

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skvallkvarnen, Göteborgs kommun,
Västra Götalands län.**

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
Teknisk rapport



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skvaltkvarnen med organisationsnummer 769638-4507 har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-24 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig vid tiden för planens upprättande kända förutsättningar.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 11 februari 2020.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2020. Inflyttning har redan skett.

Anskaffningskostnaden är slutlig.

Fastighetstransaktionen genomförs genom en ren fastighetsöverlåtelse.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kärra 7:26
Kommun	Göteborg
Adress	Skvaltkvarnsvägen 1-41, 425 42 Hisings Kärra
Tomtens areal	3 421 m ²
Antal byggnader	4 med bostäder och 4 förrådsbyggnader
Detaljplan	2000-11-28
Ändring av detaljplan	2004-04-27

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	2008
Värdeår	2008
Antal bostadslägenheter	20
Bostadsyta	BOA 1 312 m ²
Byggnadstyp	4 st bostadshus i två våningar utan källare Separata förrådsbyggnader
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betong
Yttertak	Takpapp

Fasad	Träpanel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	3-glas trä med aluminiumklädd utsida
Tvättmaskin	Finns i varje lägenhet
Balkonger	Samtliga lägenheter på plan 2 har balkong
Uteplats	Alla lägenheter i markplan har uteplats
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Badrum; plastmatta på golv. Kaklade väggar. WC, tvättställ, duschplats eller badkar. Tvättmaskin i varje lägenhet. Rummen ekparkett eller laminatgolv. Målade/tapetserade väggar. Kökssnickerier med släta, målade skåpsluckor. Elspis, kyl/frys, rostfria diskbänksbeslag med stänkskydd av kakel. Några utrustade med diskmaskin. Ytan har inte uppmätts nu utan härrör från tidigare hyresavtal.
Vind	Saknas
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd och sophantering
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 1 625 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 1 150 000 kronor inklusive moms. I den ekonomiska planen är avsatt 1 625 000 för underhåll.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.
4. Taxeringsvärde 2019	
Byggnad	17 000 000 kronor
Mark	3 597 000 kronor
Totalt	20 597 000 kronor

Brf Skvaltkvarnen

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling	47 500 000	Befintliga pantbrev
Lagfartskostnad	713 475	33 600 000
Uppläggningsavgift bank	30 000	
Reparationsfond 0-5 år	1 625 000	
Föreningsbildning	906 250	
Totalt	50 774 725	

6. FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättstöreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
3 mån	4 500 000	2,10	1 år	94 500
3 år	4 500 000	2,20	3 år	99 000
5 år	4 500 000	2,20	5 år	99 000
Lån totalt	13 500 000			292 500
Insatser	37 274 725			
Finansiering total	50 774 725			

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader enl ovan	292 500
Avskrivning/amortering*	135 000
Övrig avskrivning**	257 047
Driftskostnader***	
Fastighetsskötsel	14 000
V/A	60 000
Värme	172 000
El	16 000
Avfallshantering	45 000
Försäkring	25 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
TV analog BAS	25 000
Revisor	15 000
Summa driftskostnader	422 000
Skatter	
Fastighetsavgift	28 580
Yttre underhållsfond:	66 291
minst 0,3 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	1 201 418

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	944 371
Återföring övrig avskrivning	257 047
Intäkter totalt	1 201 418

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

** Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 135 000 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp men likviditeten påverkas inte. Regelverk för avskrivning är K 2.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden samt underlag från fastighetsägaren för vissa kostnader. Variationer över åren förekommer och värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

9. Lägenhetsförteckning Brf Skvallkvarnen

	Antal	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
Lgh	r o k	kvm			kr*	per mån
1001	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1003	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1005	2	50	3,879	1 446 002	36 635	3 053
1007	2	50	3,879	1 446 002	36 635	3 053
1009	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1011	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1013	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1015	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1017	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1019	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1023	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1025	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1027	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1029	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1031	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
1033	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1035	2	50	3,879	1 446 002	36 635	3 053

2020111803054

MR

9. Lägenhetsförteckning Brf Skvalltvarnen

	Antal	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
Lgh	r o k	kvm			kr*	per mån
1037	2	50	3,879	1 446 002	36 635	3 053
1039	3	63	4,813	1 794 114	45 455	3 788
1041	4	76	5,747	2 142 226	54 274	4 523
	1 312		100,000	37 274 725	944 371	

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel beräknad till ca 50 kronor/kvm/år.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.

