

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELN  
769639-9356

*dl 24*

2021102505415

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning .....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status .....</i>	5
3.3	<i>Generell beskrivning av lägenheter .....</i>	6
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>6</b>
6.1	<i>Kommande lån för reparationer .....</i>	7
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader.....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	7
7.2	<i>Historiska driftkostnader .....</i>	8
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	8
7.4	<i>Avskrivningar .....</i>	8
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal.....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>	<b>9</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	10
10.2	<i>Känslighetsanalys I .....</i>	11
10.3	<i>Känslighetsanalys II .....</i>	11
10.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 82% .....</i>	12
10.3.2	<i>100 % anslutning.....</i>	12
10.3.3	<i>80 % anslutning.....</i>	13
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>15</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELN

### 1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen IgelN med org.nr. 769639-9356 har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-05. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske 2021-07-01. Inflyttning har skett.

Dotterbolaget Igladammen Fastighets AB ägs av modern Igladammen Fastighetsförvaltning AB. Dotterbolaget förvärvar fastigheten. Moderbolaget ingår därefter ett aktieöverlåtelseavtal med bostadsrättsföreningen, varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i dotterbolaget. Dotterbolaget säljer fastigheten till bostadsrättsföreningen genom ett transportköp. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är 1 491 448 kr varav 966 044 kr på byggnad och 525 404 kr på mark. kr.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar som är fysiska personer.

Fastighetens boareor kommer från uppmätning tidigare ägare gjort. För de två vindslägenheterna som tillkommit under nuvarande ägares tid har uppmätning på ritning gjorts och den följer standard SS 21054:2020.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Igladammen 3
Kommun	Varberg
Församling	Varberg
Adress/belägenhet	Falkenbergsgatan 4-6
Tomtarea	1 242 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1954-01-27
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Inga. Fastigheten har förmån av servitut avseende Inga.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Samfällighet	Finns ej
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1948
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	782 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	12 lägenheter om sammanlagt 782 m <sup>2</sup> .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, torkrum, förråd och cykelrum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme

Ventilation	Självdrag
Vatten	Kommunalt
El	Varierande ålder
Hiss	Finns inte
Grundläggning	Troligen grundmurar i betong
Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Puts
Fönster	Isolerglas isolerrutor i träbågar
Balkong	Mot gårdssidan, i betong med målade järnräcken.
Trapphus, entré	Entré mot gatan med ekdörr. Lägenheterna har säkerhetsdörrar från 2016, Daloc S43 1217, eklaminat.
Tvättstuga	I källaren
Sophantering	Endast gröna kärl, brännbart. Återvinningskort till varje lgh.
Parkering	Fyra garageplatser, övrig parkering på gatan
Mark	Gräsmatta på gårdssidan
Övrigt	Fiber är ej indraget i huset men det finns en station i närheten som går att ansluta sig till.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningensprotokoll upprättat av Hans Bredemark, den 29 april 2020. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningensutlåtandet till ca 2 510 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts noll kr. Kommande underhåll täcks genom utlovad upplåning och årliga avsättningen till underhållsfonden.

### 3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Linoleum	Tapet	Skivor	Diskmaskin i vissa lägenheter. Kyl/frys, Spishäll i glaskeramik. Köksfläkt i alla lägenheter.
Våtrum	Plastmatta	Kakel/målat	Skivor	Dusch eller badkar. Några har tvättmaskin.
Sovrum	Parkett	tapet	Skivor	-
Vardagsrum	Parkett	tapet	Skivor	-
Hall	Parkett	tapet	Skivor	-

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2021 är 9 572 000 kr, fördelat på byggnader 6 200 000 kr och mark 3 372 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2022.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Total köpeskilling fastighet <sup>1</sup>	21 702 390	27 752
Lagfartskostnad <sup>2</sup>	145 230	
Pantbrevskostnad <sup>3</sup>	122 490	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>21 970 110</b>	<b>28 095</b>
Ingående saldo	74 885	
<b>Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond</b>	<b>22 044 995</b>	<b>28 191</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %	
Bottenlån 1	1 500 000	Rörlig/3 mån <sup>4</sup>	1,20	18 000	15 000	33 000	1,20
Bottenlån 2	1 500 000	ca 2 år	1,25	18 750	15 000	33 750	1,25
Lån vilande insatser 1	3 355 745	-	1,25	41 947	33 557	75 504	1,23
<b>Summa lån år 1</b>	<b>6 355 745</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,24</b>	<b>78 697</b>	<b>63 557</b>	<b>142 254</b>	<b>1,23</b>
Insatser	15 689 250						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>22 044 995</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 1 491 448 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 20 210 942 kr.

