



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Almeberg 13

Varberg 2020-11-19

Upprättad med bistånd av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

AB

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Besiktningssprotokoll DENSIA, daterat 2020-09-25

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Almeberg 13. Styrelsen har sitt säte i Varberg.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2020-11-19.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 1, 2021.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 22 500 000 kronor enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag (Fortinova Bostäder 37 AB (org nr 559278-2527). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde skall ej ske. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagsiftning och praxis på området, se särskilt 23:e kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229).

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Fortinova Bostäder 37 AB, org nr 559278-2527, har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på säljarens bekostnad efter tillträdet.

Godkända protokoll för OVK och Energideklaration kommer av säljaren att överlämnas till föreningen senast 3 månader efter tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det s k bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Detta är en ombildning av en befinnlig hyresfastighet till bostadsrätter. Föreningen kommer, efter första kommande kalenderårsskifte efter tillträdet, att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag (s k "äktä Brf").

Brf Almeberg 13 kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

Under ombildningen har föreningen postadress:

c/o Ombildningskonsulterna, Östra Kanalgatan 10, 652 20 Karlstad

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Varberg Almeberg 13
Adress	Träslövsvägen 9 och 11, 432 43 Varberg
Kommun, län	Varbergs kommun, Hallands län

Fastighetens areal (m2)	1 200,0	
Lägenheter, varav:		
Bostäder (m2)	809,0	(11 st)
Lokaler (m2)	100,0	(1 st)
Total area (BOA/LOA, m2)	909,0	

Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 2 våningar samt inrett vindsplan
Byggnadsår	ca 1930 resp 1985
Värdeår	1985
Gällande planbestämmelser	Tomtindelning: 1383K-2/1931, Stadsplan: 13-VAR-PEV2 (1936)
Taxeringsvärde	Totalt 11 822 000 SEK varav markvärde 4 808 000 SEK (2019)
Taxeringsvärde, bostäder	6 800 000 SEK samt markvärde bostäder 4 646 000 SEK (2019)
Taxeringsvärde, lokaler	214 000 SEK samt markvärde lokaler 162 000 SEK (2019)
Typkod	321
Försäkringar	Fullvärde

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Innergård med trädgård, gårdshus mm P-platser på asfalt
-----------	--

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Ja, med lokaler, lägenhetsförråd, tvättstuga mm
Vind	Ja, lägenheter
Gårdshus	Ja, med cykelförråd samt soprum och återvinning.
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl i gårdshus
TV & bredband	Telia Öppen Fiber
Servitut	Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongmurar till fast mark
Stomme	Lilla byggnaden har en stomme i trä/lättbetong Den större byggnaden har en stomme i betong
Fasader	Fasaderna är i puts/betong som målats Gavelspetsarna & takkuporna på stora byggnaden har träpanel
Bjälklag	Betong, Vindsbjälklag: trä/betong
Yttertak	Sadeltak med betongpannor och galvaniserad målad plåt
Fönster	Isolerglas med karmar & bågar av trä. Några har metallklädd utsida
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja, loftgångsbalkonger i betong mot innergård. En på lilla huset.
Hiss	Nej
Uppvärmning	Kallhyra i stora huset med elradiatorer samt varmhysa i lilla huset med vattenburet system via elpanna.
Ventilation	Lilla byggnadens lgh har förstärkt självdrag m enskilda frånluftsfläktar Stora byggnaden har för lägenheterna enskilda frånluftsfläktar med forcering via kökskåpa.
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat
Rum	Parkett/plastmatta	Tapet/Målat	Målat
Kök	Plastmatta/laminat	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta	Våtrumstapet	Målat

Utrustning i kök Normal köksinredning med över- & underskåp, spiskåpa, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys

Utrustning i badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar
Vissa lägenheter har egen tvättmaskin/torktumlare

Samtliga lägenheter har garderober o/e klädkammare samt tillhörande lägenhetsförråd.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Almeberg 13 köper fastigheten Varberg Almeberg 13 för en summa om 22 500 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Fastighet + aktier	22 500 000
Lagfartskostnad	178 155
Pantbrevskostnader	48 375
Kassa + Renoveringsfond	280 970
Föreningsbildning	750 000
Moms föreningsbildning	187 500
Bankkostnader	10 000
Totalt	23 955 000

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 6 400 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	3 000 000	2,00%	60 000	30 000	3 mån
Lån 2	2 900 000	2,25%	65 250	29 000	3 år
Lån 3	2 900 000	2,75%	79 750	29 000	5 år
Summa lån	8 800 000		205 000	88 000	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	15 155 000				
Totalt	23 955 000		205 000	88 000	

Finansiering av det belopp som motsvarar insatserna av de lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt ska i första hand ske med ökade lån i bank och i andra hand genom utställande av säljarreverser.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra likvärdiga bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 201 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2020 och uppgår till 1429 kr per enhet (lgh) och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enligt föregående sida	293 000	322
Drift- och underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	9 000	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	29 700	33
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	19 200	21
Fastighetsskötsel/snöröjning/trappstäd	12 000	13
Renhållning	24 400	27
Vatten/avlopp	27 500	30
Värme *	0	0
Fastighetsel (inkl värme för de lgh som har varmhysa) *	53 000	58
Kabel-TV, Övrigt	8 000	9
Delsumma	182 800	201
Fastighetsskatt (lokaler)	2 140	0
Fastighetsavgift (lägenheter)	15 719	19
Yttre fond, 45 kr/(BOA+LOA)	40 905	45
Tomträttsavgäld	0	0
Drift och underhåll, summa	241 564	266

Totalkostnad

534 564

588

* Tre lägenheter (nr 1, 2 & 3) har varmhysa, övriga svarar för egen uppvärmningskostnad via elradiatorer kopplade till hushållselen samt varmvattenberedare kopplade till hushållselen. Radiatorer och varmvattenberedare är föreningens ansvar avseende underhåll och reparationer.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	450 564	496
Hysesintäkter	84 000	92
Övriga intäkter	0	0
Totalt	534 564	588

7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 11 st till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 st till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattevä	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m ²)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF ** (kr)	Årsavg BRF ** (kr/mån)
1	Träslövsvägen 9 A	-	1	2 rum och kök	58,0	1,10	7,17%	1 190 000	0	1 190 000	39 219	3 268
2	Träslövsvägen 9 B	-	1	2 rum och kök	58,0	1,10	7,17%	1 190 000	0	1 190 000	39 219	3 268
3	Träslövsvägen 9 C	-	2	4 rum och kök	99,0	0,96	12,24%	1 610 000	0	1 610 000	58 690	4 891
4	Träslövsvägen 11 A	-	1	4 rum och kök	84,0	0,82	10,38%	1 575 000	0	1 575 000	42 536	3 545
5	Träslövsvägen 11 B	1001	1	2 rum och kök	64,0	0,90	7,91%	1 260 000	0	1 260 000	35 570	2 964
6	Träslövsvägen 11 B	1101	2	4 rum och kök	85,0	0,82	10,51%	1 540 000	0	1 540 000	43 042	3 587
7	Träslövsvägen 11 B	1102	2	2 rum och kök	64,0	0,90	7,91%	1 260 000	0	1 260 000	35 570	2 964
8	Träslövsvägen 11 B	1103	2	4 rum och kök	84,0	0,82	10,38%	1 505 000	0	1 505 000	42 536	3 545
9	Träslövsvägen 11 B	1201	3	2 rum och kök	68,0	0,90	8,41%	1 225 000	0	1 225 000	37 793	3 149
10	Träslövsvägen 11 B	1202	3	2 rum och kök	60,0	0,90	7,42%	1 225 000	0	1 225 000	33 347	2 779
11	Träslövsvägen 11 C	-	1	4 rum och kök	85,0	0,82	10,51%	1 575 000	0	1 575 000	43 042	3 587
Totalt lgh					809,0	0,90	100,00%	15 155 000	0	15 155 000	450 564	37 547
Lokaler					100,0	m ²		5 500	kr/mån		66 000	kr/år
Förråd					0,0	m ²		0	kr/mån		0	kr/år
P-platser					3	st		250	kr/mån		9 000	kr/år
P-platser					5	st		150	kr/mån		9 000	kr/år
TOTALT					909,0	m ²		Hyresintäkter, totalt:			84 000	kr/år

* Med yta avses BOA

** Lgh 1, 2 & 3 har uppvärmning och varmvatten inkluderad i årsavgiften. Övriga lägenheter har egen uppvärmning och en avgiftsnivå som är ca 120 kr/kvm lägre än dessa tre, på årsbasis.

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	450 564	459 575	468 767	478 142	487 705	497 459	549 235	606 400
Hysesintäkter	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	102 396	113 053
Summa	534 564	545 255	556 160	567 284	578 629	590 202	651 631	719 453
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	182 800	186 456	190 185	193 989	197 869	201 826	222 832	246 025
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	2 140	2 183	2 226	2 271	2 316	2 363	2 609	2 880
Fastighetsavgift	15 719	16 033	16 354	16 681	17 015	17 355	19 161	34 189
Yttre fond	40 905	41 723	42 558	43 409	44 277	45 162	49 863	55 053
Summa	241 564	246 395	251 323	256 350	261 477	266 706	294 465	338 147
Kapitalkostnader								
Låneräntor	205 000	202 950	200 900	198 850	211 200	209 000	211 500	199 750
Amortering	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
Summa	293 000	290 950	288 900	286 850	299 200	297 000	299 500	287 750
Årsresultat	0	7 910	15 937	24 084	17 953	26 496	57 665	93 556
Ingående fond	280 970							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	288 880	304 817	328 901	346 854	373 349	611 354	1 031 947
Ackumulerad yttre fond	0	40 905	82 628	125 186	168 594	212 871	447 898	707 387
Likviditet	280 970	329 785	387 445	454 087	515 448	586 221	1 059 252	1 739 335

Resultat före avskrivningar	0	7 910	15 937	24 084	17 953	26 496	57 665	93 556
Avskrivning med 1%	147 038	147 038	147 038	147 038	147 038	147 038	147 038	147 038
varav amorteras	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
varav avsätts i yttre fond	40 905	41 723	42 558	43 409	44 277	45 162	49 863	55 053
varav årets resultat	0	7 910	15 937	24 084	17 953	26 496	57 665	93 556
Resultat efter avskrivning	-18 133	-9 404	-543	8 455	3 192	12 621	48 491	89 571

9. Känslighetsanalys I

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 539 resp 648 kr per kvm BOA och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys		kr/m2		ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	Lgh inkl värme i avg:	648	(snitt)	0,00%
p 1 Dagens avgiftsnivå	Lgh exkl värme i avg:	539	(snitt)	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet		37		5,72%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter		74		11,45%
p 4 El, vatten och värme +25%		25		3,84%
p 5 Hyresintäkt - 30%		31		4,81%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde		29		4,51%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	207	213	220	226	233	240	278
Hyresintäkter	95	98	101	104	107	110	128
Avgift per BOA	574	591	609	627	646	665	771
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	276	287	299	311	323	336	409
Hyresintäkter	96	100	104	108	112	117	142
Avgift per BOA	579	602	626	652	678	705	857

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsyta ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Skulder, år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader, år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	8 800 000	36,74%	205 333	-
90%	10 315 500	43,06%	240 695	14,69%
80%	11 831 000	49,39%	276 057	25,62%
70%	13 346 500	55,71%	311 418	34,07%
60%	14 862 000	62,04%	346 780	40,79%
50%	16 377 500	68,37%	382 142	46,27%
40%	17 893 000	74,69%	417 503	50,82%
30%	19 408 500	81,02%	452 865	54,66%
20%	20 924 000	87,35%	488 227	57,94%
10%	22 439 500	93,67%	523 588	60,78%

Beräkningsförutsättningar

- uteblivna insatser lånefinansieras
- oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto, dvs före hyresintäkter mm

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskilling	24 752	(BOA+LOA)
Lagfart	196	(BOA+LOA)
Pantbrev	53	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	1 031	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbeläning	9 681	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	18 733	(BOA)
Förhållande lån/insats	36,7%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	97	(BOA+LOA)
Räntekostnad	226	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	201	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	266	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	588	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	309	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	45	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA (lgh m värme inkl.)	648 (BOA)	(snitt)
Månadsavgift per BOA (lgh m värme exkl.)	539 (BOA)	(snitt)
Hysesintäkter lokal per BOA	82 (BOA)	
Hysesintäkter totalt per BOA	104 (BOA)	
Avskrivningar, 1%	162 (BOA+LOA)	
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	år 1	år 11
Summa intäkter	588 (BOA+LOA)	717 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	588 (BOA+LOA)	653 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	309 (BOA+LOA)	1 165 (BOA+LOA)

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

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt (om inte detta tillägg upphandlats av föreningen).
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Varberg 2020-11-19



Lisbeth Hallbäck



Sandra Lannemar-Karlsson



Oliver Apelqvist



Yvonne Bergemyr



Katarina Lanzén

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2020
Lagfariskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1429
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	45
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	6 400 000
Antal lägenheter	11
Taxeringsvärde	11 822 000

Vid bolagsförvärv

Lagfariskostnad beräknas

på bokfört värde: 6 439 073

(Eller på Taxeringsvärdet om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen 34,65%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen 65,35%

Bokfört värde till grund för avskrivningar 14 703 750

(baserat på % av taxv. fastighet)

År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2036
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	450 564	459 575	468 767	478 142	487 705	497 459	507 408	517 556	527 908	538 466	549 235	606 400
Hysesintäkter	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	94 598	96 490	98 419	100 388	102 396	113 053
Summa	534 564	545 255	556 160	567 284	578 629	590 202	602 006	614 046	626 327	638 853	651 631	719 453
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	182 800	186 456	190 185	193 989	197 869	201 826	205 862	209 980	214 179	218 463	222 832	246 025
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	2 140	2 183	2 226	2 271	2 316	2 363	2 410	2 458	2 507	2 557	2 609	2 880
Fastighetsavgift	15 719	16 033	16 354	16 681	17 015	17 355	17 702	18 056	18 417	18 786	19 161	34 189
Yttre fond	40 905	41 723	42 558	43 409	44 277	45 162	46 066	46 987	47 927	48 885	49 863	55 053
Summa	241 564	246 395	251 323	256 350	261 477	266 706	272 040	277 481	283 031	288 691	294 465	338 147
Kapitalkostnader												
Låneräntor	205 000	202 950	200 900	198 850	211 200	209 000	206 800	204 600	202 400	213 850	211 500	199 750
Amortering	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
Summa	293 000	290 950	288 900	286 850	299 200	297 000	294 800	292 600	290 400	301 850	299 500	287 750
Årsresultat	0	7 910	15 937	24 084	17 953	26 496	35 166	43 965	52 896	48 312	57 665	93 556
Ingående fond	280 970											
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	288 880	304 817	328 901	346 854	373 349	408 515	452 480	505 376	553 688	611 354	1 031 947
Ackumulerad yttre fond	0	40 905	82 628	125 186	168 594	212 871	258 034	304 099	351 086	399 013	447 898	707 387
Likviditet	280 970	329 785	387 445	454 087	515 448	586 221	666 549	756 579	856 462	952 701	1 059 252	1 739 335
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1 *	3 000 000	2 970 000	2 940 000	2 910 000	2 880 000	2 850 000	2 820 000	2 790 000	2 760 000	2 730 000	2 700 000	2 550 000
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnad	60 000	59 400	58 800	58 200	72 000	71 250	70 500	69 750	69 000	81 900	81 000	76 500
Lån 2	2 900 000	2 871 000	2 842 000	2 813 000	2 784 000	2 755 000	2 726 000	2 697 000	2 668 000	2 639 000	2 610 000	2 465 000
Amortering	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
Ränta	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Räntekostnad	65 250	64 598	63 945	63 293	62 640	61 988	61 335	60 683	60 030	59 378	58 725	55 463
Lån 3	2 900 000	2 871 000	2 842 000	2 813 000	2 784 000	2 755 000	2 726 000	2 697 000	2 668 000	2 639 000	2 610 000	2 465 000
Amortering	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
Ränta	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Räntekostnad	79 750	78 953	78 155	77 358	76 560	75 763	74 965	74 168	73 370	72 573	71 775	67 788

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 2,5% fr o m år 5 och 3,0% fr o m år 10.

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Almeberg 13, org.nr. 769639-2831, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar och avser slutlig kostnad.

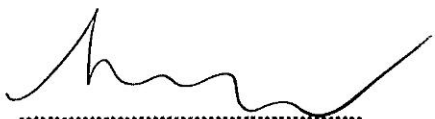
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Densia AB, Lars Widebeck, se bilaga till ekonomisk plan, därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan anses tillföra något.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

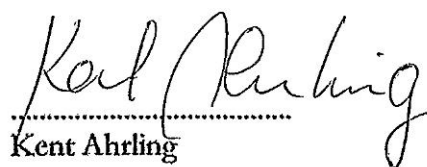
Stockholm ~~2020~~ 2021-01-11



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm ~~2020~~ 2021-01-11



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bil. 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Almeberg 13 org.nr. 769639-2831.

Registreringsbevis Brf Almeberg 13 2020-11-19,
stadgar reg. 2020-11-19,
fastighetsinformation 2020-11-11,
bankoffert Danske Bank 2020-11-12,
besiktningsutlåtande Densia AB 2020-09-25,
värdering av lägenheter Svensk Fastighetsförmedling 2020-08-18,
OVK-protokoll godkänt till 2022-07-08,
hyreskontrakt lokal utkast,
tillträdesagenda 2021-02-11 utkast,
aktieöverlåtelseavtal mellan Fortinova Bostäder 2 AB och Brf Almeberg 13 2021-02-11 utkast,
köpebrev mellan Fortinova Bostäder 37 AB och Brf Almeberg 13 2021-02-11 utkast,
säljargarantier avseende renoveringsåtgärder 2021-01-08.

/AB

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Varberg Almeberg 13



Träslövsvägen 9 A, B och C samt 11 A, B och C

Centrala Varberg

DENSIA

Stockholm 2020-09-25
LW 83 034

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Varberg Almeberg 13

Träslövsvägen 9 A, B och C samt 11 A, B och C.

Uppdrag

Av Brf Almeberg 13 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar. För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2020-09-16, kl 14.00.
Vädret var moln/sol och uppehåll och temperaturen ca 16 °C.

Vid besiktningen medverkade fastighetsskötaren, Rickard Rydahl och Sofia Rydahl.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd och nockvinden på lilla byggnaden.

Följande bostäder besiktigades, 9A, 9C, 11B lägenhet 1001, 1102 och 1201.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med två sammanbyggda byggnadskroppar. En äldre byggnad med källarplan samt 1½ våningsplan med bostäder (3 lägenheter) samt en modernare byggnad med källare och 2½ våningsplan med bostäder.

Antal lägenheter 11 st, bostadsyta ca. 808 m² samt en lokalyta om ca. 100 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: Lilla byggnaden ca år 1930 och stora byggnaden ca år 1983

Större underhåll som på senare tid har utförts:

1. Lilla byggnaden har renoverats med tilläggsisolering, nya fönster, renoverat yttertak, nya elektriska installationer och större delen av vatten och avloppsrör bytta ca 1982-1984.
2. Varmvattenberedaren i lilla byggnaden är monterad 2008.
3. Elpannan för uppvärmning i lilla bygganden är från 2001.
4. Enstaka fönster utbytta under årens lopp.
5. Fasader och fönster målade 2019.
6. Några duschrum renoverade mellan 2000-2019, antalet är ej redovisat.

Grundläggning: Betongmurar till fast mark

Källarytterväggar: Betong i stora byggnaden och sten/betong i lilla bygganden.

Stomme: Lilla byggnaden har en stomme i trä / lättbetong.
Större byggnaden har en stomme i betong.

Bjälklag: Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Trä / betong

Gård, gårdsutrustning: Parkeringsplatser, transportvägar och en mindre gräsyta.

Balkonger: Lilla byggnaden har en balkong över en utbyggnad. Stora bygganden har balkonger samt uteplatser för lägenheterna på markplan.

Fasader: Fasaderna är i puts/betong som målats. Gavelspetsarna och takkuporna på stora byggnaden har träpanel.

Fönster:	Isolerglas med karmar och bågar av trä, några utvändigt klädda i metall.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Plåtbeslagning är målad galvaniserad plåt.
Entréer, trapphus:	I den större byggnaden är trapp- och golvbeläggning i cementmosaik, väggarna och taken är målade.
Skyddsrum:	I stora byggnaden finns ett skyddsrum för 60 personer, rummet är besiktigt och godkänt 2008.
Tvättstuga:	I den lilla byggnaden finns en tvättstuga för de tre lägenheterna, tvättstugan är i källaren med ingång utifrån. Lägenheterna i den större byggnaden har enskilda tvättmaskiner och torktumlare placerade i duschrummet.
Tvättutrustning:	1 st. tvättmaskin, 1 st torktumlare samt ett torkrum med värmefläkt.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopkärl och cykelförråd finns i en separat byggnad på tomten.
Uppvärmning:	Lilla byggnaden har vattenburen centralvärme från en elpanna (från 2001) i källaren. Varmvatten till lilla byggnaden fås från en gemensam varmvattenberedare i källaren (2008). Större byggnaden har direktverkande elradiatorer samt enskilda varmvattenberedare placerade i duschrummen. Dessa beredare har varierande ålder. Lägenhet 11B 1001 har en luft/luft värmepump (installerad av hyresgästen).
Ventilation:	Lilla byggnadens lägenheter har förstärkt självdrag med enskilda frånluftsfläktar i duschrummen. Köken har kolfilterfläktar och självdrag. Större byggnaden har för lägenheterna enskilda frånluftsfläktar med forcering via kökskåpa. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) ska enligt uppgift göras och vara godkänd innan en försäljning.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / laminat
	V	Tapet/målade
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / laminat
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Plastmatta
	V	Plastmatta
	T	Målat
	Ö	Varierande ålder och standard på duschrummen med dusch, WC och tvättställ.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggsdel: Fönster
Brist, fel/skada: Fönster är till största delen från 1980 talet, några har dock bytts ut. Vid besiktningen noterades att minst två fönster är i dåligt skick, dessa är i lägenhet 11B 1201. Det kan finnas fler fönster som är i dåligt skick i lägenheter vilka vi ej besiktigat.
Bedömd åtgärd: Byt kompletta fönster som är i dåligt skick. Gör en justering av alla fönsters upphängning och låsmekanismer samt kontrollera/byt tätlistor.
Mängd: Ca 5 fönster byts och alla kontrolleras.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 80 000 kr
2. Byggsdel: Varmvattenberedare
Brist, fel/skada: Varmvattenberedaren i lilla huset är från 2008. I stora byggnaden finns 8 stycken beredare vilka har varierande ålder. Normal teknisk livslängd är ca 15-20 år för en varmvattenberedare.
Bedömd åtgärd: Gör en inventering av beredarna och byt alla som är äldre än 15 – 20 år. Byt sedan beredarna när de går sönder eller när de uppnår 20 års ålder.
Mängd: Totalt 9 beredare där min bedömning är att 6-7 beredare kommer att behöva bytas inom 10 år.
Aktualitet: Kostnaden tas upp inom 3 år men kommer att uppkomma löpande inom intervallet snarast till inom 10 år.
Bedömd kostnad: Ca 110 000 kr
3. Byggsdel: Trapphuset i större byggnaden
Brist, fel/skada: Målningen i trapphuset har börjat bli sliten och föråldrad.
Bedömd åtgärd: Rengör väggar, tak och snickerier och utför målningsunderhåll. Trappbeläggningen kan rengöras och poleras för att enklare kunna hållas ren.
Mängd: Ett trapphus
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 60 000 kr

NB

4. Bygghet: Vatten och avloppsrör
 Brist, fel/skada: Vatten och avloppsrör är från 1980 talet och bedöms vara i normalt skick. I lilla byggnaden finns äldre avloppsrör under källargolvet. Enligt uppgift har inte avloppen spolats på många år. Golvbrunnarna i de duschrum som inte renoverats kommer att behöva bytas ut då duschrummen renoveras.
 Bedömd åtgärd: Spola avloppssystemen från alla lägenheter ut till kommunal anslutningspunkt. Filma och kontrollera skicket på de avloppsrör som inte är utbytta i lilla byggandens golv. Om de är i dåligt skick kan de relinjas lokalt där rören är äldre. I samband med att de enskilda lägenhetsinnehavarna renoverar sina duschrum bör föreningen ge ett bidrag på 10 000 kr för att byta golvbrunnarna.
 Mängd: Alla avloppsrör spolas, äldre avloppsrör och ca 10 golvbrunnar.
 Aktualitet: Snarast (kostnaden kan komma att fördelas mellan snarast och inom 5 år)
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr
5. Bygghet: Entrétrappor
 Brist, fel/skada: Entrétrapporna har skador, framförallt på sidorna av trapporna.
 Bedömd åtgärd: Gör lokala lagningar genom att knacka ner löst material och ersätt det med renoveringsbetong samt puts.
 Mängd: Tre trappor
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 25 000 kr
6. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning.
 Brist, fel/skada: Tvättstugan i lilla byggnaden har två maskiner vilka är av hushållskvalité och som är ca 5 år gamla. Maskinerna kommer att uppnå teknisk livslängd inom tidsintervallet inom 10 år.
 Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna till maskiner i god hushållskvalité. Byt maskinerna då kostsamma reparationer och driftsstörningar uppkommer. Maskinerna nyttjas endast av tre hushåll.
 Mängd: Två maskiner
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	4 och 5	Ca 175 000 kr
Inom 3 år	1 och 2	Ca 190 000 kr
Inom 5 år	3	Ca 60 000 kr
<u>Inom 11 år</u>	<u>6</u>	<u>Ca 20 000 kr</u>
Totalt		Ca 445 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. På vinden i stora byggnaden noteras att det är en brandskyddsvägg mellan lägenheterna vilken når upp till yttertaket. Det finns dock en öppning i väggen vilken eventuellt måste kompletteras med en brandklassad lucka. Man bör kontrollera med en sakkunnig om det är två separata brandceller eller en gemensam brandcell.
2. I källaren finns en lokal där hyresgästen har en värmeugn för sin verksamhet. Ugnen är placerad mycket nära taket och en ventilationskanal för frånluft. Väggen och taket har skadats av värme. Installationen bör kontrolleras av brandskydds sakkunnig.
3. I källaren på lilla byggnaden har man monterat en avfuktare i lägenhets 9Cs förråd. Avfuktaren slås av då ljuset släcks vilket medför att funktionen uteblir.
4. Stora byggnaden har ett skyddsrum som har en utrymningsväg genom ett utvändigt betongschakt. Schaktet är fyllt med grus vilket det inte ska vara. Enligt uppgift från MSB godkändes skyddsrummet 2008 varför en ny besiktning kommer att behöva göras inom en ganska snar framtid. Alla brister som framkommer är fastighetsägarens ansvar att åtgärda.

- 2021011302820
5. Förrådsbyggnaden/sophuset har delvis eftersatt underhåll på panel och dörrar. Arbetena är påbörjade men inte slutförda. Antingen görs arbetena klara alternativt bedömer jag att de bör rymmas inom normala underhållskostnader.
 6. Ventilationen i lägenheterna upplevdes som dålig i flera av lägenheterna som besöktes. OVK ska göras och vara godkänd innan ett förvärv. Om OVK är godkänd är det ett bevis på att ventilationen uppfyller de krav man kan ställa på ventilationen i byggnaden med avseende på typ av ventilation samt byggnadens ålder varför man som boende inte kan kräva bättre ventilation från fastighetsägaren. Föreningen kan dock välja att förbättra ventilationen men det är då förbättringskostnader vilka jag inte tar hänsyn till i min utredning.
 7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
 8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier
 Utdrag från skyddsrumregistret
 FD-utdrag

DENSIA AB

AB