförsäkring. Brf-tillägg bekostas individuellt av medlem.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Allmänna förutsättningar, fortsättning

Besiktning av fastigheten har utförts av Backa Byggkonsult AB den 18 april 2024.

Säljaren har åtagit sig att genomföra bland annat: en dedikerad grillplats, åtgärd av håligheter i asfalt vid gången, ny belysning vid fasad, uppfräschning av utemiljö, nya fönster- och balkongdörrar, ny fasadbeklädnad vid gavel, fasadtvätt och målning/putslagning vid behov, tvätt och behandling av tak, ommålning trappuppgång, nya portar till entréerna, nytt låssystem, ommålning i källare och tvättstuga, ny belysning i källare, oljning av garageportar, byte av äldre tamburdörrar, installation av mätare i lägenheter för individuell mätning av varm- och kallvatten samt byggnation av fyra vindslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Alla belopp anges i svenska kronor.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kvillebäcken 10:1
Adress	Wieselgrensgatan 9A-C, 417 17 Göteborg
Fastighetens areal m ²	1 823
Bostadsarea ca m ²	1 384
Lokalarea ca m ²	113
Total area ca m ²	1 497
Husens utformning	Ett flerbostadshus i fyra våningar där fjärde våningen utgör inredd vind samt källarplan
Byggnadsår	1950
Värdeår	1950
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde om 24 452 000 kr. Taxeringsvärdet avser till 13 652 000 kr byggnad och till 10 800 000 kr mark. Taxeringsvärdet väntas uppdateras 2025 genom särskild fastighetstaxering med anledning av nybyggda vindslägenheter.
Typkod fastighet	321, hyreshusenhet bostäder och lokaler
Servitut/GA/samfällighet	Ej aktuellt
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1942-II-27, 1480K-II-2438
Skyddsrum	Aktivt skyddsrum finns på fastigheten
Energideklaration	Utförd 2023-01-31, nästa gång 2033-01-31
OVK	Utförd 2023-01-19, nästa gång 2029-01-19
Tomträtt	Fastigheten innehas med tomträtt där 111 000 kr/år erläggs till Göteborgs Stad. Tomträttsavtalet justeras vart tionde år med nästa justeringstillfälle 2029-12-13.

Gemensamma utrymmen

Gård	Framsida med asfalterad yta för parkeringsplatser och soprum. Baksida omfattar gräsyta med grillplats.
Källare	Källarvåning innehållande hyreslokal, förråd, tvättstuga, torkrum, elrum, skyddsrum, fjärrvämecentral samt cykel- /barnvagnsrum.
Parkering	12 parkeringsplatser.
Förråd	Förråd till samtliga lägenheter finns i källare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning/gemensamma anordningar

Grundläggning	Betong
Stomme	Betong
Fasader	Puts
Yttertak	Betongpannor och papp
Dörrar	Tamburdörrar i trä
Fönster	Treglasfönster i aluminium med plastbeklädnad kommer installeras. Idag tvåglasfönster i trä.
Trapphus	Trapphus i betong
Balkonger	Balkonger på de flesta lägenheterna och terrasser på nybyggda vindslägenheter
Hiss	Ej
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdrag
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- respektive VA-nät
TV/bredband	Via Tele2
Porttelefon	Portkod (knappsats)

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga lägenheter

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Laminat/plastmatta	Målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Halvkaklat
Utrustning i kök	Skåpsinredning, spis, fläkt och kyl/frys. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	
Utrustning i badrum	Badrummen har dusch, tvättställ, wc-stol. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1 förvärvar fastigheten Göteborg Kvillebäcken 10:1 för en summa om 63 972 500 kronor. De totala kostnaderna för föreningens fastighetsförvärv är slutligt känd, omfördelning kan komma att ske mellan kostnadsposterna.