<sup>2</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

<sup>3</sup> Befintliga pantbrev: 250 000 kr.

<sup>4</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

## 6.1 Kommande lån för reparationer

Större underhållsåtgärder under prognosperioden som ej täcks av den initiala reparationsfonden vid kalkylstarten och som beräknas finansieras genom upptagande av lån vid de tidpunkter då dessa underhållsåtgärder beräknas utföras.

	Belopp kr	Utbetalt år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr
Reparationslån 1	900 000	år 2	1,50	13 500	- 13 500
Reparationslån 2	1 000 000	år 3	1,50	15 000	- 15 000
Reparationslån 3	150 000	år 5	1,50	2 250	- 2 250
<b>Summa reparationslån</b>	<b>2 050 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>1,50</b>	<b>30 750</b>	<b>- 30 750</b>

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	52 000	66
Värme	86 000	110
El	13 000	17
Renhållning	33 000	42
Styrelse/revision	5 000	6
Ekonomisk förvaltning	30 000	38
Fast skötsel	60 000	77
Försäkring	17 000	22
Löpande underhåll	15 000	19
Övrigt och oförutsett	30 000	38
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>341 000</b>	<b>436</b>
Avsättning yttre underhåll	54 740	70
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

## 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	
Vatten	50 445
Värme	85 385
El	12 377
Renhållning	32 993
Försäkring	16 631

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

kr	
Taxeringsvärde bostäder	9 572 000
Kommunal fastighetsavgift (1 459 kr per lgh)	17 508

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 459 kr per lägenhet (prognos för 2022). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 7.4 Avskrivningar

kr	
Avskrivningsunderlag	14 230 535
Avskrivning per år	142 305

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	409 597	638
Hysesintäkter bostäder	150 540	1 075
Parkering, garage mm	39 600	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>599 737</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

## 10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2 510 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 0 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomstälts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

## 10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 82% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032
Ränta	78 697	91 273	104 919	103 578	104 405	103 039	96 362
Ränta %	1,24%	1,27%	1,29%	1,29%	1,29%	1,28%	1,27%
Avskrivningar	142 305	142 305	142 305	142 305	142 305	142 305	142 305
Driftskostnader	341 000	347 820	354 776	361 872	369 109	376 492	415 677
Planerat underhåll	-	900 000	1 000 000	-	606 162	-	60 000
Fastighetsskatt/avgift	17 508	17 858	18 215	18 580	18 951	19 330	21 342
<b>Summa kostnader</b>	<b>579 510</b>	<b>1 499 257</b>	<b>1 620 216</b>	<b>626 334</b>	<b>1 240 933</b>	<b>641 166</b>	<b>735 687</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	638	651	664	677	691	704	778
Årsavgifter bostäder	409 597	417 789	426 145	434 668	443 361	452 228	499 297
Hysesintäkter bostäder	150 540	153 551	156 622	159 754	162 949	166 208	183 507
Parkering	39 600	40 392	41 200	42 024	42 864	43 722	48 272
<b>Summa intäkter</b>	<b>599 737</b>	<b>611 732</b>	<b>623 966</b>	<b>636 446</b>	<b>649 175</b>	<b>662 158</b>	<b>731 076</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>20 227</b>	<b>-887 525</b>	<b>-996 250</b>	<b>10 111</b>	<b>-591 758</b>	<b>20 992</b>	<b>-4 611</b>
Ackumulerat redovisat resultat	20 227	-867 298	-1 863 548	-1 853 437	-2 445 195	-2 424 203	-2 277 048
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	20 227	-887 525	-996 250	10 111	-591 758	20 992	-4 611
Återföring avskrivningar	142 305	142 305	142 305	142 305	142 305	142 305	142 305
Amorteringar	-63 557	-72 222	-81 890	-81 561	-82 735	-82 413	-80 849
Nyupptagna lån	-	900 000	1 000 000	-	150 000	-	-
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>98 975</b>	<b>82 558</b>	<b>64 166</b>	<b>70 856</b>	<b>-382 188</b>	<b>80 885</b>	<b>56 846</b>
Avsättning till yttre underhåll	-54 740	-55 835	-56 951	-58 091	-59 252	-60 437	-66 728
Extra avsättning yttre underhåll	-	-900 000	-1 000 000	-	-150 000	-	-
Disposition underhållsfond	-	900 000	1 000 000	-	606 162	-	60 000
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>44 235</b>	<b>26 724</b>	<b>7 215</b>	<b>12 765</b>	<b>14 722</b>	<b>20 447</b>	<b>50 118</b>
Ingående saldo kassa	74 885						
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>5</sup></b>	<b>173 860</b>	<b>256 418</b>	<b>320 584</b>	<b>391 440</b>	<b>9 252</b>	<b>90 137</b>	<b>541 478</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	54 740	110 575	167 526	225 617	-171 293	-110 855	149 953

