

EKONOMISK PLAN

BYGGMÄSTAREN 20
769636-4079

november 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

BILAGOR : INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BYGGMÄSTAREN 20

1 ALLMÄNT

Byggmästaren 20 med org.nr. 769636-4079 har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-18. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. 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 10 901 780 kr.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske i december 2018. Inflyttning har skett förutom i de vakanta lägenheterna. De lägenheter som är vakanta vid tillträdet kommer säljas på öppna marknaden. Dessa har i den ekonomiska planen tagits upp till det bedömda marknadsvärdet. Säljaren i ombildningen ställer revers för de i planen upptagna beloppen (insats+upplåtelseavgift) och står för månadsavgifter till dess att nya bostadsrättsinnehavare tillträder lägenheterna. Reversen amorteras allteftersom lägenheterna säljs. Skulle lägenheterna säljas för mindre än upptaget belopp så skrivs ändå reversen av med det i planen upptagna beloppet. Skulle de säljas för mer än det upptagna beloppet så delas vinsten mellan bostadsrättsföreningen och säljaren. Skulle föreningen ta mer än 9 månader på sig att sälja lägenheterna så börjar det utgå ränta på återstående del av reversen. Detaljerna regleras i avtal mellan bostadsrättsföreningen och säljaren.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Byggmästaren 20
Kommun	Halmstad
Församling	Halmstads Sankt Nikolai
Adress/belägenhet	Flygaregatan 3, 5, 7
Tomtarea	1 209 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1997-09-18
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Avloppsledning mm (13-IM1-44/1038.1).
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, alternativt tecknas detta kollektivt av bostadsrättsföreningen.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1944
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 254 m ² .
Bostadslägenheter	27 lägenheter om sammanlagt 1 254 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tre trapphus. Tvättstuga och cykelförvaring m.m. i källarplan.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag

El	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegelpannor
Fasader	Putsade
Fönster	3-glas isolerglas, trä/aluminium. Källarfönster 2-glas i trä.
Trapphus, entré	Entrépartier av aluminium. Golv och trappor belagda med klinker.
Tvättstuga	Tvättstuga i källarplan, två tvättmaskiner, en torktumlare. Torkrum.
Sophantering	Sopkärl på gård vid gavel
Övrigt	Lägenhetsförråd på vind och i källare.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Björn Gunnarsson, CMB Projekt, den 12 juni 2018. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 5 250 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 4 250 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2018 är 15 110 000 kr, fördelat på byggnader 10 400 000 kr och mark 4 710 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m²
Total köpeskilling fastighet ¹	35 500 000	28 309
Lagfartskostnad ²	228 300	
Pantbrevskostnad ³	130 375	
Ombildningskostnad	675 000	
Försäljningsomkostnader vakanta lgh	270 000	
Anskaffningskostnad	36 803 675	29 349
Reparationsfond	4 250 000	
Ingående saldo	46 325	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	41 100 000	32 775

6 FINANSIERING

	Belopp	Bindningstid	Ränta		Amortering	Kapital-	Ränta efter
Lån	kr	år	%	kr	kr	kosta kr	loptid %
Bottenlån 1	3 650 000	Rörlig/3 mån ⁴	1,50	54 750	36 500	91 250	3,00
Bottenlån 2	3 650 000	ca 3 år	2,00	73 000	36 500	109 500	3,00
Bottenlån 3	3 650 000	ca 5 år	2,50	91 250	36 500	127 750	3,00
Summa lån år 1	10 950 000	Snittränta:	2,00	219 000	109 500	328 500	3,00
Insatser	25 480 000						
Upplåtelseavgifter	4 670 000						
Summa finansiering år 1	41 100 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,0% per år.

¹ Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 15 110 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 20 390 000 kr.

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

³ Befintliga pantbrev: 10 500 000 kr.

⁴ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter tre år.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m²
Vatten	30 000	24
Värme	175 000	140
El	26 000	21
Renhållning	37 000	30
Styrelse/revision	20 000	16
Ekonomisk förvaltning	43 000	34
Trappstädning	36 000	29
Fast skötsel	70 000	56
Försäkring	18 000	14
Löpande underhåll	25 000	20
Summa driftkostnad år 1	480 000	383
Avsättning yttre underhåll	82 764	66
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 tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

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

kr	2017	2016	2015
Vatten	18 539	28 601	35 513
Värme	182 000	192 130	158 233
El	26 015	21 739	27 058
Renhållning	37 329	37 069	36 768

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	15 110 000
Kommunal fastighetsavgift (1 364 kr per lgh)	36 821

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 364 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	24 681 021
Avskrivning per år	246 810

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.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	953 040	760
Totala intäkter år 1	953 040	
Årlig höjning av avgifter (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/m² total bostadsarea (BOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	32 775
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	24 581
Lån år 1	8 732
Insatser och upplåtelseavgifter	24 043
Årsavgift år 1	760
Driftskostnader år 1	383
Avsättning underhållsfond år 1	66
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	153
Kassaflöde år 1	86

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 rörlig ränta om initialt 1,50% (långsiktigt 3,00%).

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 5 250 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 4 250 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029
Ränta	219 000	234 878	250 390	300 943	297 840	312 075	295 650
Ränta %	2,00%	2,17%	2,33%	2,83%	2,83%	3,00%	3,00%
Avskrivningar	246 810	246 810	246 810	246 810	246 810	246 810	246 810
Driftskostnader	480 000	489 600	499 392	509 380	519 567	529 959	585 117
Fastighetsskatt/avgift	36 821	37 557	38 309	39 075	39 856	40 653	44 885
Summa kostnader	982 631	1 008 845	1 034 901	1 096 207	1 104 074	1 129 497	1 172 462
Årsavgift/m ² (bostäder)	760	775	791	807	823	839	926
Årsavgifter bostäder	953 040	972 101	991 543	1 011 374	1 031 601	1 052 233	1 161 750
Summa intäkter	953 040	972 101	991 543	1 011 374	1 031 601	1 052 233	1 161 750
Årets Resultat	-29 591	-36 744	-43 358	-84 834	-72 473	-77 264	-10 712
Ackumulerat redovisat resultat	-29 591	-66 335	-109 693	-194 527	-267 000	-344 264	-532 912
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-29 591	-36 744	-43 358	-84 834	-72 473	-77 264	-10 712
Återföring avskrivningar	246 810	246 810	246 810	246 810	246 810	246 810	246 810
Amorteringar	-109 500	-109 500	-109 500	-109 500	-109 500	-109 500	-109 500
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	107 719	100 566	93 952	52 477	64 837	60 046	126 599
Avsättning till yttre underhåll	-82 764	-84 419	-86 108	-87 830	-89 586	-91 378	-100 889
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	24 955	16 147	7 845	-35 353	-24 749	-31 332	25 710
Ingående saldo kassa	4 296 325						
Ackumulerat saldo kassa⁵	4 404 044	4 504 610	4 598 562	4 651 039	4 715 876	4 775 922	5 273 825
Ackumulerad avsättning underhåll	4 332 764	4 417 183	4 503 291	4 591 121	4 680 707	4 772 085	5 257 132

⁵ Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. När föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,0%	2,2%	2,3%	2,8%	2,8%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	928 085	955 954	983 698	1 046 727	1 056 350	1 083 565	1 136 041
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	740	762	784	835	842	864	906
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	760	775	791	807	823	839	926
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	2,3%	2,5%	2,7%	3,5%	3,5%	4,0%	4,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	964 122	991 626	1 019 005	1 117 074	1 125 967	1 187 127	1 234 127
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	769	791	813	891	898	947	984
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,2%	2,0%	2,8%	10,5%	9,1%	12,8%	6,2%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	2,7%	2,8%	3,0%	4,2%	4,2%	5,0%	5,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 000 158	1 027 298	1 054 312	1 187 420	1 195 584	1 290 689	1 332 214
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	798	819	841	947	953	1 029	1 062
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,9%	5,7%	6,3%	17,4%	15,9%	22,7%	14,7%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,0%	2,2%	2,3%	2,8%	2,8%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	928 085	961 950	995 990	1 065 625	1 082 178	1 116 658	1 210 942
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	740	767	794	850	863	890	966
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-1,0%	0,4%	5,4%	4,9%	6,1%	4,2%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%							
Ränta %	2,0%	2,2%	2,3%	2,8%	2,8%	3,0%	3,0%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	928 085	967 946	1 008 401	1 084 894	1 108 770	1 151 062	1 292 682
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	740	772	804	865	884	918	1 031
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-0,4%	1,7%	7,3%	7,5%	9,4%	11,3%

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 - 100%

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Föreningens lån	10 950 000	10 840 500	10 731 000	10 621 500	10 512 000	10 402 500	9 855 000
Räntekostnader	219 000	234 878	250 390	300 943	297 840	312 075	295 650
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	763 631	773 968	784 511	795 265	806 234	817 422	876 812
Summa kostnader	982 631	1 008 845	1 034 901	1 096 207	1 104 074	1 129 497	1 172 462
Summa utgifter och avsättningar	928 085	955 954	983 698	1 046 727	1 056 350	1 083 565	1 136 041
Avgiftsintäkter	928 085	955 954	983 698	1 046 727	1 056 350	1 083 565	1 136 041
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	928 085	955 954	983 698	1 046 727	1 056 350	1 083 565	1 136 041
Årets resultat	-54 546	-52 891	-51 203	-49 480	-47 724	-45 932	-36 421
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	740	762	784	835	842	864	906
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,6%	-1,7%	-0,8%	3,5%	2,4%	3,0%	-2,2%

10.3.2 80 % anslutning

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Föreningens lån ⁶	16 046 000	15 936 500	15 827 000	15 717 500	15 608 000	15 498 500	14 951 000
Räntekostnader	295 440	336 798	377 790	453 823	450 720	464 955	448 530
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	763 631	773 968	784 511	795 265	806 234	817 422	876 812
Summa kostnader	1 059 071	1 110 765	1 162 301	1 249 087	1 256 954	1 282 377	1 325 342
Summa utgifter och avsättningar	1 004 525	1 057 874	1 111 098	1 199 607	1 209 230	1 236 445	1 288 921
Hysesintäkter	314 064	320 345	326 752	333 287	339 953	346 752	382 842
Avgiftsintäkter	690 461	737 529	784 346	866 320	869 277	889 693	906 078
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 004 525	1 057 874	1 111 098	1 199 607	1 209 230	1 236 445	1 288 921
Årets resultat	-54 546	-52 891	-51 203	-49 480	-47 724	-45 932	-36 421
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m ² bostäder	688	735	782	864	867	887	903
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,4%	-5,2%	-1,1%	7,1%	5,3%	5,7%	-2,5%

⁶ Lån för vilande insatser (belopp överstigande 10 950 000 kr initialt) finansieras med rörliga lån (3-månaders bindning) för att de ska kunna lösas direkt utan ränteskillnadsersättning när de lägenheterna upplåts. För rörliga lån antas räntan (1,5 %) gälla i ett år och därefter stegvis ändras så att den långsiktiga räntan (3 %) uppnås efter tre år.

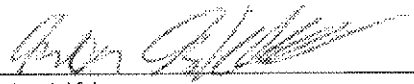
11 LÄGENHETSREDOVISNING

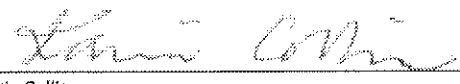
Lgh nr	Adress	Våning	Beskr	Boyta		Insats	Upplåtelse- avgifter	Insats + uppl. avgift		Årsavgift	Akt hyra
				m²	Alla			kr	kr	kr/mån	kr/mån
3-1001	Flygaregatan 3	1	2 rok	57	4,3596	1 140 000	-	1 140 000		3 462	5 990
3-1002	Flygaregatan 3	1	1 rok	37	3,0511	810 000	640 000	1 450 000		2 423	4 366
3-1003	Flygaregatan 3	1	2 rok	53	4,0979	1 060 000	690 000	1 750 000		3 255	5 737
3-1101	Flygaregatan 3	2	2 rok	57	4,3596	1 200 000	-	1 200 000		3 462	5 990
3-1102	Flygaregatan 3	2	1 rok	37	3,0511	850 000	-	850 000		2 423	4 366
3-1103	Flygaregatan 3	2	2 rok	53	4,0979	1 010 000	-	1 010 000		3 255	4 434
3-1201	Flygaregatan 3	3	2 rok	57	4,3596	1 100 000	500 000	1 600 000		3 462	4 720
3-1202	Flygaregatan 3	3	1 rok	37	3,0511	900 000	550 000	1 450 000		2 423	4 735
3-1203	Flygaregatan 3	3	2 rok	53	4,0979	1 110 000	-	1 110 000		3 255	6 200
5-1001	Flygaregatan 5	1	2 rok	54	4,1633	970 000	-	970 000		3 306	5 804
5-1002	Flygaregatan 5	1	1 rok	39	3,1820	740 000	-	740 000		2 527	3 553
5-1003	Flygaregatan 5	1	2 rok	56	4,2941	1 100 000	-	1 100 000		3 410	5 928
5-1101	Flygaregatan 5	2	2 rok	54	4,1633	1 030 000	-	1 030 000		3 306	5 804
5-1102	Flygaregatan 5	2	1 rok	39	3,1820	790 000	-	790 000		2 527	3 553
5-1103	Flygaregatan 5	2	2 rok	56	4,2941	1 060 000	-	1 060 000		3 410	4 648
5-1201	Flygaregatan 5	3	2 rok	54	4,1633	1 030 000	520 000	1 550 000		3 306	5 742
5-1202	Flygaregatan 5	3	1 rok	39	3,1820	790 000	460 000	1 250 000		2 527	3 553
5-1203	Flygaregatan 5	3	2 rok	56	4,2941	1 160 000	590 000	1 750 000		3 410	5 928
7-1001	Flygaregatan 7	1	1 rok	22	2,3822	530 000	-	530 000		1 892	3 404
7-1002	Flygaregatan 7	1	1 rok	38	3,1165	830 000	-	830 000		2 475	4 453
7-1003	Flygaregatan 7	1	3 rok	62	4,6867	1 220 000	-	1 220 000		3 722	6 476
7-1101	Flygaregatan 7	2	1 rok	22	2,3822	390 000	240 000	630 000		1 892	2 181
7-1102	Flygaregatan 7	2	1 rok	38	3,1165	770 000	480 000	1 250 000		2 475	3 470
7-1103	Flygaregatan 7	2	3 rok	62	4,6867	1 280 000	-	1 280 000		3 722	6 476
7-1201	Flygaregatan 7	3	1 rok	22	2,3822	560 000	-	560 000		1 892	3 404
7-1202	Flygaregatan 7	3	1 rok	38	3,1165	770 000	-	770 000		2 475	3 469
7-1203	Flygaregatan 7	3	3 rok	62	4,6867	1 280 000	-	1 280 000		3 722	6 476
Totalt				1 254	100,00	25 480 000	4 670 000	30 150 000		79 416	130 860

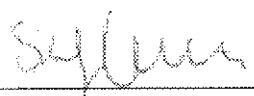
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs 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 andrahands-upplåtelse 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 om inte annat meddelas av styrelsen.
- 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.

Halmstad 2018-11-06


Anton Askfelt


Karin Collin


Stefan Green

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 6 november 2018 för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 20, 769636-4079.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

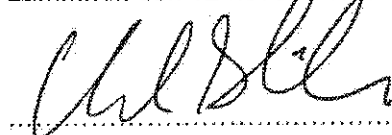
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 12 november 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2018-11-12, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Byggmästaren 20, 769636-4079.**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis skapat 2018-06-18
- Stadgar registrerade 2018-06-18
- Fastighetsutdrag, Halmstad Byggmästaren 20, 2018-02-14
- Finansieringsoffert Swedbank, 2018-10-04
- Statusbesiktning samt underhållsplan, CMB Projekt AB, 2018-06-12
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Sammanställning värdering Fastighetsbyrå, 2018-09-27
- Fastighetsbyrå offert med värdering, 2018-08-28

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 20, org.nr. 769636-4079, Halmstad kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som anges i 3 kap. 2§ Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-11-06, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilagan till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är uppfyllda.

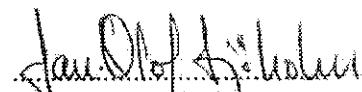
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

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

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

Stockholm den 13 november 2018


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2018-11-13, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 20, 769636-4079.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2018-06-18
- Stadgar, registrerade 2018-06-18
- Fastighetsutdrag Halmstad Byggmästaren 20, 2018-02-14
- Finansieringsoffert Swedbank, 2018-10-04
- Statusbesiktning samt underhållsplan, CMB Projekt AB, 2018-06-12
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Sammanställning värdering Fastighetsbyrån, 2018-09-27
- Fastighetsbyrån offert med värdering, 2018-08-28

STATUSBESIKTNING

BRF BYGGMÄSTAREN 20 HALMSTAD

Björn Gunnarsson



Utfärdat av: Björn Gunnarsson
CMB Projekt AB

Datum: 2018-06-12

Innehållsförteckning

Protokoll statusbesiktning av fastighet - kv. Byggmästaren 20	2
1 Omfattning.....	2
2 Teknisk beskrivning av fastigheten.....	3
3 Utvändigt.....	3
3.1 Fasad.....	3
3.1.1 Fönster.....	4
3.1.2 Entréparti/dörr.....	4
3.1.3 Balkong.....	5
3.2 Yttertak.....	5
3.3 Gård	5
4 Invändigt.....	6
4.1 Källare	6
4.1.1 Tvättstuga.....	6
4.2 Trapphus	7
4.2.1 Dörrar.....	7
4.3 Vind.....	7
4.4 Lägenheter.....	8
5 Installationer.....	8
5.1 Elinstallationer	8
5.2 Ventilation	9
5.3 Värmesystem	9
5.4 VA-system.....	9
6 Åtgärdsplan	10
7 Bilaga: Underhållsplan 11-år 2018-06-15.....	10

Protokoll statusbesiktning av fastighet - kv. Byggmästaren 20

På uppdrag av Brf Byggmästaren 20 har en okulär besiktning av rubricerad fastighet gjorts 2018-06-08.

Rapporten skall användas som underlag för bedömning av underhållskostnader vid upprättande av ekonomisk plan inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Rapportens syfte är att identifiera de planerade underhållsåtgärder de närmaste 1-11 åren. Fokus ligger på 1-5 år. En grov kostnadsbedömning av föreslagna åtgärder. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i rapporten eller redovisningen. Endast betydelsefulla åtgärder är upptagna i protokollet, mindre åtgärder och löpande underhåll är utelämnat.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19§ Jordabalken. Besiktningsmannen iklär sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig lämnade av uppdragsgivaren, myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

Närvarande:

Björn Gunnarsson, CMB Projekt AB
Olle Winroth, Forum fastighets ekonomi
Bengt Nevsten, Fastighetsägare
Patrik Nevsten, Fastighetsägare
Stefan Green, Hyresgäst
Carin Collin, Hyresgäst

1 Omfattning

Besiktningen utförs utvändigt av tak, fasader, invändigt allmänna utrymmen, teknikrum, trapphus, tvättstuga samt 6 st. utvalda lägenheter.

Fastighetsägaren har lämnat uppgifter angående tidigare underhållsåtgärder.

- 1996 Renovering av tvättstuga, tork och magel rum
- 1997-98 Om-putsning av fasader, balkong renovering, fönsterbyte
- 2002 Stambyten, utbyte av tappvatten till samtliga kök och badrum, utbyte av avlopps stammar till samtliga kök.
- 2002 Montering av nya termostat ventiler på samtliga radiatorer.
- 2002 Renovering/ombyggnad av trädgård.
- 2004 Lägenhetsrenoveringar 3 st lägenheter
- 2005 Lägenhetsrenoveringar 8 st lägenheter
- 2006 Lägenhetsrenoveringar 3 st lägenheter
- 2006 Ny tvättmaskin
- 2007 Lägenhetsrenoveringar 2 st lägenheter
- 2011 Takomläggning
- 2013 Fasad rengörning, avfärgning av södra gaveln.
- 2015 Ventilbyte i värmecentral

- 2017 Ny torktumlare
- 2017-18 Lägenhetsrenoveringar 2 st lägenheter

2 Teknisk beskrivning av fastigheten

Fastigheten är byggd 1944. Fastigheten består av 3 våningsplan, källare under hela huset samt oinredd vind. Stommen består av gjuten betong med bjälklag av betong. Taket består av trätakstolar med utvändigt beklädnad av tegel pannor.

Adress: Flygaregatan 3-7 Halmstad.

Huset består av en huskropp med 3 st trapphus. Fastigheten har 3 våningar och källare. Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikutrymmen, cykelparkering samt skyddsrum som ej är i drift. Källsortering finns på gården. Lägenheterna inryms på 3 st. våningsplan. Totalt finns det 27 st. lägenheter i fastigheten fördelat på 12 st 1rok, 12 st 2 rok samt 3 st 3rok.

På vindsplanet finns lgh förråd. Energideklaration är beställd av fastighetsägaren men ej redovisad för fastigheten.

OVK besiktning är utförd med godkänt resultat den 2018-02-22.

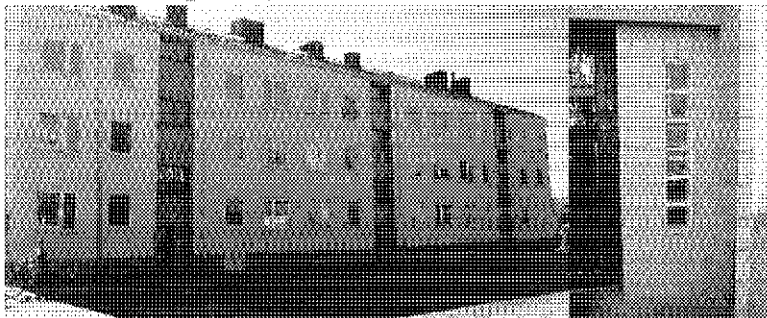
3 Utvändigt

3.1 Fasad

Fasaden är av infärgad puts, förekommer mindre sprickor och krackeleringar i fasaden. Gavel vägg mot söder är renoverad med ny infärgning 2013.

Fasad partier vid trapphus mot gata är beklädd med kakel och glasblock, förekommer en del mindre borta lösa fogar samt trasigt glasblock.

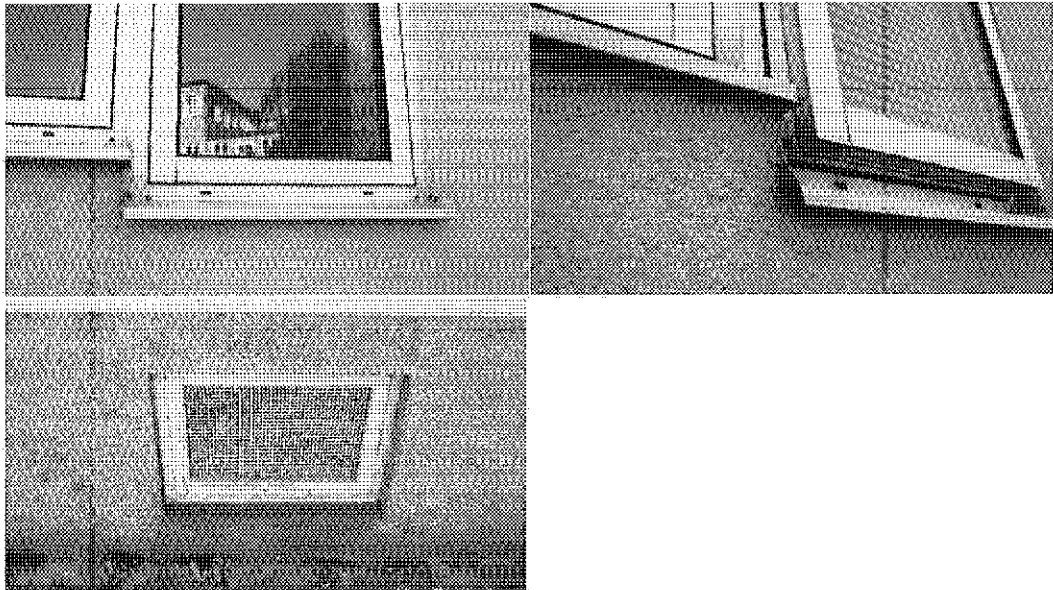
Vattenavrinning, hänggrännor och stuprör är av plastisol i varierande skick.



3.1.1 Fönster

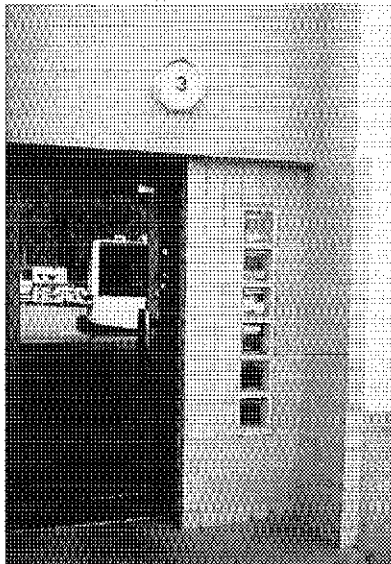
Fastighetens fönster är av trä med 3-glas isolerglas med utvändig aluminiumbåge, fönster byttes ut 1997-98.

Källarfönster är av trä 2-glas kopplade med stål nät/glas. Färgsläpp och krackeleringar förekommer på merparten av fönster. Källarfönstren är i behov av byte/renovering.



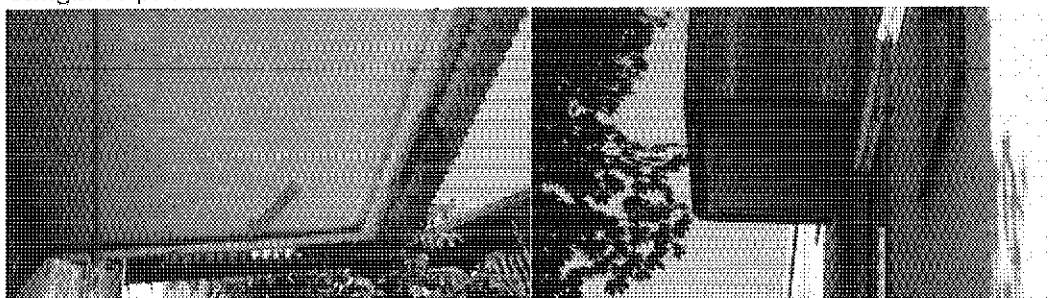
3.1.2 Entréparti/dörr

Entré partier är av aluminium, dörrarna griper och är i behov av justering. Port telefon saknas i fastigheten.



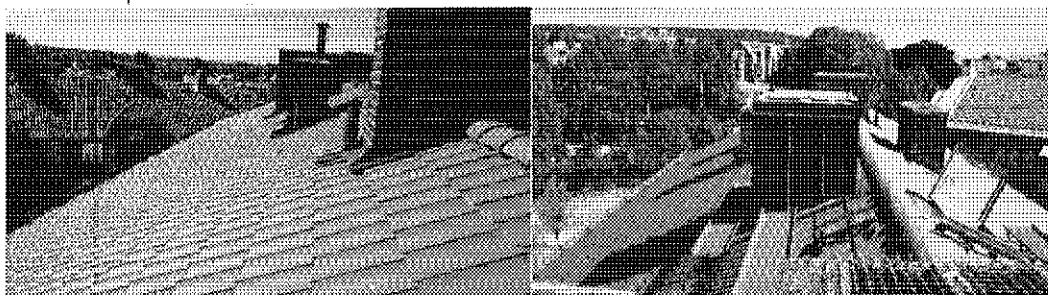
3.1.3 Balkong

12 st balkong in mot gård. Balkongen består av stålbalkar och betong platta. Rostutfällningar undersidabalkong förekommer i stålbalk. Balkongfront av sinus korrigerad plåt.



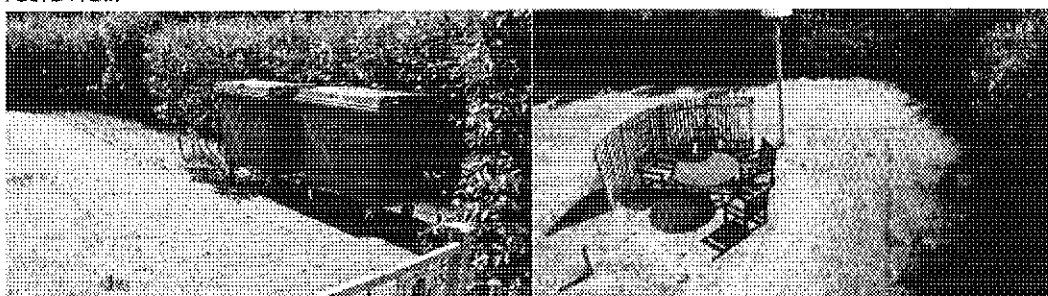
3.2 Yftertak

Yftertaket består av tegel pannor. Taktönster/taklucka i takfall finns. Skorstenar på tak av murat tegel med krona av betong, hela taket renoverades 2011. Taksäkerhet finns monterat på taket.



3.3 Gård

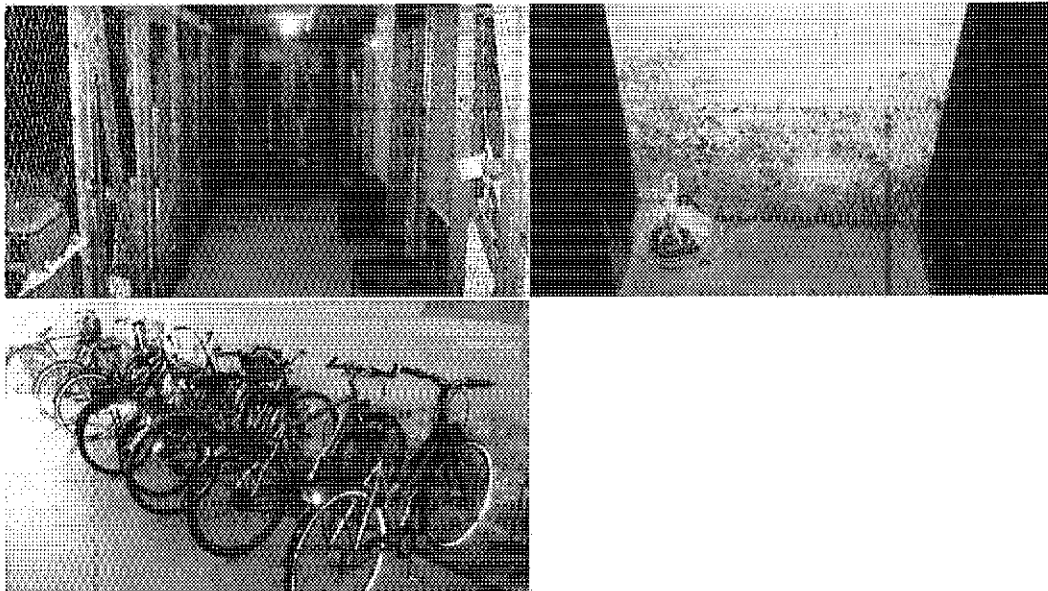
Gården består av plattlagd yta, miljöuppställningsplats gräsyta samt sittgrupp. Miljöuppställningsplats, sopkärten står uppställda på södergavlen, hushålls avfall samt restavfall.



4 Invändigt

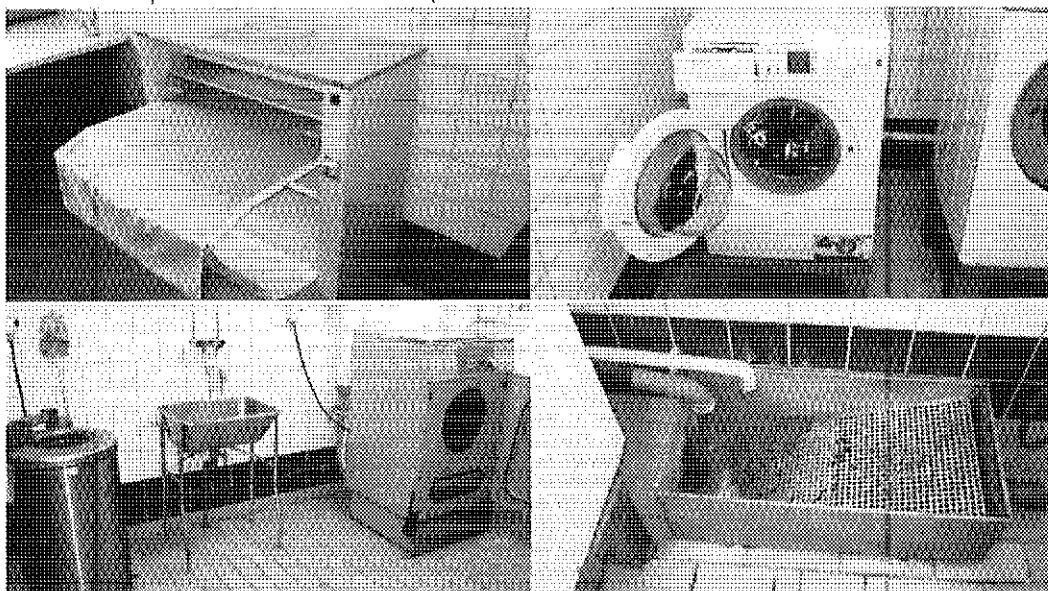
4.1 Källare

Källaren inrymmer lägenhetsförråd, teknikrum, cykelförråd och tvättstuga. Väggar och tak i källaren är målade. På både inner- och ytterväggar förekommer putssläpp.



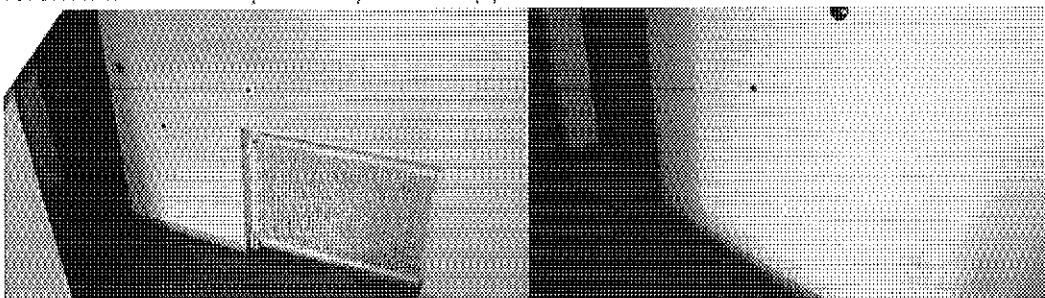
4.1.1 Tvättstuga

I tvättstugan finns 2 st. tvättmaskiner, 1 st. torktumlare. Tvättmaskinerna är av märket Elektrolux/Bosch. Luddlådor finns installerat. Golvbeläggning är av klinker, väggar kakel eller målad puts och tak av målad puts. Kakelbom förekommer.



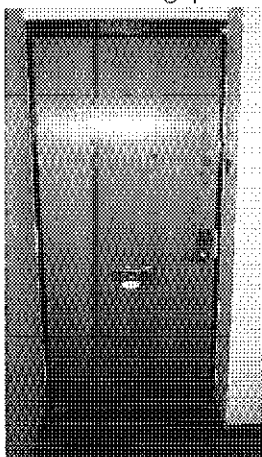
4.2 Trapphus

3 st. trapphus finns i fastigheten. Hiss finns ej i fastigheten. Trappor och vilplan är av betong och belagda med klinker. Väggar med ytskikt av målad puts. Tak och undersidatrappor är målad betong. Räcke av smide och handledare av trä. Det förekommer en del sprickor i ytskikt i trapphusen.



4.2.1 Dörrar

Lägenhetsdörrar av trä i originalutförande, dörrarna är otäta. Samtliga dörrar i källare är i behov av justering och målning förekommer rost angrepp på ståldörrar. Terrassdörrar griper och kärvar, justeras.



4.3 Vind

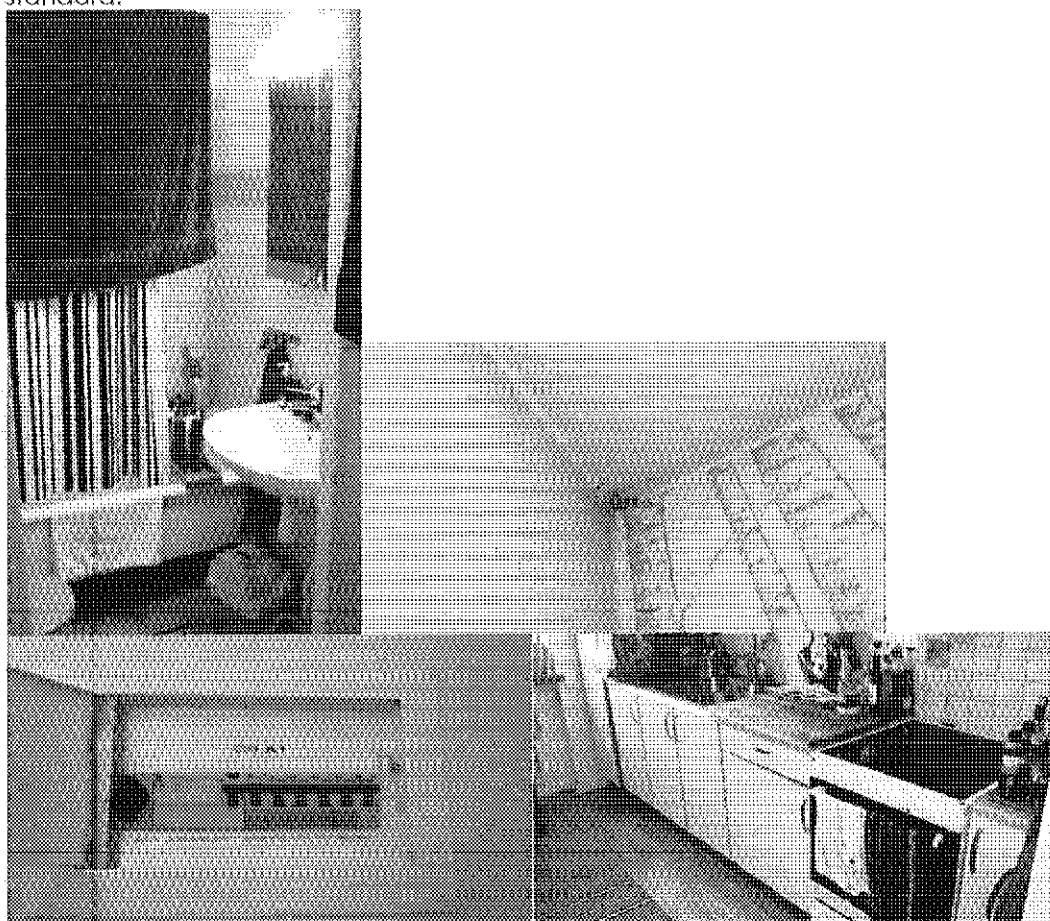
Vindsutrymmet är ouppvärmat. Lägenhetsförråd med nät. Taket är renoverat 2011 med ny utvändig beläggning. Rötskadad råspont bytte ut i samband med takomläggningen, förekommer en del missfärgad råspont. Takluckor ut på taket finns.



4.4 Lägenheter

Fastigheten inrymmer 27 st lägenheter.

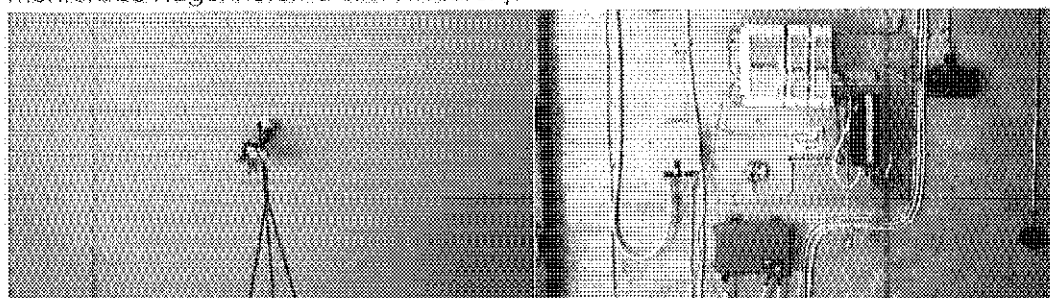
18 st lägenheter har renoverats mellan 2002-2018. Elcentral med jordfelsbrytare och automat säkringar i renoverade lägenheter. Ytskikt i lägenheterna är av varierande standard.



5 Installationer

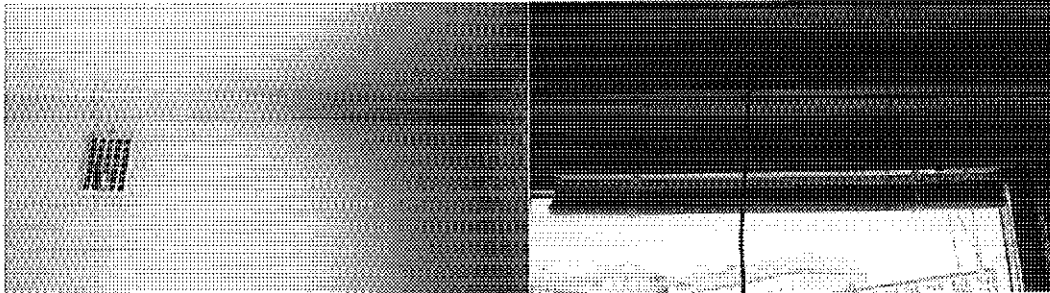
5.1 Elinstallationer

Elinstallationer i fastigheten är av varierande ålder. Framdragning av jordad el är delvis gjort. Lägenheterna har elmätare med fjärravläsning för respektive lägenhet (mätarna monterade i lägenheterna eller i källaren).



5.2 Ventilation

Ventilationen är av typ självdrag. Tilluft genom spalt ventiler i fönster samt fasad ventiler, frånluft i badrum och kök. OVK- besiktning är utförd med godkänt resultat 2018-02-22. Nästa OVK besiktning skall utföras år 2024.



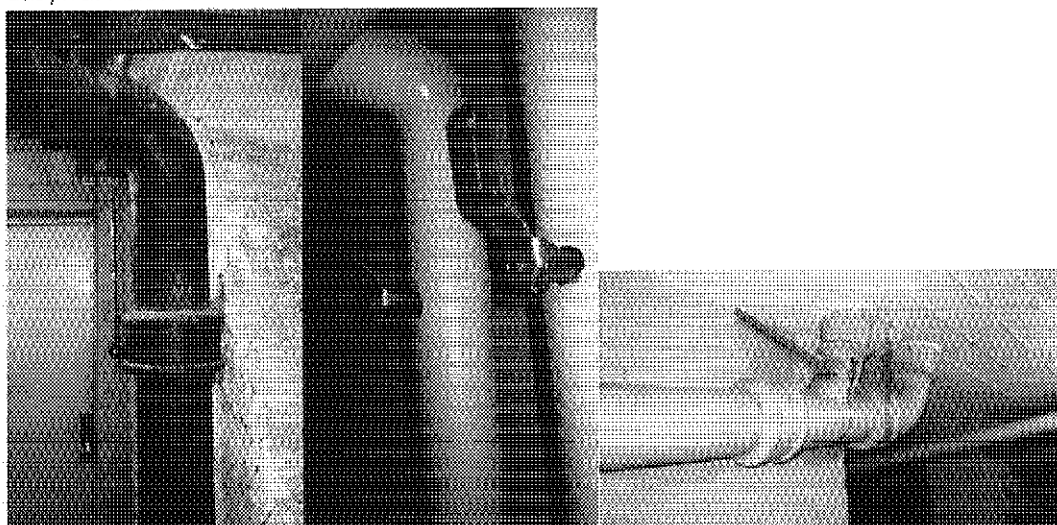
5.3 Värmesystem

Vattenburet värmesystem radiatorer. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeanläggningen renoverad ca år 1983 med ny värmeväxlare. Förekommer en del årdade ventiler i källaren. Isolering runt kopparrör i källaren i behov av byte. Kan förekomma asbest.



5.4 VA-system

Kommunalt vatten och avlopp är indraget. Tappvatten och avloppsstammar är delvis utbytta. Porslin och blandare är av varierande ålder.





6 Åtgärdsplan

Åtgärder nedan är baserade på utförd besiktning och lämnade uppgifter av fastighetsägaren. Kostnaderna är grovt bedömda och redovisade som komplett utförda arbeten inkl. allmänna hjälpmedel som ställning, maskiner mm. Alla kostnader är redovisade exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

7 Bilaga: Underhållsplan 11-år 2018-06-15

CMB Projekt AB

Björn Gunnarsson

Byggnadsingenjör SBR

2018-06-15			Bilaga nr: 1															Delbelopp i 11 årsplanen är exkl moms i tkr										
Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	TEKNISK LIVSLÄNGD	A-PRIS	ANTAL	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	UTREDNINGS-PUNKTER	Totalt										
3	Utvändigt																											
3.1	Fasader	Fasadrengöring									150							150										
3.1.1	Fönster	Byte fönster																185										
3.1.2	Entrépartier/dörrar	Justerin, olja					25											25										
3.1.3	Balkonger	Renovering balkonger									300							300										
3.3	Gård	Justerin, beläggning								30					50			80										
4	Invändigt																											
4.1	Källare	Lagning btg, puts						100							150			250										
4.1	Källare	Målning uppträschning						100						150				250										
4.1.1	Tvättstuga	Renovering tvättstuga	Ytskikt															150										
4.1.1	Tvättstuga	Byte maskiner							40						50			90										
4.2	Trapphus	Ommålning trapphus	3 vån, 3 trapphus					360							100			460										
4.2.1	Dörrar	Lägenhetsdörrar	27 st					300										300										
4.3	Terrass dörrar	Justeras					20								20			40										
5	Installationer																											
5.1	El-installationer	Löpande underhåll	Trapphus, källare, gård				50						50					150										
5.2	Ventilation	Rensning, OVK, injustering					25					20						45										
5.3	Värmesystem	Byte värmeväxlare m.m.							150									150										
5.3	Värmesystem	Pumpar, ventiler					25						25					75										
5.4	VA-System	Byte avlopp	Avlopps stammar badrum		27 lgh				1 500									1 500										
SUMMA: Beräknad kostnad						0	145	1 045	1 650	70	450	20	225	0	50	545	0	4 200										
TOTALT EXKL: MOMS						0	145	1 045	1 650	70	450	20	225	0	50	545	0	4 200										
TOTALT INKL: MOMS						0	181	1 306	2 063	88	563	25	281	0	63	681	0	5 250										
Upprättad av: Björn Gunnarsson																		Beräknad total kostnad inkl moms: 5 250 000 kr										