Köpeskilling andelar och mark	53 579 895 kr
Lagfartskostnad*	367 605 kr
Pantbrevskostnad	- kr
Ombildnings- och projektkostnader	10 025 000 kr
Kassa	50 000 kr
Totalt	64 022 500 kr

*Lagfartskostnad om 1,5% (+825 kr adm. avgift) är beräknad på fastighetens taxeringsvärde 24 452 000 kronor.

4. Finansieringsplan

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Nuvarande pantbrev uttagna på fastigheten uppgår till 20 039 000 kronor.

	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	7 000 000 kr	4,00%	280 000 kr	35 000 kr	5 år
Lån 2	7 000 000 kr	4,00%	280 000 kr	35 000 kr	5 år
Summa lån	14 000 000 kr				
Insatser	37 520 000 kr				
Upplåtelseavgifter	12 502 500 kr				
Summa	50 022 500 kr				
Totalt	64 022 500 kr		560 000 kr	70 000 kr	

*Amortering om 0,5% avseende år 1. Den totala amorteringstiden överstiger inte 100 år.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga driftkostnader uppskattas utifrån uppgifter från säljare, inkomna offerter samt efter jämförelse med andra bostadsrättsföreningars driftkostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till cirka 425 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1630 kronor per lägenhet årligen (2024). Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

Fondavsättning, avskrivningar och likviditet

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram som anger årlig avsättning till fonden ska avsättning ske enligt denna plan.

Beräkning av årliga utgifter utgår från föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och avsättning till underhållsfond kan detta komma att leda till ett högre bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnad	kr	kr/kvm*
Kapitalkostnader enligt punkt 4	630 000 kr	421 kr
Driftkostnader		
Löpande reparationer	40 000 kr	27 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	27 kr
Revisor	18 000 kr	12 kr
Fastighetsskötsel/städning	60 000 kr	40 kr
Försäkring	28 500 kr	19 kr
Avfallshantering	27 000 kr	18 kr
Fastighetsel	20 000 kr	13 kr
Vatten och avlopp	65 000 kr	43 kr
Uppvärmning	145 000 kr	97 kr
Tv	24 000 kr	16 kr
Tomträttsavgäld**	111 000 kr	74 kr
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 000 kr	28 kr
Övrigt	15 000 kr	10 kr
Summa	635 500 kr	425 kr
Underhållsfond		
Avsättning underhållsfond	45 000 kr	30 kr
Totalt	1 310 500 kr	875 kr

*Beräknad på total area.

**Nuvarande avgäld gäller till och med 2029-12-13.

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.

Årsavgift	1 030 860 kr
Separat debiterad avgift varm- och kallvatten*	103 000 kr
Separat debiterad avgift tv**	24 480 kr
Intäkt parkering***	74 160 kr
Intäkt lokal****	78 000 kr
Totalt	1 310 500 kr

* Varm- och kallvatten debiteras månadsvis i efterskott enligt faktisk förbrukning.

** Avgift för tv debiteras separat med cirka 85 kr per lägenhet och månad.

*** Beräknad på uthyrning av 12 parkeringsplatser á 515 kronor per månad.

**** Förteckning över lokalintäkter enligt nedan:

Lokalnr	Yta	Årshyra	Kontraktslängd	Uppsägningstid
201	101 m ²	78 000 kr	tillsvidare	9 månader
202	12 m ²	0 kr	uthyres ej	