<sup>5</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

Vid bundna räntor inträder räntehöjningar i känslighetsanalysen vid omsättningstidpunkten.

	1	2	3	4	5	6	11
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	365 362	391 066	418 930	421 902	428 639	431 781	449 179
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	569	609	653	657	668	673	700
Årsavgift enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	638	651	664	677	691	704	778
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>							
Ränta %	1,5%	1,6%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	379 613	414 167	466 491	468 973	476 721	479 357	494 230
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	591	645	727	730	743	747	770
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-7,3%	-0,9%	9,5%	7,9%	7,5%	6,0%	-1,0%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>							
Ränta %	1,7%	1,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	393 865	437 268	514 053	516 045	524 802	526 933	539 281
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	613	681	801	804	817	821	840
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,8%	4,7%	20,6%	18,7%	18,4%	16,5%	8,0%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	365 362	402 120	443 208	428 934	462 373	444 095	483 198
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	569	626	690	668	720	692	753
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,8%	-3,8%	4,0%	-1,3%	4,3%	-1,8%	-3,2%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>							
Ränta %	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	365 362	413 175	467 722	436 104	497 104	456 897	520 325
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	569	644	729	679	774	712	810
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,8%	-1,1%	9,8%	0,3%	12,1%	1,0%	4,2%

## 10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv.

Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

## 10.3.1 Anslutning enligt prognos - 82%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Föreningens lån	6 355 745	7 192 188	8 119 630	8 037 073	8 104 516	8 020 458	7 600 171
Räntekostnader	78 697	91 273	104 915	103 565	104 380	102 998	96 179
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	500 813	1 407 984	1 515 297	522 757	1 136 528	538 127	639 325
<b>Summa kostnader</b>	<b>579 510</b>	<b>1 499 257</b>	<b>1 620 212</b>	<b>626 322</b>	<b>1 240 908</b>	<b>641 125</b>	<b>735 503</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>555 502</b>	<b>585 344</b>	<b>617 416</b>	<b>624 665</b>	<b>635 750</b>	<b>643 314</b>	<b>683 983</b>
Hysesintäkter	190 140	193 943	197 822	201 778	205 814	209 930	231 780
Avgiftsintäkter	365 362	391 401	419 594	422 886	429 937	433 384	452 204
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>555 502</b>	<b>585 344</b>	<b>617 416</b>	<b>624 665</b>	<b>635 750</b>	<b>643 314</b>	<b>683 983</b>
Årets resultat	-24 008	-913 913	-1 002 796	-1 657	-605 158	2 189	-51 520
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	569	610	654	659	670	675	704
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-10,8%	-6,3%	-1,5%	-2,7%	-3,0%	-4,2%	-9,4%

## 10.3.2 100 % anslutning

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Föreningens lån	3 000 000	3 870 000	4 831 000	4 782 000	4 883 000	4 832 500	4 580 000
Räntekostnader	36 750	49 746	63 807	62 877	64 111	63 148	58 427
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	500 813	1 407 984	1 515 297	522 757	1 136 528	538 127	639 325
<b>Summa kostnader</b>	<b>537 563</b>	<b>1 457 730</b>	<b>1 579 104</b>	<b>585 633</b>	<b>1 200 639</b>	<b>601 275</b>	<b>697 751</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>479 998</b>	<b>510 259</b>	<b>542 750</b>	<b>550 419</b>	<b>561 924</b>	<b>569 907</b>	<b>612 674</b>
Hysesintäkter	39 600	40 392	41 200	42 024	42 864	43 722	48 272
Avgiftsintäkter	440 398	469 867	501 550	508 395	519 060	526 186	564 401
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>479 998</b>	<b>510 259</b>	<b>542 750</b>	<b>550 419</b>	<b>561 924</b>	<b>569 907</b>	<b>612 674</b>
Årets resultat	-57 565	-947 471	-1 036 354	-35 215	-638 715	-31 368	-85 078
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	563	601	641	650	664	673	722
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-11,7%	-7,7%	-3,4%	-4,0%	-3,9%	-4,5%	-7,2%

## 10.3.3 80 % anslutning

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Föreningens lån	6 808 999	7 640 909	8 563 819	8 476 729	8 539 639	8 451 049	8 008 099
Räntekostnader	84 362	96 882	110 467	109 061	109 819	108 380	101 278
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	500 813	1 407 984	1 515 297	522 757	1 136 528	538 127	639 325
Summa kostnader	585 176	1 504 866	1 625 764	631 818	1 246 347	646 507	740 602
Summa utgifter och avsättningar	565 700	595 485	627 500	634 693	645 722	653 229	693 615
Hysesintäkter	216 566	220 898	225 316	229 822	234 418	239 107	263 993
Avgiftsintäkter	349 134	374 588	402 185	404 871	411 304	414 122	429 622
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	565 700	595 485	627 500	634 693	645 722	653 229	693 615
Årets resultat	-19 475	-909 381	-998 264	2 875	-600 625	6 722	-46 988
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	558	599	643	647	657	662	687
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-12,5%	-8,0%	-3,1%	-4,4%	-4,8%	-6,0%	-11,7%

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh	nr	Adress	Våning	Beskr	Boarea	Andelstal	Alla	Andelstal	Andelstal	insats	Vilande	Marknads- värde	M- värde	Årsavgift	kr/m <sup>2</sup>	Årsavgift	kr/mån	Akt hyra	kr/m <sup>2</sup>	Akt hyra	kr/mån	Akt hyra	kr/m <sup>2</sup>
	1101	Falkenbergsgatan 4	1	3 rok	70	8,5288	-	1 664 841	1 664 841	2 555 000	36 500	-	-	-	-	6 130	1 051						
	1102	Falkenbergsgatan 4	1	3 rok	70	8,5288	10,2828	1 664 841	23 783	2 555 000	36 500	3 510	602	6 227	1 067								
	1201	Falkenbergsgatan 4	2	3 rok	70	8,5288	10,2828	1 690 905	24 156	2 595 000	37 071	3 510	602	6 189	1 061								
	1202	Falkenbergsgatan 4	2	3 rok	70	8,5288	-	1 690 905	-	2 595 000	37 071	-	-	6 415	1 100								
	1301	Falkenbergsgatan 4	3	2 rok	47	7,4627	8,9974	1 174 837	24 997	1 783 000	37 936	3 071	784	5 649	1 442								
	1302	Falkenbergsgatan 4	3	2 rok	64	8,4222	10,1542	1 587 300	24 802	2 336 000	36 500	3 466	650	6 301	1 181								
	1101	Falkenbergsgatan 6	1	3 rok	70	8,5288	10,2828	1 730 001	24 714	2 555 000	36 500	3 510	602	6 213	1 065								
	1102	Falkenbergsgatan 6	1	3 rok	70	8,5288	10,2828	1 664 841	23 783	2 555 000	36 500	3 510	602	6 053	1 038								
	1201	Falkenbergsgatan 6	2	3 rok	70	8,5288	10,2828	1 690 905	24 156	2 595 000	37 071	3 510	602	6 342	1 087								
	1202	Falkenbergsgatan 6	2	3 rok	70	8,5288	10,2828	1 723 485	24 621	2 595 000	37 071	3 510	602	6 213	1 065								
	1301	Falkenbergsgatan 6	3	2 rok	64	8,4222	10,1542	1 587 300	24 802	2 336 000	36 500	3 466	650	6 332	1 187								
	1302	Falkenbergsgatan 6	3	2 rok	47	7,4627	8,9974	1 174 837	24 997	1 783 000	37 936	3 071	784	5 672	1 448								
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>																							
fyra garage																							
Totalt																							
					782	100,00	100,00	15 689 250	24 438	3 355 745	28 838 000	36 877	34 134	638	77 036	1 182							

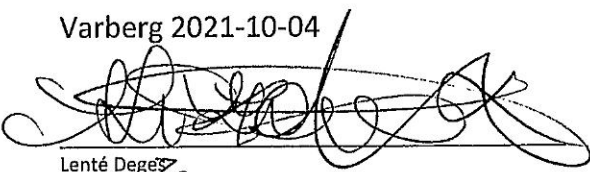
Bostadsrätthavaren svarar utöver årsavgiften kostnader för hushållsel samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa tjänster tecknas genom individuella avtal med respektive leverantör.

Av den totala boarean uppläts 642 kvm med bostadsrätt och 140 kvm med hyresrätt.

## 12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

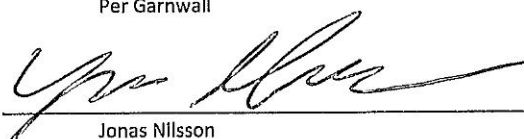
- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Varberg 2021-10-04

  
Lenté Degez

  
Jonas Jansson

  
Per Garnwall

  
Jonas Nilsson



# Sköldeberg FastighetsVärdering

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-10-04 för **Bostadsrättsföreningen Igeln** (769639-9356) i Varbergs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Vi har erhållit foton och teknisk rapport på byggnaden, så ett besök på fastigheten skulle inte ha tillfört ärendet något.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser slutlig anskaffningskostnad.

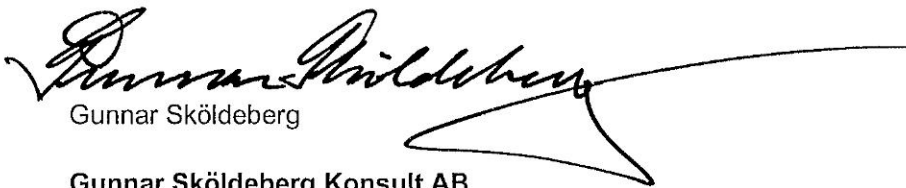
Enligt marknadsvärdering så anses insatserna vara marknadsmässig, så vi bedömer att alla lägenheter kommer att upplåtas.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2021-10-13



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

## Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Igeln

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsprotokoll	Brf Igeln, styrelsen	2021-10-04
Protokoll	Brf konstituerande stämma	2021-04-16
Föreningsstadgar	Brf, stämma	2021-04-16
Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2021-09-20
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-05-05
Teknisk rapport	Huskonsulterna i Göteborg	2021-05-05
Uppmätning och areaberäkning av vindslägenheter	Håkan Olsson	2021-10-04
Ritningar		
Köpekontrakt	Brf / Takryttaren Fastighets AB	ej daterade/ ej påskrivna
Köpebrev	Brf / Takryttaren Fastighets AB	ej daterade/ ej påskrivna
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Takryttaren Holding AB	ej daterade/ ej påskrivna
Låneoffert	Nordea	2021-04-27
Låneoffert	Nordea	2021-09-13
Avskrivningslista	Jan-Christer Jonsson	2021-03-30
Marknadsvärdering, Falkenbergs- gatan 4-6	Fastighetsbyrån, Martin Birgeron	2021-04-22
Försäkringsoffert	Länsförsäkringar, Halland	2021-05-04
Foton, 3 st		
Intyg - OVK	Per Wikstrand, Bravida	2016-11-14
Beställningserkännande, dörrar	Secor AB	2016-09-29
Energideklaration	Thomas Ljunggren, Bravida Sverige AB	2021-05-24

## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg av Ekonomisk plan

Undertecknad som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen daterad 2021-10-04 för Brf Igeln, org.nr. 769639-9356 i Varbergs kommun 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig.

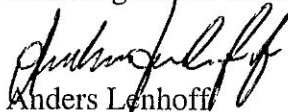
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser slutlig anskaffningskostnad.

Besök på den aktuella fastigheten har gjorts med anledning av detta intyg. Bostadsrättsmarknaden på orten är god och lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg den 13 oktober 2021



Anders Lénhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Underliggande handlingar för bedömning av ekonomiskplan för Brf Igeln**

Stadgar Brf Igeln	20211004
Protokoll Brf Konstituerande stämma	20210416
Uppdragsprotokoll	20211004
Registreringsbevis Brf Igeln	20210505
Fastighetsdatautdrag, Metria	
Funktionsbesiktning av ventilation	20161114
Energideklaration	20210524
Beräkning av skattemässigt värde	20210330
Ritningar	
Detaljplanekarta	
Byggnadsritningar	
Areauppmätning vinds lgh	
Utkast till aktieöverlåtelseavtal	
Utkast till Fastighetsöverlåtelseavtal	
Utkast till Köpebrev	
Låneoffert Nordea	20210427
Låneoffert Nordea	20210913
Marknadsvärdesberäkning	20210421
Uppdragsbekräftelse	20210503
Beställningserkännande dörrar, Secor	20160929
Försäkringsoffert, LF Halland	20210504
Foton	
Avskrivningslista	20210330
Teknisk rapport, Huskonsulterna	20210505



2021102505434

# TEKNISSKRAPPORT

## Bostadsrättsföreningen Falkenbergsgatan 4-6 Varberg



Huskonsulterna i Göteborg AB

den 5 maj 2021

Upprättad av: Hans Bredemark

# TEKNISK RAPPORT

Bostadsrättsföreningen  
Varberg

Falkenbergsgatan 4-6

## Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen samt lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2020-04-04.

En ny besiktning har utförts 2021-05-05 för att uppdatera tidigare rapport.

Rapporten uppfyller ett lagkrav i samband med ombildning och avsikten med besiktningen är att visa husets skick. Hyresgästerna i fastigheten skall inför fastighetsförvärv få upplysning om nödvändigt underhålls- och reparationsbehov som kan förutses samt uppskattade kostnader härför.

Notera att kostnader för de olika delarna inte kan garanteras utan kan variera över tiden och konjunkturer. För bedömning av kostnaderna vid varje tillfälle krävs därför fackkunskap om planerad teknisk åtgärd och upphandling. Kostnadsbedömningarna i denna rapport baserar sig på prisuppgifter aktuella vid besiktningen och ligger till grund för de avsättningar som anges i den ekonomiska planen.

Denna rapport ger ingen fullständig garanti om att fastigheten som besiktigats inte har några tekniska risker annat än vad som anges i denna rapport.

## Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Igladammen 3
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	2 våningsplan plus delvis inredd vind
Byggår	19
Antal lägenheter	12 st.
Total lägenhetsyta	792 m <sup>2</sup>
Adress	Falkenbergsgatan 4-6 432 51 Varberg

2021102505435

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Puts
Fönster	Trä
Ventilation	Självdug
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

### Sammanfattning

#### Invändigt

- Badrum/wc** Badrummen är troligtvis renoverade under 1990-talet med klinker på golv och kakel väggarna. Skarvar på gamla plastmattor har ibland en tendens till att krympa med påföljd att det kan uppstå vattenskador. Tätskiktet bakom kaklet uppfyller inte dagen krav. Medlemmen ansvarar för yt- och tätskikt.
- El** Blandat gammal och lite nyare el. Elen inne i lägenheten ansvarar medlemmen själv för.
- Trapphus** Det finns två trapphus i huset som är i bra skick. Trapphusen har målade väggar och tak med plastmatta på trappsteg och vilplan. Inga åtgärder de kommande 10 åren. Lägenhetsdörrarna är relativt nya och är s.k. säkerhetsdörrar. Inga kommande kostnader de kommande 20-25 åren. Det förekommer en del rörelsesprickor på några väggar och även på sidan av trapporna. Dessa lagas och målas och målas lokalt.
- Tvättstuga** Det finns en gemensam tvättstuga i källaren med klinker på golv och målade väggar som är i skapligt skick. I tvättstugan finns två tvättmaskiner och en torktumlare. Räkna med kostnader för åtminstone 1 ny maskin. Till tvättstuga hör också ett torkrum med en avfuktare. I torkrummet är tak och väggar målade. Tak och väggar målas i torkrum och tvättstugan inom 2 år.
- För att inte få ut för mycket smutsigt vatten i samlingsledningarna som kan försaka stopp i ledningarna monteras en luddlåda.



*[Handwritten signature]*

Övrigt Diverse slitage och småskador förekommer i lägenheterna på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Underhållsansvaret av det invändiga ytskikten i lägenheterna ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.

### Utvändigt

Tak Husets yttertak belagt med betongpannor och plåtklädda detaljer. Det finns tre murade skorstenar som bör gås över och eventuellt fogas om. Taket har en del beläggning av mossor. Taken rengörs och samtidigt målas alla plåtdetaljer på taket inom 2 år.

### Fasader/

dörrar Fasaden i puts är i behov av målning och samtidigt lagning av sprickor och släp. Dessa arbeten utförs inom 2 år.

I samband med målning mm av fasaden byts frostsprängda stuprör ut och samtliga rör vänds med "sömnen" ut från fasaden.

Ytterdörrarna till trapphusen i ek är i behov av underhåll relativt omgående. Dörrarna slippas och lackas/oljas snarast.

### Fönster/

Fönsterdörrar Fönster och fönsterdörrar i trä som är i behov av målning. Målning fönster och fönsterdörrar görs i samband med att fasaderna målas. Fönstren i vindslägenheterna är från 1990-talet och i bra skick. En enklare målning av vindsfönstren görs samtidigt som övriga fönster och fönsterdörrar målas.

Balkonger Balkonger mot gårdssidan i betong med målade järnräcken. Betongplattan är i behov av renovering och räckena måste rostskyddas och målas. Detta görs i samband med övriga fasadarbeten.

Mark Tomt med grönytor på baksidan. På framsidan är det trädgårdsplattor, gatsten och utanför garagen på norrgaveln är det asfalt. Asfalten är dålig med brunnar som sticker upp flera centimeter. Ytan framför garagen åtgärdas om ca 3-4 år. Stödmurar på framsidan är delvis i behov av renovering. Detta görs i samband med att ytan framför garagen görs om.

**Grundlägg.** Några mindre rörelsesprickor förekommer i trapphus. Inga yttre synbara skador vilket tyder på att fastigheten inte rör sig något nämnvärt. På sikt bör dubbar sättas in så att en avvägning kan göras. Sedan görs en avvägning ca vart 5:e år

### Installationer

**El(fastigh)** Fastighetselen är i varierande skick. En genomgång av all allmän el görs och gamla kablar byts.

**Rör** Vatten- och avloppsledningarna är i varierande skick. För att konstatera statusen på avloppsledningarna bör de filmas. Samlingsledningen filmas samtidigt. Utifrån vad filmningen ger för resultat så åtgärdas avloppen, eventuellt med en relining. Statusen på vattenledningarna är uteslutande av koppar och bör ha en lång teknisk livslängd kvar.  
Värmesystemet som är slutet har behöver inte åtgärdas på 15-20 år.  
Avstängningsventilerna i källaren bör märkas upp så det lätt går att härleda vid en eventuell brådskande avstängning. Termostaterna på radiatorerna byts om ca 10-15 år.

**Ventilation** Fastigheten har självdrag. Det har gjorts en OVK 2016 som är godkänd. Vart 6:e år skall ventilationen genomgå en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Nästa kontroll skall göras 2023.



*Handwritten signature or initials.*

**Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inklusive moms)****Omgående-2 år**

	<u>tkr</u>
1) Rengöring yttertaket och måla plåtar samt genomgång fogar på skorstenarna	250
2) Måla och laga fasader, måla källardörr	800
3) Måla fönster och fönsterdörrar	150
4) Renovera balkonger	100
5) Genomgång av fastighetselen och byte gamla kablar dosor mm	250
6) Filma avloppsledning	50
7) Måla väggar och tak i tvättstuga och torkrum samt montering luddlåda	50
8) Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader	250
<b>Totalt omgående-2 år</b>	<b>1900</b>

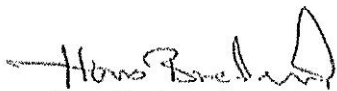
**3-5 år**

9) Montering dubb	25
10) Åtgärda stödmurar på framsidan	200
11) Byte maskiner i tvättstugan (ev tidigare)	60
12) Asfaltering framför garage inkl. åtgärda brunnar och en del av rödragningen	250
13) Diverse oförutsett, mindre reparationer	25
<b>Totalt 3-5 år</b>	<b>560</b>

**6-10 år**

14) Diverse oförutsett, mindre reparationer	50
<b>Totalt 6-10 år</b>	<b>50</b>

Göteborg 2021-05-05



Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB