

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

769641-2795

Bilaga 1 - Lägenhetsspecifikation

Bilaga 2 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 3 - Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget, org. nr 769641-2795, som har sitt säte i Gävle och registrerats hos Bolagsverket den 25 maj 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, till nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheterna Sandviken Kungsberg 57:5 samt Sandviken Kungsberg 57:8 innefattande 2 byggnader med 16 bostadslägenheter.

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

Fastigheterna ägs idag av Åhusen A och C i Kungsberget AB, org nr 556924-4642. Åhusen A och C i Kungsberget AB överläts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheterna överförs därefter, genom överlåtelse, för fastigheternas skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolagets avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när föreningen tillträtt fastigheterna och den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske med start 1 november 2022.

I samband med förvärvet tecknas ett avtal med Kungsbergets Fritidsanläggningar. Det avtalas om att föreningens medlemmar (bostadsrättshavarna) skall lämna sina lägenheter till upplåtelse i andra hand ca 12 veckor under vinterhalvåret åt Kungsberget. Kungsbergets Fritidsanläggning skall förmedla uthyrning till vintersportgäster mot att respektive medlem erhåller merparten av intäkten från uthyrningen.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Södra Muren Holding AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt och tilltratts. Därefter förvärvar Södra Muren Holding AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastigheternas finansiering av Handelsbanken.

Fastigheterna kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Trygg-Hansa.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsförvärsavtal, Aktieöverlåtelseavtal, -, Garantiavtal osålda lägenheter

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en långsiktig underhållsplan.

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Beskrivning av fastighet

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Sandviken Kungsberg 57:5 samt Sandviken Kungsberg 57:8		
Adress	G:a Vintervägen 30, 34	Bostadsarea	1 128 kvm
Ort	Järbo	Typkod	fn 325, ska omtaxeras
Kommun	Sandviken	Beräknat taxeringsvärde	11 505 tkr
Fastighetsareal	2 171 kvm	varav byggnad	10 400 tkr
Detaljplan	2012-01-10, 218K-P12/1		
Samfällighet	Renhållning och vägunderhåll		
Gemensamhetsanläggning	Sandviken Kungsberget GA:11, GA:12		
Servitut	Ledningsrätt (218K-14/19.2)		

Kortfattad beskrivning byggnad

Utformning	Två byggnader i två plan med 8 lägenheter vardera
Antal bostadslägenheter	16
Byggnadsår	2013
Byggnadsstomme	Trä, bjälklag i trä
Grund	Grundmur
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Monterad panel till fasadelement och gavelspetsar, panelade block 195 mm isolering
Fönster	Treglasfönster med U värde om 1,2 eller bättre
Uppvärmning	Radiatorer, anslutna till lokal fjärrvärmecentral
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation
Bredband/tv	Avgift tillkommer utöver månadsavgift
Hiss	Nej
Sophantering	Gemensamt på anläggningen
Tvättstuga	Gemensam tvättmaskin
Parkering	I anslutning till fastigheterna
Förråd	Ett skidförråd till resp lägenhet på plan 2 samt gästförråd på entréplan
Gemensamma utrymmen	Gemensam tvättmaskin
Balkong/uteplats	Balkong finns till alla lägenheter

Kortfattad beskrivning lägenheter

Kök	Utrustade med elspis, ugn, kyl- och svalskåp, fryskåp, microovn, samt köksfläkt
Badrum/toalett	WC/duschrum med torkskåp och bastu. Kaklade väggar.
Övriga rum	Utrustade för uthyrning med möbler, husgeråd samt tv, enligt Kungsberget Fritidscenter ABs uthyrningsstandard. 5 RoK lägenheterna är utrustade med kamin.
Golv	Klinker vid entré och våtutrymmen, övriga ytor har ekaminatgolv
Väggar	Tapet

Underhållsbehov

Se bilaga ”Teknisk besiktning” utförd av Jonsson Consult AB. Besiktningen, daterad 2022-06-11, utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

I den tekniska besiktningen framgår det att Fastigheternas beräknade underhållsbehov har uppskattats till 260 000 kr. När föreningen tillträder fastigheterna kommer de åtgärder som hänför sig till det beräknade underhållsbehovet att vara åtgärdade.

OVK och energideklaration görs innan bostadsrättshavarna tillträder några lägenheter.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan. Notera även om avsättning till initial underhållsfond upptagits. Eventuellt initialt underhållsbehov finansieras genom nedsättning av köpeskillning.

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för initial underhållsfond/kassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheterna och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser och lån i bank, dvs. 36 720 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet inkl lagfarts- och pantbrev	36 620 000 kr
Startkassa	100 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	36 720 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Villkor och räntenivåer för lånen är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven kalkylränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå.

Kalkylränta	2,61% Snittränta enligt nedan plus 0,2%
Offererad ränta	2,41% Snittränta baseras på rörlig, 1-års samt 2-årsränta

Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev och amortering sker enligt överenskommelse med banken.

Kalkylerad amortering	2,00%
-----------------------	-------

Lånebelopp	9 600 000 kr
Långivare	Handelsbanken
Löptid	Rörlig samt löptider på 1-2 år
Räntekostnad år 1 (räntesats 2,61%)	250 560 kr
Amortering år 1 (amortering med 2,00%)	192 000 kr
Banklån enligt ovan	9 600 000 kr
Insatser enligt bilaga 1	27 120 000 kr
Beräknad finansiering	36 720 000 kr

Föreningens beräknade löpande intäkter och kostnader år 1

Nedan visas föreningen beräknade löpande intäkter och kostnader för år 1.

Intäkter

Årsavgifter	777 600 kr
Övriga intäkter	0 kr
Summa	777 600 kr

Kostnader

Räntekostnad (ränta 2,61%)	250 560 kr
Beräknad avskrivning (avskrivningstid 100 år)	274 650 kr
Fastighetsskötsel	0 kr
Ekonomisk förvaltning	25 000 kr
Föreningens administration, styrelse och revision	10 000 kr
Vatten och avlopp	25 000 kr
Uppvärmning	80 000 kr
Fastighetsel	80 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	33 000 kr
Samfällighetsavgift (renhållning, vägunderhåll)	35 000 kr
Försäkringar	25 000 kr
TV/bredband/telefoni	0 kr
Kommunal fastighetsavgift för bostadsdel år 1	0 kr
Summa	838 210 kr

Beräknat resultat

-60 610 kr

<i>Beräknad avsättning fastighetsunderhåll (50 kr/kvm)</i>	<i>56 400 kr</i>
--	------------------

Särskilt kring månadsavgiften

Hushållsel ingår i månadsavgiften. Nivån på hushållsel är beräknad utifrån en bedömd normal konsumtion. Förändringar av månadsavgiften kan ske om större förändringar i konsumtion och elpriser sker.

Bredband/tv tillkommer utöver månadsavgiften och beräknas år 1 till ca 310 kr per månad.

Fastighetsskötsel utförs inom ramen för förmedlingsavtalet och bekostas av bostadsrättshavarna utöver månadsavgiften.

Ekonomisk prognos för årsavgifter

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt. Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande ränta och inflation i prognosen visas nedan.

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	251 tkr	246 tkr	241 tkr	236 tkr	231 tkr	226 tkr	200 tkr	175 tkr
Amortering	192 tkr	192 tkr	192 tkr	192 tkr	192 tkr	192 tkr	192 tkr	192 tkr
Driftskostnad	323 tkr	329 tkr	336 tkr	343 tkr	350 tkr	357 tkr	394 tkr	435 tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	27 tkr	30 tkr
Summa	766 tkr	767 tkr	769 tkr	770 tkr	772 tkr	774 tkr	813 tkr	832 tkr

Inkomster	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Startkassa	100 tkr							
Årsavgifter	778 tkr	793 tkr	809 tkr	825 tkr	842 tkr	859 tkr	948 tkr	1 047 tkr
Förändring/år		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Övriga intäkter	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	878 tkr	793 tkr	809 tkr	825 tkr	842 tkr	859 tkr	948 tkr	1 047 tkr

Akkumulerat kassaflöde utifrån ovan

Kassaflöde	112 tkr	138 tkr	179 tkr	234 tkr	303 tkr	387 tkr	935 tkr	1 847 tkr
varav UH-fond	56 tkr	114 tkr	173 tkr	232 tkr	294 tkr	356 tkr	686 tkr	1 051 tkr

Alternativt ackumulerat kassaflöde vid offertränta 2,41%

Kassaflöde	131 tkr	176 tkr	235 tkr	308 tkr	395 tkr	497 tkr	1 125 tkr	2 108 tkr
varav UH-fond	56 tkr	114 tkr	173 tkr	232 tkr	294 tkr	356 tkr	686 tkr	1 051 tkr

Antaganden

Kalkylränta	2,61%	2,61%	2,61%	2,61%	2,61%	2,61%	2,61%	2,61%
Offertränta	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Amortering	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Nyckeltal

Förvärvspris	32 553 kr/kvm
Köpeskilling aktiebolag/fastighet	32 311 kr/kvm
Totalinsats boyta (BOA)	24 043 kr/kvm
Belåning totalyta (BOA) år 1	8 511 kr/kvm
Belåningsgrad	26%
Beräknad amorteringstid	50 år
Årsavgift år 1	689 kr/kvm
Driftkostnader år 1	286 kr/kvm
Total yta	1 128 kvm
Avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	100 år

Särskilt gällande fastighetsavgift

Skattebefrielse avseende fastighetsavgiften föreligger enligt nu gällande regelverk fram tom år 2028. Från och med år 2029 räknas full fastighetsavgift enligt nu gällande regler.

Eventuell fastighetsskatt betalas av ägaren till fastigheten 1 januari aktuellt år.

Särskilt kring avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt Bokföringslagen och Årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planerliga (linjära) avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är schablonmässigt beräknad utifrån en linjär avskrivning om 100 år på föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Som avskrivningsmetod avses att K3-metoden tillämpas inledningsvis, men det åligger föreningens styrelse att slutligt och själva besluta om nivån på avskrivning och vilken avskrivningsmetod som ska tillämpas inom ramen för de sk K-regelverket. Vid en fortsatt tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Det åligger också styrelsen att självt slutligt bedöma behov av nivå på föreningens likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Särskilda förhållanden

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla försäkring av sin lägenhet.

Bostadsrättshavaren är medveten om och godtar att areauppgiften för bostadsrätten av olika anledningar kan vara ungefärlig varpå avvikelser mellan angiven och verklig boarea för bostadsrätten kan föreligga. Eventuella avvikelser från verklig boarea skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Känslighetsanalys - årsavgift

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå (med bibehållet kassaflöde enligt ekonomisk prognos). Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränta/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift om dagens inflationsnivå (2,00%) och								
1. Ant. räntenivå	778 tkr	793 tkr	809 tkr	825 tkr	842 tkr	859 tkr	948 tkr	1 047 tkr
2. Ant. räntenivå +1%	874 tkr	887 tkr	901 tkr	915 tkr	930 tkr	945 tkr	1 025 tkr	1 114 tkr
erforderlig förändring, %	12,3%	11,9%	11,4%	10,9%	10,5%	10,1%	8,1%	6,4%
3. Ant. räntenivå +2%	970 tkr	981 tkr	993 tkr	1 006 tkr	1 018 tkr	1 031 tkr	1 101 tkr	1 181 tkr
erforderlig förändring, %	24,7%	23,7%	22,8%	21,9%	21,0%	20,1%	16,2%	12,8%
4. Ant. räntenivå +3%	1 066 tkr	1 075 tkr	1 085 tkr	1 096 tkr	1 107 tkr	1 118 tkr	1 178 tkr	1 248 tkr
erforderlig förändring, %	37,0%	35,6%	34,2%	32,8%	31,5%	30,2%	24,3%	19,3%
5. Ant. räntenivå -1%	682 tkr	699 tkr	717 tkr	735 tkr	753 tkr	772 tkr	871 tkr	979 tkr
erforderlig förändring, %	-12,3%	-11,9%	-11,4%	-10,9%	-10,5%	-10,1%	-8,1%	-6,4%
6. Ant. räntenivå -2%	586 tkr	605 tkr	625 tkr	645 tkr	665 tkr	686 tkr	794 tkr	912 tkr
erforderlig förändring, %	-24,7%	-23,7%	-22,8%	-21,9%	-21,0%	-20,1%	-16,2%	-12,8%
Årsavgift om antagen räntenivå (2,61%) och								
7. Ant. inflationsnivå +1%	778 tkr	828 tkr	832 tkr	835 tkr	839 tkr	843 tkr	866 tkr	924 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	4,4%	2,8%	1,2%	-0,3%	-1,8%	-8,7%	-11,7%
8. Ant. inflationsnivå +2%	778 tkr	832 tkr	843 tkr	854 tkr	866 tkr	879 tkr	954 tkr	1 080 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	4,9%	4,2%	3,5%	2,9%	2,4%	0,7%	3,2%
9. Ant. inflationsnivå -1%	778 tkr	821 tkr	820 tkr	818 tkr	817 tkr	816 tkr	812 tkr	838 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	3,5%	1,3%	-0,8%	-2,9%	-4,9%	-14,4%	-20,0%
10. Ant. inflationsnivå -2%	778 tkr	817 tkr	812 tkr	807 tkr	802 tkr	797 tkr	772 tkr	776 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	3,0%	0,4%	-2,2%	-4,7%	-7,2%	-18,6%	-25,8%

Styrelsens underskrifter

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Pekka Seitola (ordf.)

Jonas Lundblad

Henrik Dackefors

Den ekonomiska planen signeras digitalt

Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. Upplåtelseavgift kan tillkomma.

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan.

Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar (i förekommande fall tidigare hyresavtal) samt mätreglerna SS21054:2020.

Övrigt/mån avser beräknad kostnad för bredband/tv per månad.

Lgh	Typ	Yta	Andel	Belåning	Avgift/mån	Årsavgift	Övrigt/mån	Insats
A1	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
A2	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
A3	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
A4	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
A5	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
A6	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
A7	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
A8	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
C1	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
C2	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
C3	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
C4	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
C5	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
C6	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
C7	3 RoK	56,0 kvm	0,0502	481 481 kr	3 250 kr	39 000 kr	310 kr	1 545 000 kr
C8	5 RoK	85,0 kvm	0,0748	718 519 kr	4 850 kr	58 200 kr	310 kr	1 845 000 kr
		1128,0 kvm	1,0000	9 600 000 kr	64 800 kr	777 600 kr	4 960 kr	27 120 000 kr

Deltagare

BRF ÅHUSEN A OCH C I KUNGSBERGET Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS LUNDBLAD

Jonas Lundblad

2022-06-20 04:22:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jukka-Pekka Seitola

Pekka Seitola

2022-06-20 06:23:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK DACKEFORS

Henrik Dackefors

2022-06-20 05:39:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget, org.nr. 769641-2795, undertecknad 2022-06-20 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Jonsson Consult, Andreas Östblom, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220620
Ekonomisk plan undertecknad 220620
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220525
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220525
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode 220407
Taxeringsvärdeberäkning, 220517
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Statusbesiktning med underhållskostnader, Jonsson Consult AB, Andreas Östblom, 220611
Garantiförbindelse OVK och energideklaration, Södra Muren Holding AB, 220617
Garanti osålda lägenheter, Södra Muren Holding AB, 220613
Intyg tom fastighet, 220620
Ritningar, 120307
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån, Gustav Björkman, 220608
Försäkringsoffert, Söderberg & Partners, 220620
Offert ekonomisk förvaltning, ER Revision i Gävle AB, 220525
Finansieringsoffert, handelsbanken, 220510, 220517
Styrelseprotokoll, per capsulam, 220620

Växjö 2022-06-20



Jan Äglöv
Äglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

JAN ÅGLÖV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV

Jan Åglöv

2022-06-20 15:01:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget, org.nr. 769641-2795, undertecknad 2022-06-20 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, 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 Bolagsverket.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren, då statusbesiktning av Jonsson Consult, Andreas Östblom, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 220620
Ekonomisk plan undertecknad 220620
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 220525
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 220525
Utdrag ur fastighetsregistret, Bisnode 220407
Taxeringsvärdeberäkning, 220517
Utkast Aktieöverlåtelseavtal.
Statusbesiktning med underhållskostnader, Jonsson Consult AB, Andreas Östblom, 220611
Garantiförbindelse OVK och energideklaration, Södra Muren Holding AB, 220617
Garanti osålda lägenheter, Södra Muren Holding AB, 220613
Intyg tom fastighet, 220620
Ritningar, 120307
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån, Gustav Björkman, 220608
Försäkringsoffert, Söderberg & Partners, 220620
Offert ekonomisk förvaltning, ER Revision i Gävle AB, 220525
Finansieringsoffert, handelsbanken, 220510, 220517
Styrelseprotokoll, per capsulam, 220620

Tyresö 2022-06-20



Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

KRISTINA EHRNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA EHRNER
VILHELMSSON

Kristina Ehrner

2022-06-20 15:14:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Teknisk besiktning

Sandviken Kungsberg
57:5 och 57:8

juni 2022

1. Uppdraget

Att inför Fastighet Kungsberg 57:5 och kungsberg 57:8 ombildande till bostadsrättsförening (BRF) bedöma byggnadens status samt bedöma kostnaderna för byggnadens underhållsbehov de kommande tio åren.

Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan återopas.

2. Uppdragsgivare

Södra muren holding AB, Lerduvevägen 8 J, 802 64 Gävle

3. Besiktning

Synen utfördes 28 april 2022 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Redovisade kostnader är baserade på erfarenhets värden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

Namn	Jonas Lundblad, Södra muren Holding
Namn	Andreas Östblom, Jonsson Consult

4. Objektet

Fastighetsbeteckning

Adress

Gamla vintervägen 30 och 34

Kommun

Sandviken

Nuvarande ägare

Å-hus A och C i Kungsberget AB

Ägandeform

Äganderätt

Areal

2 171 kvm

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät via kungsbergets samfällighet

Byggnader

Bostadshus i 2 plan med 8 lägenheter vardera

Byggnadsår

2013

Ombyggnadsår	Byggnaden renoverad 2013	
Areor	Bostäder	1.128 kvm
	Lokaler	0 kvm
	Totalt	1.128 kvm
Lägenheter	16 st, 3-5 rok	
Lokaler	Inga	
Garage/parkeringsplatser	16 platser	
Standard	Modern	
UC	Med tvättmaskin	
Entréplan	Bostadsentréer och bostäder	
Vind	Ej inredd	
Undergrund	Pålad grundläggning	
Grundläggning	Pålad torpargrund	
Mark, tomt	Grusade ytor, gräsmatta	
Stomme	Trä	
Bjälklag	Bjälklag av trä	
Yttertak	Betongpannor	
Fasad	Trä	
Balkonger	Till varje lägenhet	
Fönster	3-glasfönster av plast.	
Trappor	Metall och trä.	
Entrépartier	Lägenhetsdörrar av trä / målad MDF.	
Övriga dörrar	Lägenhetsdörrar av trä / målad MDF.	
Invändiga väggar	Målade gips väggar från 2013.	
Invändiga tak	Målade tak från 2013.	
Golv	Laminatgolv, klinker i hall och badrum från 2013.	
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, diskmaskin och vitvaror från 2013.	
Badrum/dusch	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Dusch, wc-stol, tvättställ, handukstork. Sanitetsporcelain, sanitetsarmatur och vitvaror från 2013. Elektrisk golvvärme., bastu med el-aggregat.	
Sophantering	Sopor gemensamt på anläggningen.	
Värmeproduktion	Anslutet till fjärrvärme.	
Värmdistribution	Vattenradiatorer, 2-rörsystem och el-golvvärme i badrum.	

VA-installationer	Samtliga VA-installationer är från 2013.	
Ventilation	Lägenheter	Mekanisk frånluft, tilluft i form av springventiler i fönster.
Elinstallationer	Samtliga elinstallationer är från 2013.	
OVK-status	OVK-besiktning görs när renoveringen är avslutad av nuvarande fastighetsägare, dvs innan försäljning.	
Energideklaration	Från och med årsskiftet 2008/2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energi-deklarationer finns redovisade i "Lagen om Energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.	
Tillgänglighet	Nu gällande tillgänglighetskrav för rörelsehindrade är ej uppfyllda.	
Skyddsrum	Inom fastigheten finns inga skyddsrum.	

5. Utlåtande

5.1. Byggnad

5.1.1. Mark/grundläggning/terassbjälklag

Pålad balkgrund av betong (Torpargrund). Ej besiktad av undertecknad.

Markanläggning "utanför" huskropparna i normalt skick. Grusytor och gräsytor i behov av ordinarie underhåll. I övrigt inget åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.

5.1.2. Stomme

Trästomme. Bedöms vara i gott skick.

5.1.3. Fasad

Målade träfasader. Målas av fastighetsägaren innan försäljning, och spruckna brädor på gavlar byts. Fasader bör löpande ses över nästa ommålning bedöms ej behövas förens tidigast om 7-8 år.

5.1.4. Tak/takavvattning/altaner

Yttertak belagt med betongpannor i tillfredsställande skick med bedömd återstående teknisk livslängd av 15 år. Fastighetsägaren byter trasiga betongpannor samt ser över taksäkerhet innan försäljning. Behöver löpande ses över efter varje vinter ev spruckna tegelpannor bytas och taksäkerhet ses över

Balkonger i genomgående gott skick. Räcken i gott skick. Trasiga detaljer byts och målas av fastighetsägaren innan försäljning.

5.1.5. Fönster/fönsterdörrar

3-glasfönster utförda i plast monterade 2013. Bedöms vara i gott skick. Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren.

5.1.6. *Gemensamma utrymmen*

UC / tvättstuga: Inget synbart åtgärdsbehov.

5.1.7. *Lägenheter*

Lägenheterna är uppförda under 2013. Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligger bostadsrättshavarna.

5.2. *VVS-anläggning*

5.2.1. *Värmeproduktion*

Fjärrvärmecentral. Inget åtgärdsbehov.

5.2.2. *Värmedistribution*

Vattenburen värme med radiatorer och el-golvvärme . Inget åtgärdsbehov.

5.2.3. *Avlopp/vatten/sanitet*

Avlopp: Avlopp av plast i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2.4. *Ventilation*

Bostäder/bostadskomplement: Mekanisk frånluft med fläktar på varje byggnads vind. Tilluft via springventiler i fönster eller vädringsfönster. Inget åtgärdsbehov. Befintliga fläktenheter är från 2013.

OVK-besiktning görs när renoveringen är avslutad av nuvarande fastighetsägare, dvs innan försäljning.

5.3. *El-anläggning*

Alla elinstallationer är från 2013. Lång återstående teknisk livslängd.

6. *Bedömt underhållsbehov*

Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Kostnadsläge december 2013.

6.1. *Inom 2-5 år*

Yttre underhåll	30 000 kr
Övrigt	30 000 kr
Totalt	60 000 kr

6.2. *Inom 6-10 år*

Yttre underhåll	150 000 kr
Övrigt	50 000 kr
Totalt	200 000 kr

Jonsson Consult AB 2022-06-11



Andreas Östblom

Namn

Besiktningsförrättare