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 24 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Uppgång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Terrass ⁴	Boarea ca (m ²) ¹	Extra golvyta ca (m ²) ¹	Total area ca (m ²) ¹	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Brutto-kostnad (kr/mån) ²	Varav 2% amortering (kr/mån)	Netto-kostnad (kr/mån) ³	Nuv hyra (kr/mån)
1	9A	1001	1	3 rok	B	67		67	4,64%	1 680 000	-	1 680 000	47 819	3 985	12 385	2 800	7 905	6 208
2	9A	1002	1	3 rok	B	64		64	4,49%	1 662 500	-	1 662 500	46 255	3 855	12 167	2 771	7 734	5 940
3	9A	1101	2	3 rok	B	67		67	4,64%	1 715 000	735 000	2 450 000	47 819	3 985	16 235	4 083	9 702	6 216
4	9A	1102	2	3 rok	B	64		64	4,49%	1 645 000	-	1 645 000	46 255	3 855	12 080	2 742	7 693	6 028
5	9A	1201	3	3 rok	B	67		67	4,64%	1 715 000	735 000	2 450 000	47 819	3 985	16 235	4 083	9 702	7 697
6	9A	1202	3	3 rok	B	64		64	4,49%	1 662 500	712 500	2 375 000	46 255	3 855	15 730	3 958	9 396	6 360
7	9A	1301	4	1 rok		37		37	3,12%	1 085 000	465 000	1 550 000	32 177	2 681	10 431	2 583	6 298	3 922
8	9A	1302	4	1,5 rok	T	35	6	41	3,02%	1 277 500	547 500	1 825 000	31 134	2 595	11 720	3 042	6 853	5 760
9	9B	1001	1	3 rok	B	64		64	4,49%	1 662 500	712 500	2 375 000	46 255	3 855	15 730	3 958	9 396	6 383
10	9B	1002	1	3 rok	B	64		64	4,49%	1 697 500	727 500	2 425 000	46 255	3 855	15 980	4 042	9 513	7 765
11	9B	1101	2	3 rok	B	64		64	4,49%	1 697 500	727 500	2 425 000	46 255	3 855	15 980	4 042	9 513	7 923
12	9B	1102	2	3 rok	B	64		64	4,49%	1 662 500	712 500	2 375 000	46 255	3 855	15 730	3 958	9 396	6 433
13	9B	1201	3	3 rok	B	64		64	4,49%	1 715 000	735 000	2 450 000	46 255	3 855	16 105	4 083	9 571	7 765
14	9B	1202	3	3 rok	B	64		64	4,49%	1 715 000	735 000	2 450 000	46 255	3 855	16 105	4 083	9 571	7 765
15	9B	1301	4	1,5 rok	T	35	7	42	3,02%	1 277 500	547 500	1 825 000	31 134	2 595	11 720	3 042	6 853	5 760
16	9B	1302	4	1,5 rok	T	35	8	43	3,02%	1 277 500	547 500	1 825 000	31 134	2 595	11 720	3 042	6 853	5 760

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

² Bruttokostnad är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittränta om 4% och 2% amortering samt årsavgiften.

³ Bruttokostnad enligt ovan med avdrag för amortering samt justering för 30% ränteavdrag.

⁴ T = lägenhet har terrass, B = lägenhet har balkong

Redovisning av lägenheterna, fortsättning

Lgh nr	Uppgång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Terrass ⁴	Boarea ca (m ²) ¹	Extra golvyta ca (m ²) ¹	Total area ca (m ²) ¹	Andels-tal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse-avgift (kr)	Insats + upplåtelse-avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)	Brutto-kostnad (kr/mån) ²	Varav 2% amortering (kr/mån)	Netto-kostnad (kr/mån) ³	Nuv hyra (kr/mån)
17	9C	1001	1	3 rok	B	64		64	4,49%	1 645 000	-	1 645 000	46 255	3 855	12 080	2 742	7 693	6 028
18	9C	1002	1	3 rok	B	67		67	4,64%	1 662 500	712 500	2 375 000	47 819	3 985	15 860	3 958	9 527	6 417
19	9C	1101	2	3 rok	B	64		64	4,49%	1 715 000	-	1 715 000	46 255	3 855	12 430	2 858	7 856	7 911
20	9C	1102	2	3 rok	B	67		67	4,64%	1 662 500	712 500	2 375 000	47 819	3 985	15 860	3 958	9 527	6 218
21	9C	1201	3	3 rok	B	64		64	4,49%	1 662 500	712 500	2 375 000	46 255	3 855	15 730	3 958	9 396	6 431
22	9C	1202	3	3 rok	B	67		67	4,64%	1 662 500	712 500	2 375 000	47 819	3 985	15 860	3 958	9 527	6 218
23	9C	1301	4	1,5 rok	T	35	8	43	3,02%	1 085 000	465 000	1 550 000	31 134	2 595	10 345	2 583	6 211	5 760
24	9C	1302	4	1 rok		37		37	3,12%	1 277 500	547 500	1 825 000	32 177	2 681	11 806	3 042	6 940	3 968
Totalt						1 384	29	1 413	100,00%	37 520 000	12 502 500	50 022 500	1 030 860	85 905	152 634			

