

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rullstensbacken, Varbergs kommun, Hallands 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

Registrerad av Bolagsverket 2017-11-10

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken med organisationsnummer 769634-9757 har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-03 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt 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. Köpeskillingen är avtalad mellan säljaren och föreningen genom köpekontrakt.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Hans Bredemark, Huskonsulterna AB, den 22 augusti 2017.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2017 eller under första kvartalet 2018.

Fastighetstransaktionen genomförs enligt följande. Säljaren överlåter ett aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten till bostadsrättsföreningen. D.v.s. samtliga aktier i aktiebolaget förvärfvas av bostadsrättsföreningen. Därefter transporteras fastigheten från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse. Det skattemässiga värdet på fastigheten per 2017-09-30 är 17 061 703 kr fördelat på 12 035 325 för byggnad och 5 026 378 kr för mark. När fastigheten är transporterad till bostadsrättsföreningen kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån. Därefter sker likvidation av aktiebolaget.

Transaktionen medför att det uppkommer latent skatt i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Varberg Rullstenen 2
Kommun	Varberg
Adress	Rullstensbacken 1 och 3
Tomtens areal	5 368 m ²
Antal byggnader	2 med bostäder, 1 miljöhus och 2 garagelängor
Detaljplan	1992-03-31

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1993
Värdeår	1993
Antal bostadslägenheter	51
Bostadsyta	BOA 3 914 m ²
Byggnadstyp	2 st bostadshus i sju våningar utan källare och delvis lägenheter, delvis förråd på vinden.
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Tegel
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät
Fönster	Trä/aluminium
Balkonger	Inglasade balkonger med betonggolv
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Badrum; klinker eller plastmatta på golv. Målade väggar. WC, tvättställ, duschplats eller badkar. Några badrum renoverade nyligen. Rummen parkett, plastmattor eller laminatgolv. Målade/tapetserade väggar. Köksnickerier 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.
Parkeringsplatser	7 stycken. Hyrs på separata avtal.
Garageplatser i länga	21 stycken. Hyrs på separata avtal.
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd och sophantering 2 stycken skyddsrum.
Gemensamhetsanläggning	Varberg Rullstenen GA:1
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 2 185 000 kronor inklusive moms de första 5 åren. Därefter, år 6-10 tillkommer ytterligare 1 000 000 kronor inklusive moms. I den ekonomiska planen är avsatt 2,9 miljoner för underhåll.
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2016

Byggnad	32 295 000 kronor
Mark	13 489 000 kronor
Totalt	45 784 000 kronor

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD VID FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	96 000 000	Befintliga pantbrev 0 kronor
Lagfärdskostnad samt hantering aktieföretag	730 000	
Pantbrevs- och upplägningsavgift bank	770 000	
Reparationsfond 0-5 år	2 900 000	
Föreningsbildning	956 250	
Totalt	101 356 250	

6. FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningens lån	Belopp	Räntesats	Bindn.tid	Ränta/år
	10 050 000	2,00	3 månader	201 000
	10 050 000	2,20	3 år	221 100
	10 050 000	2,50	5 år	251 250
Lån totalt	30 150 000			673 350
Insatser	71 206 250			
Finansiering total	101 356 250			

7. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Räntekostnader enl ovan	673 350
Avskrivning/amortering*	450 000
Övrig avskrivning**	227 162
Driftskostnader***	
Fastighetsskötsel	190 000
Fjärrvärme	490 000
Vatten/ avlopp	140 000
El	95 000
Sophantering	100 000
Försäkring	45 000
Kabel TV	0
Ekonomisk förvaltning	84 000
Revisor	18 000
Löpande underhåll	50 000
Summa driftskostnader	1 212 000
Skatter	
Fastighetsavgift/skatt	72 905
Yttre underhållsfond:	137 352
0,3 % av taxeringsvärdet	
Kostnader totalt	2 772 769

Brf Rullstensbacken

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 469 287
Garage	69 300
P-plats	7 020
Återföring övrig avskrivning	227 162
Intäkter totalt	2 772 769

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

** Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 227 162 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp men likviditeten påverkas inte.

*** 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. Medlemmarna kommer att debiteras kostnaden för hushållsel och varmvatten individuellt.

2017110802292

9. Lägenhetsförteckning Brf Rullstensbacken									
Lgh-	Nyft	Rullstens-	Vän	Antal	Yta	Andelstal	Insats,	Årsavgift	Årsavgift
nr	lgh.nr	backen		r o k	kvm		kr	kr	per mån
1001	1	1	1	2	61,7	1,583	1 127 175	39 088	3 257
1002	2	1	1	2	63,7	1,625	1 156 924	40 120	3 343
1102	3	1	2	1	97,0	2,343	1 668 159	57 848	4 821
1103	4	1	2	1	66,7	1,703	1 212 961	42 063	3 505
1104	5	1	2	1	65,5	1,678	1 194 933	41 438	3 453
1105	6	1	2	1	71,0	1,794	1 277 560	44 303	3 692
1201	7	1	3	4	95,0	2,326	1 656 153	57 432	4 786
1202	8	1	3	2	67,9	1,747	1 243 784	43 132	3 594
1203	9	1	3	2	67,9	1,747	1 243 784	43 132	3 594
1204	10	1	3	3	75,3	1,905	1 356 662	47 046	3 921
1301	11	1	4	4	95,0	2,349	1 672 390	57 995	4 833
1302	12	1	4	2	67,9	1,764	1 255 978	43 555	3 630
1303	13	1	4	2	67,9	1,764	1 255 978	43 555	3 630
1304	14	1	4	3	75,3	1,924	1 369 962	47 507	3 959
1401	15	1	5	4	95,0	2,371	1 688 626	58 558	4 880
1402	16	1	5	2	67,9	1,781	1 268 171	43 978	3 665
1403	17	1	5	2	67,9	1,781	1 268 171	43 978	3 665
1404	18	1	5	3	75,3	1,943	1 383 263	47 969	3 997
1501	19	1	6	4	95,0	2,394	1 704 863	59 121	4 927

2017110802293

Lgh-	Nytt	Rullstens-	Vån	Antal	Yta	Andelstal	Insats,	Årsavgift	Årsavgift
nr	lgh.nr	backen		r o k	kvm		kr	kr	per mån
1502	20	1	6	2	67,9	1,798	1 280 365	44 400	3 700
1503	21	1	6	2	67,9	1,798	1 280 365	44 400	3 700
1504	22	1	6	3	75,3	1,961	1 396 564	48 430	4 036
1601	23	1	7	4	95,0	2,417	1 721 100	59 684	4 974
1602	24	1	7	3	102,7	2,664	1 897 130	65 789	5 482
1603	25	1	7	3	75,3	1,980	1 409 864	48 891	4 074
1001	26	3	1	2	62,2	1,593	1 134 612	39 346	3 279
1002	27	3	1	2	63,5	1,621	1 153 949	40 017	3 335
1003	28	3	1	2	61,7	1,583	1 127 175	39 088	3 257
1101	29	3	2	3	75,3	1,887	1 343 361	46 585	3 882
1102	30	3	2	2	67,9	1,730	1 231 590	42 709	3 559
1103	31	3	2	2	67,9	1,730	1 231 590	42 709	3 559
1104	32	3	2	4	95,0	2,303	1 639 916	56 869	4 739
1201	33	3	3	3	75,3	1,905	1 356 662	47 046	3 921
1202	34	3	3	2	67,9	1,747	1 243 784	43 132	3 594
1203	35	3	3	2	67,9	1,747	1 243 784	43 132	3 594
1204	36	3	3	4	95,0	2,326	1 656 153	57 432	4 786
1301	37	3	4	3	75,3	1,924	1 369 962	47 507	3 959
1302	38	3	4	2	67,9	1,764	1 255 978	43 555	3 630
1303	39	3	4	2	67,9	1,764	1 255 978	43 555	3 630

Lgh-	Nytt	Rullstens-	Vån	Antal	Yta	Andelstal	Insats,	Årsavgift	Årsavgift
nr	lgh.nr	backen		r o k	kvm		kr	kr	per mån
1304	40	3	4	4	95,0	2,349	1 672 390	57 995	4 833
1401	41	3	5	3	75,3	1,943	1 383 263	47 969	3 997
1402	42	3	5	2	67,9	1,781	1 268 171	43 978	3 665
1403	43	3	5	2	67,9	1,781	1 268 171	43 978	3 665
1404	44	3	5	4	95,0	2,371	1 688 626	58 558	4 880
1501	45	3	6	3	75,3	1,961	1 396 564	48 430	4 036
1502	46	3	6	2	67,9	1,798	1 280 365	44 400	3 700
1503	47	3	6	2	67,9	1,798	1 280 365	44 400	3 700
1504	48	3	6	4	95,0	2,394	1 704 863	59 121	4 927
1601	49	3	7	3	75,3	1,980	1 409 864	48 891	4 074
1602	50	3	7	3	102,7	2,664	1 897 130	65 789	5 482
1603	51	3	7	4	95,0	2,417	1 721 100	59 684	4 974
					3 913,9	100,000	71 206 250	2 469 287	
			Yta						
	Garageplatser:	21 st	322,2	kvm	69 300				
	P-platser:	7 st			7 020				

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel beräknad till ca 50 kr/kvm/år samt kostnad för varmvatten ca 25 kr/kvm/år.

2017110802295

Nyckeltal:		BOA = bostadsyta
		LOA = lokalyta (garageyta)
Anskaffningskostnad	23 927	Kr/kvm/BOA + LOA
Belåning, brf	7 117	Kr/kvm/BOA + LOA
Insats	18 193	Kr/kvm/BOA
Driftskostnad	286	Kr/kvm/BOA + LOA
Årsavgift	631	Kostnad/kvm/BOA
Avsättning yttre u-hållsfond	48	Kostnad/kvm/BOA
Hushållsel	50	Kostnad/kvm/BOA
Kassaflöde	150	Kostnad/kvm/BOA

10. EKONOMISK PROGNOZ

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Ökning av avgifter	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	2 469 287	2 518 673	2 569 046	2 620 427	2 672 836	2 726 292	3 010 047	3 323 335
Garage och p-platser	76 320	77 846	79 403	80 991	82 611	84 263	93 034	102 717
S:a intäkter	2 545 607	2 596 519	2 648 450	2 701 419	2 755 447	2 810 556	3 103 081	3 426 052
Underhållskostnader								
Drift	-1 212 000	-1 236 240	-1 260 965	-1 286 184	-1 311 908	-1 338 146	-1 477 421	-1 631 192
Yttre fond	-137 352	-140 099	-142 901	-145 759	-148 674	-151 648	-167 431	-184 858
S:a underhållskostnader	-1 349 352	-1 376 339	-1 403 866	-1 431 943	-1 460 582	-1 489 794	-1 644 853	-1 816 050
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350
Avskrivning/Amortering*	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
Övrig avskrivning	-227 162	-227 162	-227 162	-227 162	-227 162	-227 162	-227 162	-227 162
S:a kapitalkostnader	-1 350 512	-1 350 512	-1 350 512	-1 350 512	-1 350 512	-1 350 512	-1 350 512	-1 350 512
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift/fastighetsskatt **	-72 905	-74 363	-75 850	-77 367	-78 915	-80 493	-88 871	-98 121
Årsresultat	-227 162	-204 695	-181 779	-158 404	-134 562	-110 243	18 845	161 369
Ingående fond ***	2 900 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000	2 900 000
Ackumul. yttre fond	137 352	277 451	420 352	566 111	714 785	866 433	1 671 397	2 560 143
Avskrivning/Amortering*	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Likviditet****	3 487 352	3 627 451	3 770 352	3 916 111	4 064 785	4 216 433	5 021 397	5 910 143

* Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggn.värdet.
Den resultatomässiga förlusten påverkar inte likviditeten.

** Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2017 om en avgift om 1 315 kronor per lägenhet och år och fastighetsskatt utgår med 1 % av lokaldelen av taxeringsvärdet

*** Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 2 900 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

**** Likviditeten ökar med 450 000 kronor per år om föreningen inte amorterar. Likviditeten minskar motsvarande belopp som amorteras.

11. KÄNSLIGHETSANALYS

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter, höjning 2,5%

Garage och p-platser

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 469 287	2 531 019	2 594 295	2 659 152	2 725 631	2 793 772	3 160 896
Garage och p-platser	76 320	78 610	80 968	83 397	85 899	88 476	102 568
S:a intäkter	2 545 607	2 609 629	2 675 263	2 742 549	2 811 530	2 882 247	3 263 464
Underhållskostnader							
Drift	-1 212 000	-1 248 360	-1 285 811	-1 324 385	-1 364 117	-1 405 040	-1 628 827
Yttre fond	-137 352	-141 473	-145 717	-150 088	-154 591	-159 229	-184 590
S:a underhållskostnader	-1 349 352	-1 389 833	-1 431 528	-1 474 473	-1 518 708	-1 564 269	-1 813 416
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350	-673 350
Avskrivning*	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
S:a kapitalkostnader	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-72 905	-75 092	-77 345	-79 665	-82 055	-84 517	-97 978
Årsresultat	0	21 354	43 040	65 060	87 417	110 112	228 719

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

Kalkylperiod, år

Bedömd inflation, 2 %

Intäkter

Årsavgifter

Garage och p-platser

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 469 287	2 568 058	2 670 781	2 777 612	2 888 717	3 004 265	3 655 148
Garage och p-platser	76 320	77 846	79 403	80 991	82 611	84 263	93 034
S:a intäkter	2 545 607	2 645 905	2 750 184	2 858 603	2 971 328	3 088 529	3 748 182
Underhållskostnader							
Drift	-1 212 000	-1 236 240	-1 260 965	-1 286 184	-1 311 908	-1 338 146	-1 477 421
Yttre fond	-137 352	-140 099	-142 901	-145 759	-148 674	-151 648	-167 431
S:a underhållskostnader	-1 349 352	-1 376 339	-1 403 866	-1 431 943	-1 460 582	-1 489 794	-1 644 853
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-673 350	-673 350	-673 350	-773 850	-773 850	-874 350	-1 175 850
Avskrivning*	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
S:a kapitalkostnader	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350	-1 223 850	-1 223 850	-1 324 350	-1 625 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-72 905	-74 363	-75 850	-77 367	-78 915	-80 493	-88 871
Årsresultat	0	71 853	147 118	125 443	207 981	193 892	388 608

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

Kalkylperiod, år

Inflation, 3 %

Intäkter

Årsavgifter

Garage och p-platser

S:a intäkter

Underhållskostnader

Drift

Yttre fond

S:a underhållskostnader

Kapitalkostnader

Låneräntor

Avskrivning*

S:a kapitalkostnader

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Årsresultat

	1	2	3	4	5	6	11
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 469 287	2 568 058	2 670 781	2 777 612	2 888 717	3 004 265	3 655 148
Garage och p-platser	76 320	78 610	80 968	83 397	85 899	88 476	102 568
S:a intäkter	2 545 607	2 646 668	2 751 749	2 861 009	2 974 615	3 092 741	3 757 716
Underhållskostnader							
Drift	-1 212 000	-1 248 360	-1 285 811	-1 324 385	-1 364 117	-1 405 040	-1 628 827
Yttre fond	-137 352	-141 473	-145 717	-150 088	-154 591	-159 229	-184 590
S:a underhållskostnader	-1 349 352	-1 389 833	-1 431 528	-1 474 473	-1 518 708	-1 564 269	-1 813 416
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-673 350	-673 350	-673 350	-773 850	-773 850	-874 350	-1 175 850
Avskrivning*	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
S:a kapitalkostnader	-1 123 350	-1 123 350	-1 123 350	-1 223 850	-1 223 850	-1 324 350	-1 625 850
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-72 905	-75 092	-77 345	-79 665	-82 055	-84 517	-97 978
Årsresultat	0	58 393	119 526	83 020	150 003	119 605	220 471

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

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

12. KÄNSLIGHETSANALYS 2

Bedömd bruksvärdes-
hyra 1 100 kr/kvm/år

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Kostnadsökning år 1 i kronor
100%	30 150 000	30%	673 350		
90%	37 270 625	37%	815 763	183 600	-41 188
80%	44 391 250	44%	972 416	367 201	-68 134
70%	51 511 875	51%	1 129 070	550 801	-95 081
60%	58 632 500	58%	1 285 724	734 401	-122 027
50%	65 753 125	65%	1 442 378	918 002	-148 974

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga 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 bedömning 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 och pantsättningsavgift 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 bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och varmvatten.

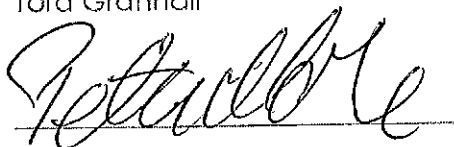
Göteborg den 17/10 2017



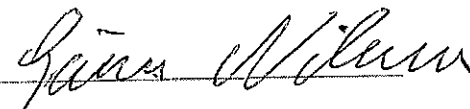
Tord Granhäll



Tomas Dahl



Peter Mohr


Göran Nilsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken** (769634-9757) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter.

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.

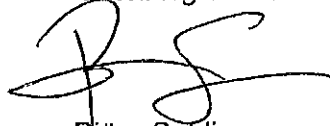
Platsbesök har inte gjorts då det saknar betydelse för den ekonomiska planens hållbarhet och tillförlitlighet.

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.

Bostadsmarknaden på orten överensstämmer enligt värdering med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 18 oktober 2017



Björn Sahlén

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Föreningsstadgar		2017-07-03
Registreringsbevis		2017-07-03
Fastighetsdatautdrag		2017-10-17
Aktieöverlåtelseavtal	Varberg Bostads AB / Brf Rullstensbacken	Odaterat / Osignerat
Entreprenadavtal		
Låne- och ränteoffert	SBAB	2017-10-02
Driftkostnadsunderlag		2016-12-31
Skyddsrumshandling		2003-10-02
Debiteringslista		2015-12-31
Värdelista lägenheter		2017-10-02
Teknisk rapport		2017-09-21

2017110802300

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken** (769634-9757) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter.

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.

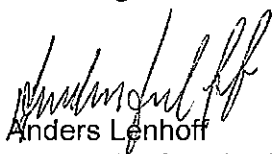
Platsbesök har gjorts.

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.

Bostadsmarknaden på orten överensstämmer enligt värdering med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 18 oktober 2017



Anders Lénhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare

Verksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Föreningsstadgar		2017-07-03
Registreringsbevis		2017-07-03
Fastighetsdatautdrag		2017-10-17
Aktieöverlåtelseavtal	Varberg Bostads AB / Brf Rullstensbacken	Odaterat / Osignerat
Entreprenadavtal		
Låne- och ränteoffert	SBAB	2017-10-02
Driftkostnadsunderlag		2016-12-31
Skyddsrumshandling		2003-10-02
Debiteringslista		2015-12-31
Värdelista lägenheter		2017-10-02
Teknisk rapport		2017-09-21

**Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken
Rullstensbacken 1-3
Varberg**



Huskonsulterna i Göteborg AB

den 21 september 2017

Upprättad av: Hans Breidenmark

TEKNISK RAPPORT

Bostadsrättsföreningen Rullstensbacken
Rullstensbacken 1-3

Varberg

Förutsättningar

Rapporten bygger på en teknisk, okulär statusbesiktning in- och utvändigt av tillgängliga utrymmen samt ett antal lägenheter med anledning av planerad ombildning från kooperativ hyresrätt till bostadsrättsförening. Besiktningen är utförd 2017-08-22. Avsikten med besiktningen är att visa husets skick. De boende i fastigheten skall inför ombildningen 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	Varberg Rullstenen 2
Hustyp	Flerbostadshus
Antal våningar	7 våningsplan
Byggår	1993
Antal lägenheter	51 st.
Total lägenhetsyta	3914 m ²
Adress	Rullstensbacken 1 och 3

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme	Betong
Yttertak	Betongpannor
Fasader	Tegel
Fönster	Trä/aluminium
Ventilation	Självdrag
Uppvärmning	Fjärrvärme
Grundläggning	Betongplatta

2017110802303

TEKNISK RAPPORT | 2017-09-21



Sammanfattning

Invändigt

- Badrum/wc** Badrummen i de besiktigade lägenheterna har varierande skick och ålder med kakel, plastmatta och målade väggar. På golven ligger klinker eller plastmatta. Badrummen är troligtvis original från när huset byggdes och i behov av renovering. Det finns stor risk för läckage då de saknar tätskikt. (Medlemmen ansvar själv för yt- och tätskikten).
- El** Elinstallationerna i lägenheterna är från 1993 och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 20-25 åren. (Elen inne i lägenheten är medlemmens eget ansvar).
- Trapphus** Det finns 2 trappuppgångar med målade väggar och klinker på vilplan och trappsteg. Trapphusen är i bra skick. Trapphusen målas tidigast om 10 år.
- Vind** Vinden är inredd med lägenheter.
- Tvättstuga** Det finns två gemensamma tvättstugor i bottenvåningen med målade väggar och golv. Tvättstugorna är i bra skick. Inga åtgärder de kommande 10 åren förutom eventuellt byte av maskiner.
Tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, 1 torkskåp samt en elmangel. Maskinerna är av varierande ålder.
- Källare** Det saknas källare i husen. I bottenvåningen finns tvättstugor, lägenhetsförråd, undercentral skyddsrum mm.
- Hiss** Hissarna är i bra skick och godkänd kondition. Med tanke på hissarnas ålder blir det ett naturligt slitage. Brist på reservdelar kommer att uppstå på sikt. En av hissarna renoveras om ca 6-8 år. Det kan vara bra att spara delar från den ombyggda hissen till den kvarvarande hissen.
- Övrigt** Diverse slitage och småskador förekommer på mattor, tapeter, snickerier och köksinredning. Underhållsansvaret av det invändiga i lägenheterna ligger på respektive bostadsrättsinnehavare.



Utvändigt

- Tak** Tak med betongpannor och plåt. Taken är i behov av viss renovering. Flertal pannor är lösa och måste omedelbart säkras så att de inte rasar ner. All plåt är i behov av målning och pannorna behöver rengöras från påväxt. Målning av plåt och rengöring av pannorna görs inom 2 år.
En översyn och rengöring av taken bör göras ca. vart 5:e år.
- Fasader/
portar/dörrar** Fasader på bostadshusen med tegel är i bra skick. Vissa tilluftsventiler i fasaden är trasiga och byts ut. Dörrar till entréerna är av aluminium och i bra skick. Dörr till skyddsrum rostar och är i behov av målning.
- Fönster/
Fönsterdörrar** Treglasfönster och fönsterdörrar i trä/aluminium som är från 1993 och i bra skick. Enligt uppgift från en del boende så bildas det kondens mellan glasen. Glaskassetterna i dessa fönster byts ut.
- Balkonger/
uteplatser** Inglasade balkonger med betonggolv som är i bra skick. Lägenheterna i bottenplan har plattsatta uteplatser med skärmar i trä. Skärmarna är i behov av oljning/lasering.
- Garage/
sophus** Det finns två garagelängor och ett sophus som tillhör fastigheten. Fasaderna i trä är i behov av målning och byte av en del rötskadad panel. Invändigt i garagen förekommer det påväxt i tak och på väggar. Väggar och tak saneras från påväxten. Garaget förses med ventilation, eventuellt någon form av mekanisk frånluftsventilation.
- Mark** Ytor med stensatta och asfalterade gång- och kör ytor samt gräs- och planteringsytor. Det är problem med vattensamlingar framför den ena garagelängan och vattnet rinner in i garaget. Marken utanför åtgärdas omgående så vattnet rinner bort från garaget. Dagvattenbrunn vid ingång till fastighetsförråd ligger för högt i förhållande till omgivande mark. Brunnen anpassas till marken runt.
Några träd som står vid garage måste sågas ner alternativt klippas omgående.
- Grundlägg-
ning** Det finns inga synbara spricker eller liknande som tyder på att huset rör sig.



Installationer

El, fastigheten Fastighetselen som försörjer lägenheter och allmänna utrymmen med el är från när huset byggdes. Inga åtgärder de kommande 20-30 åren.

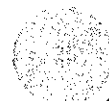
Rör Tappvattenledningar och avloppsledningarna i fastigheten är från 1993 och i bra skick. Inga åtgärder de kommande 20-30 åren. På varje vilplan finns inspektionssluckor för vatten. Några gånger om året bör dessa inspekteras för att upptäcka eventuella läckage.

Det saknas helt möjlighet att kunna inspektera rörschakterna i badrummen. En inspektionsslucka monteras i varje badrum.

Värmesystemet är ett slutet system som har lång teknisk livslängd. Det är ojämn värme enligt flera boende. Värmen justeras omgående. Inga övriga åtgärder de kommande 30-40 åren.

Ventilation Fastigheten har mekanisk frånluft vilket innebär att det tas in luft från ventiler i yttervägg och sedan transporterar ut gammal luft via frånluftskanalen i köken och badrummen. Vart 6:e år skall ventilationen genomgå en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Senaste godkända OVK:n är gjord i november 2014. Fläktaggregaten är från 1993 så räkna med byte av fläktar inom 10 år. Frånluftsgaller från tvättstugan på Rullstensbacken 1 är nästan helt igensatt och behöver rensas.

Övrigt I fastigheten finns ett skyddsrum som är aktivt. Det finns inga direkta intervaller för besiktning av skyddsrum, men det är av stor vikt att det alltid är ordning med skyddsrumsutrustning.



Åtgärdsförslag (ungefärliga kostnader inklusive moms)

Omgående- 2 år

tkr

- 1) Måla och byta rötskadad panel på garage, garageportar och miljöhus
- 2) Åtgärda mark utanför garage för bättre vattenavrinning
- 3) Rengöra takpannor och säkra lösa pannor
- 4) Måla all plåt på taken
- 5) Injustering av värmen
- 6) Sanera mögel i garage och tillse ventilation ev. mäk. frånluft
- 7) Diverse småreparationer
Montera inspektionsluckor i rörschakt samtliga badrum
Ta ner alternativt beskära träd vid garage
Rostskyddsmåla dörr märkt "Skyddsrum"
Byta trasiga ventilationsgaller i fasad
Olja/lasera staket runt uteplatser
- 8) Konsultkost. i samband med projekt samt oförutsett

Totalt omgående-2 år

ca 1985

3-5 år

- 9) Nya maskiner i tvättstugan ev. tidigare
- 10) Diverse småreparationer, oförutsett, mm

Totalt 3-5 år

ca 200

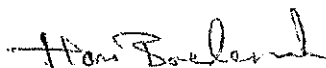
6-10 år

- 11) Ombyggnad av en hiss
- 12) Byte av frånluftsfläktar
- 13) Diverse småreparationer, oförutsett, mm

Totalt 6-10 år

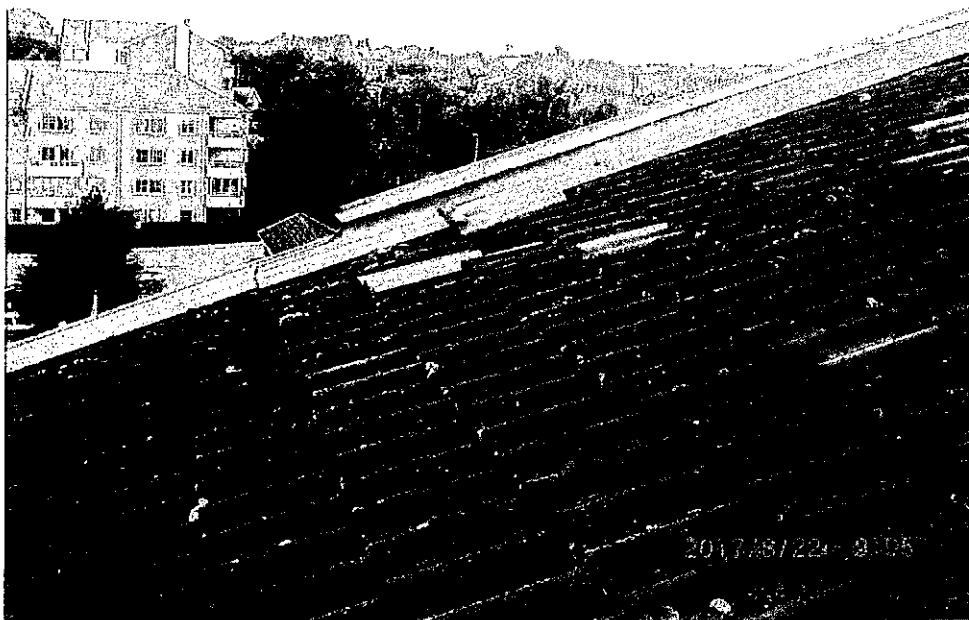
ca 1000

Göteborg 2017-09-21

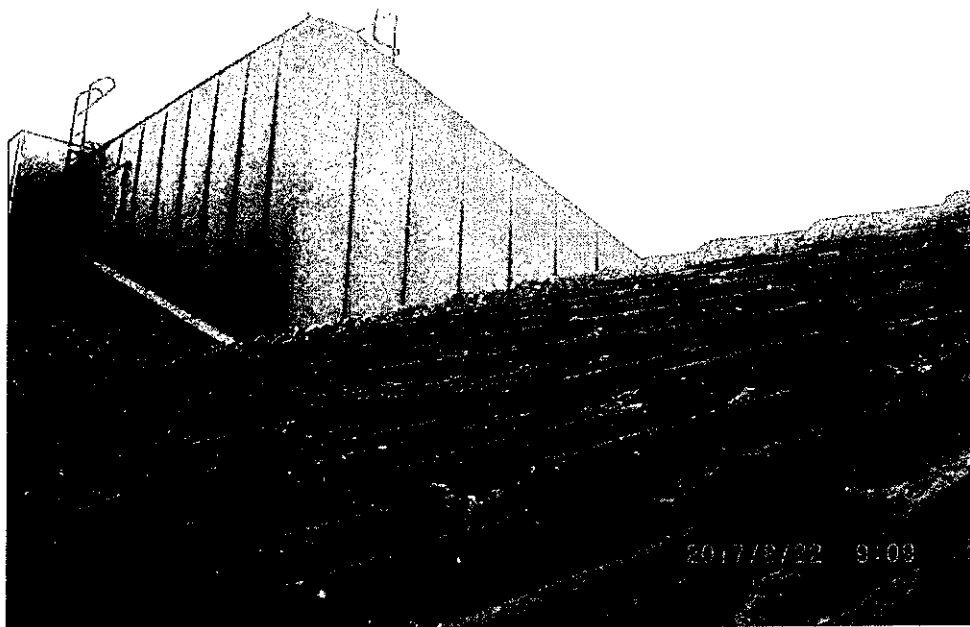


Hans Bredemark

Huskonsulterna i Göteborg AB

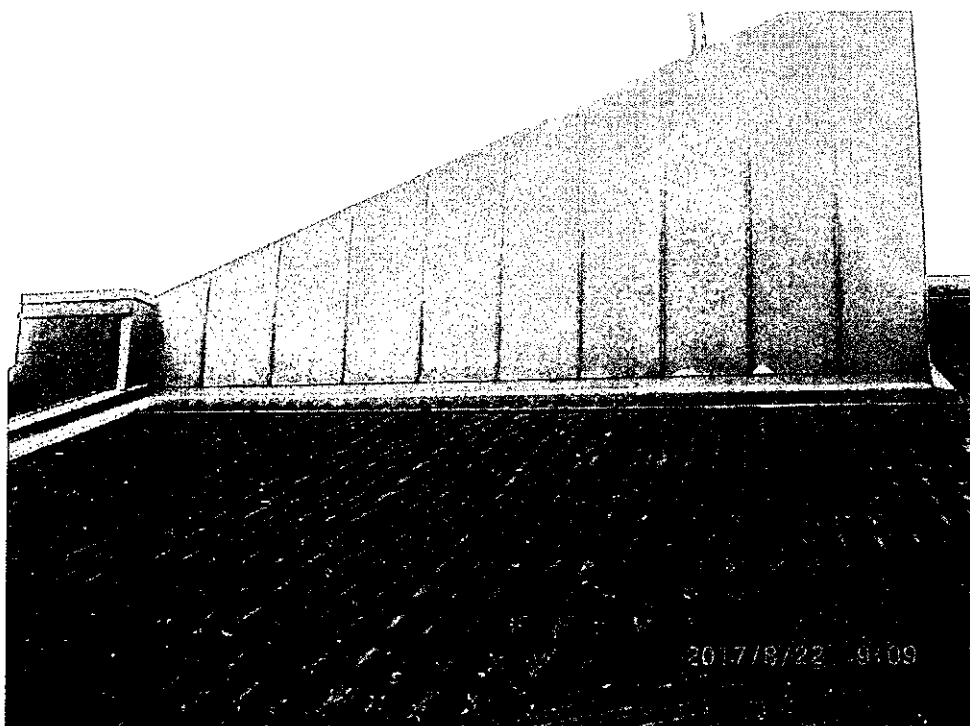


Lösa takpannor

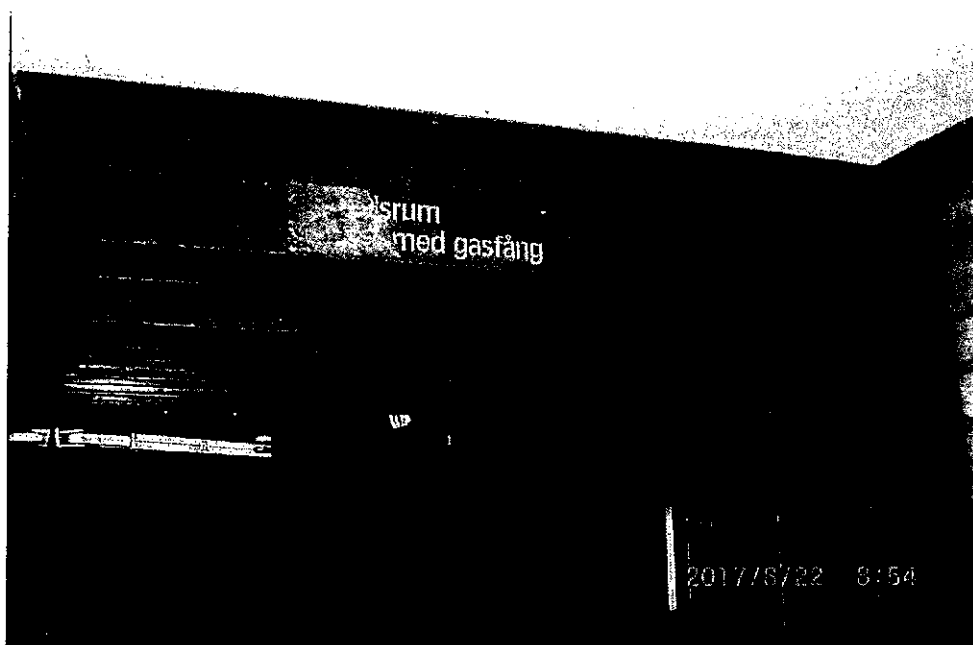


Mossa på taket





Färg släpper på plåt



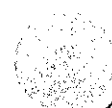
Rostig skyddsrumsdörr



Rötskadat trä på sophus



Rötskadat trä

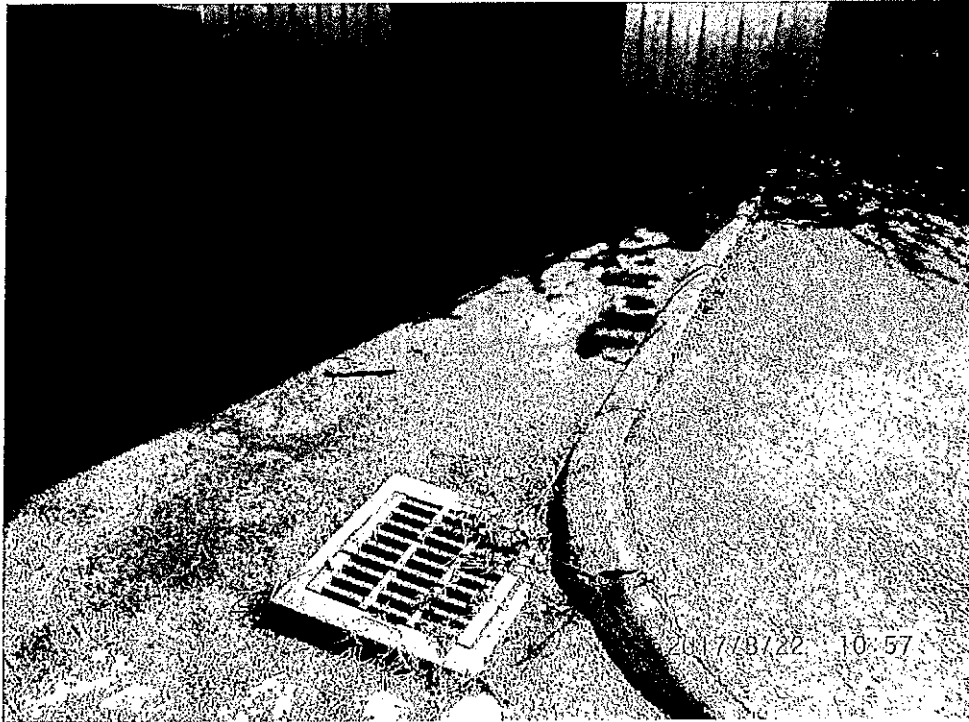




Påväxt i garagetak



Påväxt på garageväggar

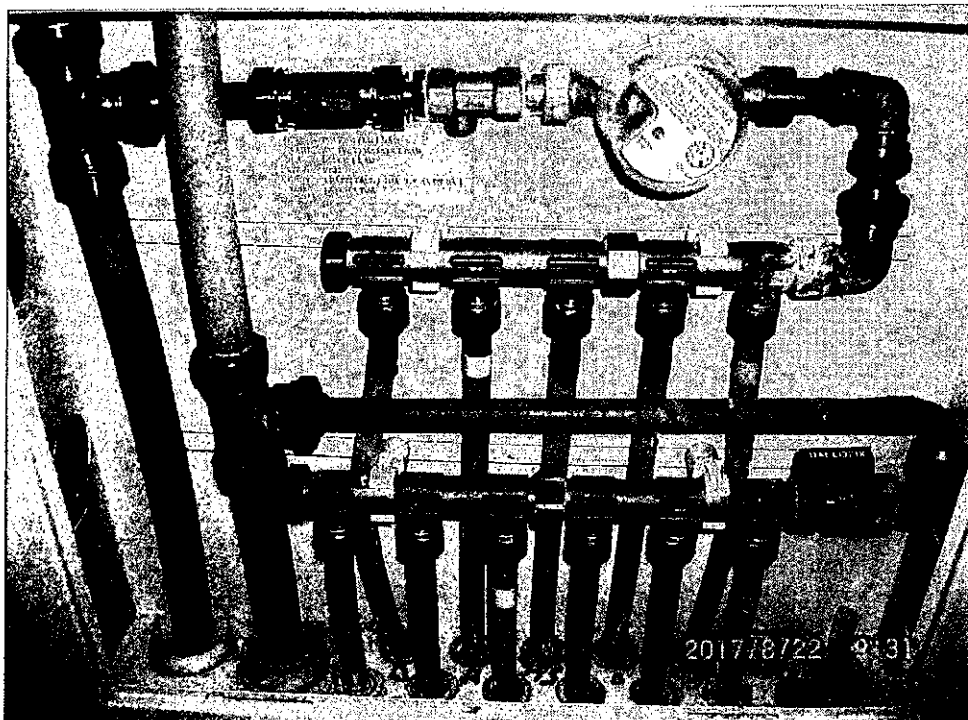


Felaktig höjd på brunn



Träd som hänger över garagetak





Inspektionslucka som finns på varje vilplan