Nyckeltal: BOA = bostadsyta		
Anskaffningskostnad	38 700	Kr/kvm/BOA
Belåning, brf	10 290	Kr/kvm/BOA
Insats	28 411	Kr/kvm/BOA
Driftskostnad	322	Kr/kvm/BOA
Årsavgift	720	Kr/kvm/BOA
Kassaflöde	51	Kr/kvm/BOA
Avs. yttre underhållsfond	51	Kr/kvm/BOA



10. EKONOMISK PROGNOSE

Kalkylperiod, år

Ökning av avgifter

1	2	3	4	5	6	11	16
2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	944 371	963 258	982 524	1 002 174	1 022 218	1 042 662	1 151 183	1 270 999
S:a intäkter	944 371	963 258	982 524	1 002 174	1 022 218	1 042 662	1 151 183	1 270 999
Underhållskostnader								
Drift	-422 000	-430 440	-439 049	-447 830	-456 786	-465 922	-514 416	-567 956
Yttre fond	-66 291	-67 617	-68 969	-70 349	-71 756	-73 191	-80 808	-89 219
S:a underhållskostnader	-488 291	-498 057	-508 018	-518 178	-528 542	-539 113	-595 224	-657 175
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500
Avskrivning/Amortering*	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Övrig avskrivning	-257 047	-257 047	-257 047	-257 047	-257 047	-257 047	-257 047	-257 047
S:a kapitalkostnader	-684 547	-684 547	-684 547	-684 547	-684 547	-684 547	-684 547	-684 547
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/fastighetsskatt**	-28 580	-29 152	-29 735	-30 329	-30 936	-31 555	-34 839	-38 465
Betalnetto efter avs. yttre fond	0	8 550	17 271	26 166	35 240	44 495	93 620	147 859
Bokföringsmässigt årsresultat	-257 047	-248 497	-239 776	-230 881	-221 808	-212 553	-163 427	-109 189
Accumulerat årsresultat	-257 047	-505 545	-745 321	-976 202	-1 198 010	-1 410 563	-2 327 895	-2 984 464
Ingående fond ***	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000	1 625 000
Accumul. yttre fond	66 291	133 908	202 877	273 226	344 981	418 172	806 676	1 235 617
Betalnetto	0	8 550	17 271	26 166	35 240	44 495	93 620	147 859
Likviditet****	1 691 291	1 767 458	1 845 148	1 924 392	2 005 221	2 087 666	2 525 296	3 008 476

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

Den resultatmässiga förlusten påverkar inte likviditeten.

Avskrivningsmetod som tillämpas är K2.

** Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2020 om en avgift om 1 429 kronor per lägenhet och år.

*** Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 1 625 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter, höjning 2,5%

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	944 371	967 980	992 180	1 016 984	1 042 409	1 068 469	1 208 875	1 367 731
S:a intäkter	944 371	967 980	992 180	1 016 984	1 042 409	1 068 469	1 208 875	1 367 731

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-422 000	-434 660	-447 700	-461 131	-474 965	-489 214	-567 133	-657 462
Yttre fond	-66 291	-68 280	-70 328	-72 438	-74 611	-76 849	-89 090	-103 279
S:a underhållskostnader	-488 291	-502 940	-518 028	-533 569	-549 576	-566 063	-656 222	-760 741

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500	-292 500
Avskrivning*	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
S:a kapitalkostnader	-427 500	-427 500	-427 500	-427 500	-427 500	-427 500	-427 500	-427 500

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-28 580	-29 437	-30 321	-31 230	-32 167	-33 132	-38 409	-44 527
Årsresultat	0	8 103	16 331	24 685	33 166	41 774	86 743	134 963

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjning 3,5 %

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 2 %

Intäkter

Årsavgifter

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	944 371	977 424	1 011 634	1 047 041	1 083 687	1 121 617	1 332 129	1 582 151
S:a intäkter	944 371	977 424	1 011 634	1 047 041	1 083 687	1 121 617	1 332 129	1 582 151

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-422 000	-430 440	-439 049	-447 830	-456 786	-465 922	-514 416	-567 956
Yttre fond	-66 291	-67 617	-68 969	-70 349	-71 756	-73 191	-80 808	-89 219
S:a underhållskostnader	-488 291	-498 057	-508 018	-518 178	-528 542	-539 113	-595 224	-657 175

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-292 500	-292 500	-292 500	-337 500	-337 500	-382 500	-517 500	-742 500
Avskrivning*	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
S:a kapitalkostnader	-427 500	-427 500	-427 500	-472 500	-472 500	-517 500	-652 500	-877 500

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-28 580	-29 152	-29 735	-30 329	-30 936	-31 555	-34 839	-38 465
Årsresultat	0	22 716	46 381	26 033	51 710	33 449	49 566	9 011

Ökad räntekostnad med 0,5% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år på 2 av de 3 lånen. Års.avg.höjning 4 %

Kalkylperiod, år

Inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter

S:a intäkter

	1	2	3	4	5	6	11	16
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	944 371	982 146	1 021 432	1 062 289	1 104 780	1 148 972	1 397 900	1 700 759
S:a intäkter	944 371	982 146	1 021 432	1 062 289	1 104 780	1 148 972	1 397 900	1 700 759

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Drift	-422 000	-434 660	-447 700	-461 131	-474 965	-489 214	-567 133	-657 462
Yttre fond	-66 291	-68 280	-70 328	-72 438	-74 611	-76 849	-89 090	-103 279
S:a underhållskostnader	-488 291	-502 940	-518 028	-533 569	-549 576	-566 063	-656 222	-760 741

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Låneräntor	-292 500	-292 500	-292 500	-337 500	-337 500	-382 500	-517 500	-742 500
Avskrivning*	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
S:a kapitalkostnader	-427 500	-427 500	-427 500	-472 500	-472 500	-517 500	-652 500	-877 500

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-28 580	-29 437	-30 321	-31 230	-32 167	-33 132	-38 409	-44 527
Årsresultat	0	22 269	45 583	24 990	50 538	32 277	50 768	17 991

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

Den resultatomässiga förlusten påverkar inte likviditeten. Den linjära avskrivning som redovisas är den som omfattas av årsavgifterna.

2020111803058

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	13 500 000	27%	292 500		
90%	17 227 473	34%	374 504	115 745	-33 741
80%	20 954 945	41%	456 509	231 490	-67 481
70%	24 682 418	49%	538 513	347 235	-101 222
60%	28 409 890	56%	620 518	462 980	-134 962
50%	32 137 363	63%	702 522	578 725	-168 703

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 90% betyder att 90% av hyresrätterna ombildas till bostadsrätt osv.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än 100 % utgörs av räntekostnader för det ordinarie föreningslånet plus extralån med ränta om 2,2 % för motsvarande uteblivna insatser.

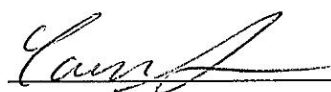
Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter jämfört med den ökade andelen bostadshyror

Kostnadsökning i kronor utvisar mellanskillnaden mellan de ökade räntekostnaderna och överskottet mellan andelen hyror och årsavgifter

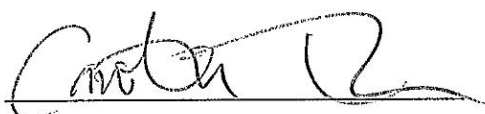
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har dessa inte varit föremål för mätning eller annan revidering utan bygger på gamla uppgifter för vilka föreningen ej kan ansvara. Den i punkten 5 (kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättsillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Hisings Kärra den 8/11 - 20



Caroline Arvaker



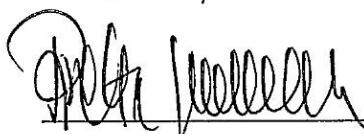
Carolin Ekström



David Farby



Helene Högvall



Piretta Immonen



TEKNISK RAPPORT



Bostadsrättsföreningen Skvaltkvarnen

Skvaltkvarnsvägen 1-41

Göteborg Kärra 7:26

Handwritten signature

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen och lägenheter med anledning av planerad ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Besiktningen är utförd 2020-02-11.

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	Göteborg Kärra 7:26
Hustyp	Flerbostadshus (radhus)
Antal våningar	2 våningsplan
Byggnadsår	2008
Antal lägenheter	20 st.
Total lägenhetsyta	1312 m ²
Adress	Skvaltkvarnsvägen 1-41 425 42 Hisings Kärra

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme	Betong/trä
Yttertak	Takpapp
Fasader	Träpanel
Fönster	3-glas trä med aluminiumklädd utsida
Ventilation	Mekanisk frånluft
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

Upprättad	2020-10-22 av Hans Bredemark Huskonsulterna i Göteborg AB
-----------	---

Sammanfattning

Invändigt

- Badrum/wc** Badrummen är original från 2008. Badrummen har plastmatta på golven och kakel på väggarna.
Troligtvis uppfyller inga badrum dagens krav på tätskikt. Dock upptäcktes inget anmärkningsvärt i de lägenheter som besöktes vid besiktningstillfället. Medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten.
- EI** Elen i lägenheterna är från 2008 och i bra skick.
Den tekniska livslängden är ca 60 år. Inga åtgärder de kommande 25-30 åren.
Elen inne i lägenheten är medlemmens eget ansvar.
- Tvättstuga** Varje lägenhet har egen tvättmaskin.
- Övrigt** Diverse slitage och småskador förekommer i lägenheterna på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Om inte alla lägenheter har läckageskydd under kyl/frys och diskmaskin så bör detta snarast införskaffas.
Underhållsansvaret av det invändiga i lägenheterna svarar respektive bostadsrättsinnehavare för.

Utvändigt

- Tak** Yttertaken med papp som är från när husen byggdes. Den tekniska livslängden på pappen är ca 30 år. Inga åtgärder de kommande 10 åren. Det är dock viktigt att hålla taken fria från löv och annan påväxt. Det finns en del stosas som är klädda med plåt. Inga åtgärder de kommande 10 åren.
Takfotsplåtar och övriga plåtar med påväxt skall rengöras. Görs i samband med målning av fasaden.
- Fasader** Fasaderna är klädda med stående träpanel. Fasaderna målas inom 2 år. Sedan är målningsintervaller 6-8 år.
Lägenhetsdörrar och dörrar till förråden målas inom 2år. Alternativt är att polera dörrarna. Vanligtvis fungerar det att polera denna typ av ytskikt på dörrarna men då måste det göras med ett intervall på 3-4 år.
Järn som håller upp loftgångarna börjar rosta och behöver rostskyddsmålas. Detta görs i samband med fasadmålningen.
Överliggarna och räcke på balkonger och loftgångar rengörs och oljas. Det gäller även all tryckimpregnerad trall.
- Fönster** Husen har 3-glas fönster och fönsterdörrar av trä med en utsida klädd med aluminium. I samband med målningen av fasaderna så går alla fönster och fönsterdörrar genom och vid behov justeras och smörjas.
- Mark** Marken består av gång- och gräsytor. På vissa gräsytor samlas en del vatten enligt de boende. Detta åtgärdas inom 2 år. Det är viktigt att hålla all växtlighet mot fasaderna borta. Annars riskerar panelen att ruttna i förtid.
- Grundläggning** Inga synbara ytliga skador vilket tyder på att fastigheten inte rör sig. Inga åtgärder de kommande 10 åren.

Installationer

- 2020111803064
- | | |
|-------------|---|
| El(fastigh) | Fastighetselen såsom utvändig belysning är i bra skick. Den tekniska livslängden för installationen är ca 60 år. Livslängden för armaturerna är ca 30 år. Inga åtgärder de kommande 15-20 åren. |
| Rör | Vatten- och avloppsledningar är från 2008 och är i bra skick. Livslängden är 50-60 år så ledningarna har lång teknisk livslängd kvar. Inga åtgärder de kommande 30-35 åren. Värmesystemet i fastigheterna är i bra skick. Termostaterna på radiatorerna byts om ca 10-15 år.
Dräneringen kan behöva komplettera där det samlas vatten på gräsmattor |
| Ventilation | Fastigheten har s.k. frånluftsventilation vilket innebär att det tas in luft från ventiler i yttervägg och sedan transporterar ut gammal luft via frånluftkanal i kök och badrum. Vart 6:e år skall ventilationen genomgå en <u>O</u> bligatorisk <u>V</u> entilations <u>K</u> ontroll (OVK). Senaste kontrollen gjordes i augusti 2020 och är godkänd. Intervallet för hus med frånluft är 6 år. Nästa kontroll skall göras i augusti 2026. |

11/18

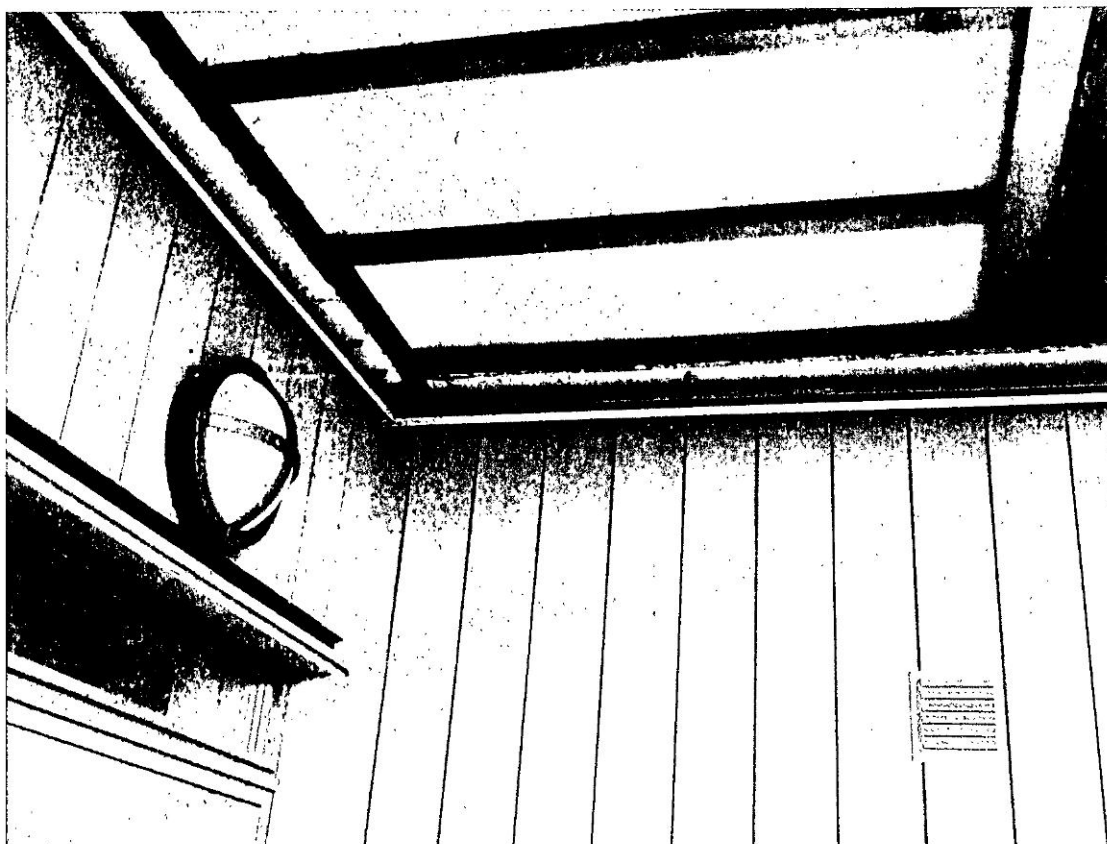


Överliggare och golv rengörs och oljas

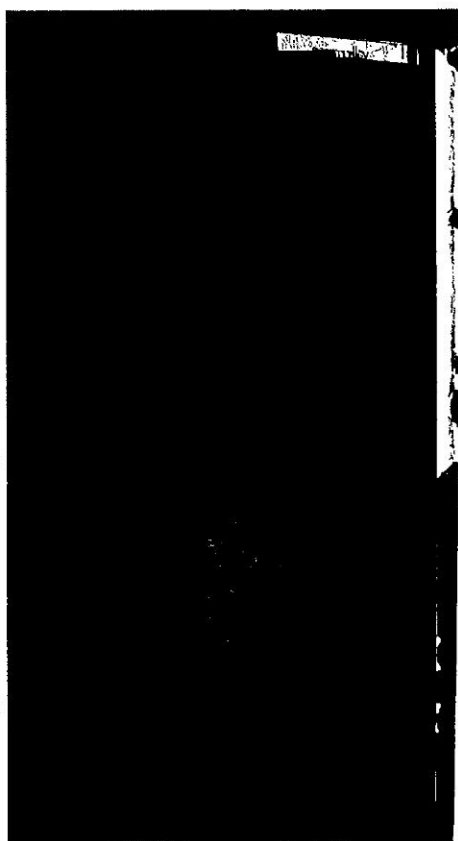


Dörr till lägenheterna som målas eller eventuellt poleras

UM 130



Järn som håller loftgångarna börjar rosta.



Trasig list på fönsterdörr som behöver bytas.

11/10



Plåt på takfot som behöver rengöras.



Exempel på när det är buskar som växer rätt mot fasaden. Buskarna måste omgäende bort.

Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inklusive moms)

Omgående-2 år

tkr

- 1) Rostskyddsmåla järnbalkar
- 2) Rengöra och olja all trätrall
- 3) Justera och smörja alla fönster och fönsterdörrar
- 4) Måla alla tryckimpregnerade överliggare, stolpar mm
- 5) Åtgärda vattenansamlingen
- 6) Måla fasader och lägenhetsdörrar mm
- 7) Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

Totalt omgående-2 år

1575

3-5 år

- 8) Diverse oförutsett, mindre reparationer

Totalt 3-5 år

50

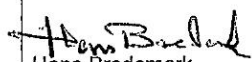
6-10 år

- 9) Måla fasader och dörrar
- 10) Diverse oförutsett, mindre reparationer och eventuella konsultkostnader

Totalt 6-10 år

1150

Göteborg 2020-10-22


Hans Bredemark
Huskonsulterna i Göteborg AB



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Skvaltkvarnen**, org.nr. 769638-4507, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt med hyresgäster i fastigheten.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har genomförts den 13 november 2020.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 13 november 2020



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-11-07
Stadgar	Brf	2020-02-24, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-11
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-11-11
Teknisk rapport	Hans Bredemark, Huskonsulterna i Göteborg AB	2020-10-22
Besiktningsprotokoll OVK	Ventilation och Sotning Alingsås AB	2020-08-13
Förhandlingsöverenskommelse hyror	Ante Fastighets AB / Hyresgästföreningen	2020-04-22
Mejl underlag driftskostnader	Ante Fastighets AB	2020-02-25
Köpekontrakt	Anders Wängroth / Brf	utkast
Låneoffert	Swedbank	2020-10-22
Värdelista lägenheter	Ulf Gråberg Fastighetsvärderingar AB	2020-10-22

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Skvaltkvarnen**, org.nr. 769638-4507, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt med hyresgäster i fastigheten.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då den andre intygsgivaren har genomfört platsbesök den 13 november 2020.

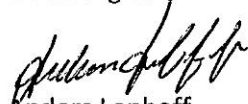
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 13 november 2020



Anders Lenhoff

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2020-11-07
Stadgar	Brf	2020-02-24, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-11-11
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-11-11
Teknisk rapport	Hans Bredemark, Huskonsulterna i Göteborg AB	2020-10-22
Besiktningsprotokoll OVK	Ventilation och Sotning Alingsås AB	2020-08-13
Förhandlingsöverenskommelse hyror	Ante Fastighets AB / Hyresgästföreningen	2020-04-22
Mejl underlag driftskostnader	Ante Fastighets AB	2020-02-25
Köpekontrakt	Anders Wängroth / Brf	utkast
Låneoffert	Swedbank	2020-10-22
Värdelista lägenheter	Ulf Gråberg Fastighetsvärderingar AB	2020-10-22