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

² Bruttokostnad är beräknad på insats och upplåtelseavgift multiplicerat med snittränta om 4% och 2% amortering samt årsavgiften.

³ Bruttokostnad enligt ovan med avdrag för amortering samt justering för 30% ränteavdrag.

⁴ T = lägenhet har terrass, B = lägenhet har balkong

8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är ansluten till Tele2. Föreningen debiterar medlem 85 kr/månad för tv som avser grundutbud av tv-kanaler. Medlemmarna kan välja att ansluta sig och bekosta önskad hastighet på bredband samt önskat tv-kanalpaket.

Kostnad för varm- och kallvatten debiteras separat. Förbrukning mäts individuellt och debiteras månadsvis i efterskott. I och med att debitering sker enligt faktisk förbrukning är kostnaden beroende av variabler så som antal personer i hushållet samt konsumtionsmönster.

Uppskattningsvis debiterar föreningen mellan 140–290 kr/månad för varmvatten och 100–220 kr/månad för kallvatten.

Varje medlem ska även teckna abonnemang för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden för el och hemförsäkring beror på flera variabler så som personer i hushållet samt konsumtionsmönster. Uppskattningsvis uppgår dessa till 125–350 kr/månad för hushållsel och 150–175 kr/månad för hemförsäkring.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen avser år 1 och är baserade på bostadsarea och lokalarea om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningsvärde BTA*	36 978 kr
Insatser och upplåtelseavgifter**	36 143 kr
Lån	9 352 kr
Årsavgift**	745 kr
Medlems debiterbara utgifter utöver årsavgift**	92 kr
Driftkostnader	425 kr
Hysesintäkter	102 kr
Kassaflöde	30 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	432 kr

* Anskaffningsvärde inkluderar köpeskilling aktier, projekt-, lagfart- och pantbrevskostnader.

** Beräknad på bostadsarea.

10. Ekonomisk prognos

Likviditetsprognos (kr)								
År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Bedömd snittränta	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgift	1 030 860	1 051 477	1 072 507	1 093 957	1 115 836	1 138 153	1 231 973	1 501 768
Separat debiterad avgift	127 480	130 030	132 630	135 283	137 988	140 748	152 350	185 714
Övriga intäkter	152 160	155 203	158 307	161 473	164 703	167 997	181 845	221 668
Summa	1 310 500	1 336 710	1 363 444	1 390 713	1 418 527	1 446 898	1 566 169	1 909 151
Driftkostnader								
Löpande reparationer	- 40 000	- 40 800	- 41 616	- 42 448	- 43 297	- 44 163	- 47 804	- 58 272
Driftkostnader	- 553 500	- 564 570	- 575 861	- 587 379	- 599 126	- 611 109	- 661 484	- 806 345
Fastighetsavgift/skatt	- 42 000	- 42 840	- 43 697	- 44 571	- 45 462	- 46 371	- 50 194	- 61 186
Summa	- 635 500	- 648 210	- 661 174	- 674 398	- 687 886	- 701 643	- 759 481	- 925 804
Finansiella poster								
Ränteintäkter	-	2 375	3 943	5 942	8 389	11 304	28 041	89 524
Räntekostnader	- 560 000	- 557 200	- 554 362	- 551 486	- 548 571	- 545 617	- 533 395	- 499 814
Amorteringar*	- 70 000	- 70 945	- 71 903	- 72 873	- 73 857	- 74 854	- 78 979	- 90 313
Summa	- 630 000	- 625 770	- 622 322	- 618 418	- 614 039	- 609 167	- 584 334	- 500 603
Kassaflöde								
Ingående kassa	50 000	95 000	157 730	237 678	335 576	452 179	1 121 632	3 580 956
Kassaflöde	45 000	62 730	79 948	97 898	116 603	136 088	222 354	482 745
Investerings/underhåll**	-	-	-	-	-	-	-	-
Utgående kassa	95 000	157 730	237 678	335 576	452 179	588 267	1 343 985	4 063 701
Ackumulerat kassaflöde	45 000	107 730	187 678	285 576	402 179	538 267	1 293 985	4 013 701

* Amortering sker progressivt med uppräkningsfaktor på 1,35% årligen. Total amorteringstid överstiger inte 100 år.

** Återinvesteringar och planerat underhåll år för år utifrån 50-årig underhållsplan (indexjusterade).

Resultatprognos (kr)								
Rörelseintäkter	1 310 500	1 336 710	1 363 444	1 390 713	1 418 527	1 446 898	1 566 169	1 909 151
Rörelsekostnader	- 635 500	- 648 210	- 661 174	- 674 398	- 687 886	- 701 643	- 759 481	- 925 804
Avskrivningar*	- 602 398	- 602 398	- 602 398	- 602 398	- 602 398	- 602 398	- 602 398	- 602 398
Finansiella poster	- 560 000	- 554 825	- 550 419	- 545 544	- 540 182	- 534 312	- 505 355	- 410 290
Resultat	- 487 398	- 468 723	- 450 547	- 431 626	- 411 938	- 391 455	- 301 065	- 29 340

* Beräkning enligt komponentavskrivning K3, cirka 2,2% årligen.

Förutsättningar för likviditets- och resultatprognos:

- Intäkter och kostnader indexeras enligt bedömd inflation om inget annat anges.
- Räntekostnader beräknas på bedömd snittränta 4% år 1-20.
- Ränteintäkter beräknas på årets ingående kassa och till bedömd snittränta minus 1,5% med start år 2.
- Avskrivningar enligt komponentavskrivning K3, cirka 2,2% årligen.

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som vid ombildandet är 745 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om räntekostnaderna för de totala lånen skulle höjas med 2% från dagens räntenivå.

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

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om kostnaderna för el, värme och vatten/avlopp skulle höjas med 25%

Känslighetsanalys	kr/m ²	Ökning
Dagens avgiftsnivå	745 kr	0,00%
Ränta +2%	202 kr	27,16%
Hyresintäkter -30%	33 kr	4,43%
El, värme & VA + 25%	42 kr	5,58%

Tabellen nedan visar förändring av föreningens lån och räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% innebär att 90% upplåts osv. Räntekostnader är beräknade utifrån genomsnittsräntan om 4%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade andelen av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorna för 24 lägenheter uppgår till 1 831 611 kronor årligen där hyresvärdet för de nybyggda vindslägenheterna beräknats till 1975 kr/kvm.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet som erhålls i skillnaden mellan hyror och årsavgifter.

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning	Räntekostnad	Skillnad hyror/avgifter	Kostnads- förändring	Kostnadsökning (kr/kvm)
100%	14 000 000 kr	22%	560 000 kr	- kr	- kr	- kr
90%	19 002 250 kr	30%	760 090 kr	80 075 kr	120 015 kr	87 kr
85%	21 503 375 kr	34%	860 135 kr	120 113 kr	180 022 kr	130 kr
80%	24 004 500 kr	38%	960 180 kr	160 150 kr	240 030 kr	173 kr

Känslighetsanalys, fortsättning

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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 10 och 20 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +1%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftkostnader & avsättning fond	492	506	522	537	553	570	642	862
Finansiella poster	455	452	450	447	444	440	422	362
Övriga intäkter	202	208	214	221	227	234	264	354
Årsavgift	745	750	757	763	770	776	800	870

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +2%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	492	511	532	553	575	598	700	1 036
Finansiella utgifter	455	452	450	447	444	440	422	362
Övriga intäkter	202	210	219	227	236	246	288	426
Årsavgift	745	753	763	773	783	793	834	972

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 på 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +1%	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Driftkostnader & avsättning fond	492	502	512	522	532	543	588	716
Finansiella poster	455	553	550	546	543	539	519	452
Övriga intäkter	202	206	210	214	219	223	241	294
Årsavgift	745	848	851	854	856	858	865	874

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +2%	4,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Driftkostnader & avsättning fond	492	502	512	522	532	543	588	716
Finansiella poster	455	653	650	646	642	637	615	542
Övriga intäkter	202	206	210	214	219	223	241	294
Årsavgift	745	949	951	953	955	957	961	964

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavarna ska 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 för årsavgift.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar 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, area uppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter 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.
8. Säljaren åtar sig att utföra markerade åtgärder som framgår enligt bifogad teknisk besiktning.

Ekonomisk plan har undertecknats med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1

Björn Capretti

Adam Hammarstrand

Alexander Nordin

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kvillebäcken 10:1 med organisationsnummer 769642-2539. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Kvillebäcken 10:1, daterad 2024-05-17.
- Stadgar för Brf Kvillebäcken 10:1, daterade 2024-01-23.
- Registreringsbevis för Brf Kvillebäcken 10:1, daterat 2024-01-23.
- FDS-utdrag för Göteborg Kvillebäcken 10:1, daterat 2024-05-08.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-05-07.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2024-05-08.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2024-05-06.
- Offert finansiering, daterad 2024-05-10.
- Avsiktsförklaring gällande fastighetsöverlåtelse, daterad 2024-05-17.
- Utkast aktieöverlåtelseavtal, odaterat.
- Utkast fastighetsöverlåtelseavtal, odaterat.
- Bygglov, daterat 2023-06-16.
- Startbesked, daterat 2024-01-17.
- Entreprenadavtal, daterat 2024-01-05.
- Hyresgästlista, odaterad.
- Lokalyresavtal, daterat 2024-03-08.
- Värdering lägenheter, daterad 2024-05-03.
- Offert försäkring, daterad 2024-04-29.
- Offert fastighetsskötsel, daterad 2024-05-03.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2024-04-08.
- Energideklaration, daterad 2020-01-31.
- Protokoll från Obligatorisk ventilationskontroll, daterat 2023-01-19.
- Karta och bilder, odaterade.
- Ritningar, olika dateringar.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2024-05-08.

Ort och datum enligt digital signering

Anders Uby
Civilekonom

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har
ansvarsförsäkring.

**FASTIGHETEN KVILLEBÄCKEN 10:1,
GÖTEBORG**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2024-05-08

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Kvillebäcken 10:1, Göteborg**Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2024-04-18 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfällena närvarade som representant för fastighetsägaren Emil Simon (Tapajos Fastighets AB). Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarens representant.

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

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

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

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

Undantaget från besiktningen är: imkanaler, brandtätningar och brandskydd samt mark och utrustning på gård. El- och vvs-installationer är avsynade okulärt (synliga/åtkomliga delar). Radon- och asbestutredning är ej utförd.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Wieselgrensgatan 9 i kvarteret Kvillebäcken, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad, producerad ca år 1950. Bostadsbyggnaden innehåller totalt 20 lägenheter, en lokal samt källare. Nybyggnation av fyra vindslägenheter pågår.

Byggnaden har stomme av betong och är troligen grundlagd via pålar. Fasader består av målad puts med inslag av träpanel. Fönster är huvudsakligen sidohängda målade träfönster 1+1 glas. Yttertak är belagt med betongpannor. Balkonger är av betongkonstruktion med fronter av korrugerad plåt. Uppvärmning sker via fjärrvärme och ventilationssystem utgörs av självdrag.

Byggnaden har enligt uppgift genomgått följande kända renoveringar:

Renovering av balkonger 2013.
Omläggning av tak 2006.
Byte avloppsstammar ca 2001.
Relining av köksstammar ca 2001.

Utöver detta har byggnaden inte genomgått några större kända renoveringar under senare år, utan endast löpande underhålls- och reparationsåtgärder.

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

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Invändigt, övrigt

- Trapphus:** Trapplopp/vilplan belagda med terrazzo, målade väggar och målat tak är i behov av upprustning/målning. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.
- Källare:** Äldre standard i källarutrymmen med puts- och färgsläpp samt ställvis sprickbildning i väggar. Upprustning/målning av källaren kommer att utföras av fastighetsägaren
- Tvättstuga:** Utrymmet är i behov av uppfräschning. Ommålning kommer att utföras av fastighetsägaren. Maskinutrustning kan delvis behöva bytas ut inom en 10-årsperiod.
- Vind:** Byggnation av vindslägenheter pågår.

Utvändigt

- Tak:** Yttertaget är, enligt uppgift, omlagt 2006. Avsynade delar är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom en 10-års-period. Dock är takpannor be-vuxna med alger/mossa och i behov av rengöring. Även diverse färgskador förekommer på taksims. Algsanering yttertak samt ommålning av sims kommer att utföras av fastighetsägaren.

- Fasader: Målade putsfasader bedöms vara i normalt skick. Dock förekommer mindre putsskador samt algpåväxt. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.
- Avvattning: Stuprör och hängrännor är i normalt skick.
- Fönster: Fastighetsägaren avser att byta ut samtliga befintliga fönster.
- Dörrar: Entrédörrar av trä och balkongdörrar kommer att bytas ut av fastighetsägaren.
- Garageportar av trä är i behov av inoljning. Detta kommer att utföras av fastighetsägaren.
- Några tamburdörrar uppfyller inte krav i dagens byggnorm. Dessa dörrar kommer att bytas ut av fastighetsägaren.
- Källardörrar uppfyller ej dagens brandkrav.
- Balkonger: Balkonger är, enligt uppgift, renoverade 2013. Avsynade delar är i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom en 10-års-period
- Gård: Asfalterade ytor är i normalt skick. Dock förekommer ställvis skador framför entréer. Detta kommer att åtgärdas av fastighetsägaren.

Installationer

- El: Elanläggningen bedöms vara i normalt skick. Dock en del äldre installationer i källare. Källarbelysningen är i behov av uppgradering. Detta kommer att utföras av fastighetsägaren.
- Rör: VA-stammar från badrum/wc är, enligt uppgift, utbytta ca 2001 och köksstammar är relinade samma år. Inga större underhållsåtgärder är troliga inom en 10-års-period

Värme: Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Värmestammar är i huvudsak i originalutförande. Stammarna närmar sig slutet på sin tekniska livslängd och ett utbyte kan behöva utföras inom en 10-årsperiod.

Vent. Lägenheter ventileras via självdrag.

OVK- besiktning är utförd och godkänd 2023.

Övrigt

Energideklaration är utförd 2023.

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

Upprustning av trapphus, källare och tvättstuga	Utförs av säljaren
Nya belysningsarmaturer i källare	Utförs av säljaren
Algsanering yttertak och fasader	Utförs av säljaren
Ommålning av taksims	Utförs av säljaren
Byte av fönster och entrédörrar av trä	Utförs av säljaren
Byte av balkongdörrar	Utförs av säljaren
Utbyte av äldre tamburdörrar	Utförs av säljaren
Oljning av garageportar	Utförs av säljaren
Asfaltjustering på entrésida	Utförs av säljaren

Inom ca 5 år:

--

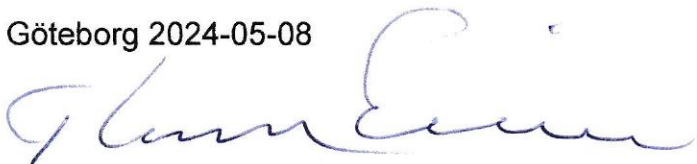
Inom ca 5-10 år:

Eventuellt byte av värmestammar	400 000 kr
Delvis nya maskiner i tvättstuga	30 000 kr
	430 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar. Kostnad för byte av värmestammar är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det utförs en projektering/utredning.

Göteborg 2024-05-08



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

Underhållsplan Brf Kvillebäcken 10:1

Underhållsplan och fastighet

Underhållsplan framtagen: 2024-05-06
Startår underhållsplan: 2024
Byggnadsår: 1950
Areor: 1 497 kvm, varav 1 384 kvm BOA och 113 kvm LOA

Allmänna förutsättningar:

Kostnader utgår från nuläge. Årlig indexering: 2%
Samtliga kostnader anges inklusive moms.
År för tidigare åtgärd uppskattas om historik saknas.

Komponent	Åtgärd	Tidigare åtgärd	Intervall (år)	Nästa åtgärd	Antal	Enhet	Pris/enhet	Kostnad åtgärd
Utvändigt								
Tak	Byte takpannor inkl. takpapp	2006	70	2076	400	m2	1 200 kr	480 000 kr
Fasad	Ommålning	2043	20	2063	600	m2	600 kr	360 000 kr
Fönster och balkongdörrar	I aluminiumplast, byte	2024	50	2074	90	st	8 000 kr	720 000 kr
Balkonger	Renovering	2013	40	2053	18	st	50 000 kr	900 000 kr
VVS								
Värmestammar	Byte		70	2034	1	st	400 000 kr	400 000 kr
Avloppsstammar	Byte och relining	2001	70	2071	1	st	700 000 kr	700 000 kr
Vattenstammar	Byte		60	2050	1	st	500 000 kr	500 000 kr
Invändigt								
El/elstammar	Byte		60	2040	1	st	250 000 kr	250 000 kr
Trapphus	Renovering väggar	2024	25	2049	1	st	150 000 kr	150 000 kr
Källare	Målning	2024	25	2049	1	st	100 000 kr	100 000 kr

Belysning

Trappuppgång/källare	Byte armaturer	2024	25	2049	1	st	80 000 kr	80 000 kr
Fasad/Entré	Byte fasadbelysning	2024	25	2049	1	st	40 000 kr	40 000 kr

Komplementbyggnader

Miljöhus	Ommålning	2024	25	2049	1	st	30 000 kr	30 000 kr
----------	-----------	------	----	------	---	----	-----------	-----------

2024-05-08



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

Deltagare

BJÖRN CAPRETTI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN CAPRETTI

Björn Capretti

2024-05-17 14:51:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.248.97.153

ADAM HAMMARSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Adam Erik Wilhelm
Hammarstrand

Adam Hammarstrand

2024-05-17 14:15:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.102.172

ALEXANDER NORDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alexander Thomas Nordin

Alexander Nordin

2024-05-17 13:54:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.225.210.196

ANDERS UBY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Olof Uby

Anders Uby

2024-05-17 15:08:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.134.13

DANIEL KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KARLSSON

Daniel Karlsson

2024-05-18 13:41:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 51.124.61.85

Joakim Addén

joakim@tapajos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Brf Kvillebäcken 10:1, organisationsnummer 769642-2539.

Bakgrund

Brf Kvillebäcken 10:1 har den 9 april 2024 och i komplettering den 29 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 24 april 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Anders Uby 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 Brf Kvillebäcken 10:1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare