

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Jägaregatan 14

Organisationsnummer: 769642-6357

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 utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Kostnader utöver årsavgift
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Teknisk besiktning och underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jägaregatan 14, org.nr. 769642-6357, registrerades hos Bolagsverket 2024-09-30 och har sitt säte i Göteborg. Enligt stadgar registrerade 2025-01-14 har föreningen till ändamål att 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.

Fastigheten består idag av 14 lägenheter som samtliga står utan hyresgäster. Bygglov erhöles 2024-06-19 för byggnation av 5 nya lägenheter på vinden som avses upplåtas till JBES Bygg AB. Föreningen avser även teckna entreprenadavtal med JBES Bygg AB enligt ABT 06 för byggnationen av vindslägenheterna. Byggnationen beräknas påbörjas i mars 2025 och lägenheterna beräknas stå klara under det fjärde kvartalet 2025.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrättslägenheterna beräknas ske med start från och med mars 2025.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Göteborg Brämaregården 22:2. Förvärvet sker genom köp av samtliga aktier i J14 AB. Köpeskillingen för aktierna uppgår till summan av fastighetens överenskomna marknadsvärde med avdrag för dels det bokförda värdet på fastigheten och dels de beräknade projektkostnaderna samt med tillägg för bolagets egna kapital. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell framtida försäljning av fastigheten beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens skattemässiga restvärde och framtida försäljningspris. Det slutliga skattemässiga restvärdet beräknas uppgå till cirka 31 500 000 kronor inklusive projektkostnader.

Anskaffningsvärdet för föreningens fastighet är slutligt känt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad samt innefatta styrelseansvarsförsäkring. Brf-tillägg bekostas individuellt av medlem.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Allmänna förutsättningar, fortsättning

Besiktning av fastigheten har utförts av Backa Byggkonsult AB den 17 oktober 2024.

Säljaren har åtagit sig att genomföra bland annat:

Ny belysning i passagen till gården och förstärkt belysning på gården, byte av samtliga fönster, nya ytterdörrar, fasadrenoveringar, slätputsning i passage, putsning av sockel mot gata, ny informationstavla i varje trappuppgång, nya brevlådor, nytt låssystem (iLOQ), ommålning av trapphusen, numrering av lägenhetsförråd, nya dörrar till lägenheterna, OVK-besiktning samt byggnation av 5 st vindslägenheter genom entreprenadkontrakt som tecknas med JBES Bygg AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Alla belopp anges i svenska kronor.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Brämaregården 22:2		
Adress	Jägaregatan 14A-C, 417 02 Göteborg		
Fastighetens areal m ²	459		
Bostadsarea ca m ²	918		
Lokalarea ca m ²	-		
Total area ca m ²	918		
Husens utformning	Ett flerbostadshus i fyra våningar där fjärde våningen utgör en del inredd vind och en del förråd. Därtill har huset ett källarplan.		
Byggnadsår	1912		
Värdeår	1960		
Taxeringsvärde	Bostäder:	13 200 000 kr	
	Lokaler:	- kr	
	Totalt:	13 200 000 kr	Varav byggnad 7 200 000 kr
Typkod fastighet	320, hyreshusenhet bostäder		
Servitut/GA/samfällighet	Ej aktuellt		
Gällande planbestämmelser	Stadsplan, 1938-12-30, 1480K-II-2158		
Energideklaration	Utförd 2024-09-24, nästa gång 2034-09-24		
OVK	Ny OVK upprättas under våren 2025.		

Gemensamma utrymmen

Gård	Gård på baksidan med asfalterad yta. Cykelställ finns på innergården.
Källare	Källarvåning innehållande lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, fjärrvärmecentral.
Avfallsstation	Finns på gården. Rest- och matavfall samt visst sorterat avfall.
Parkering	Finns ej.
Förråd	Lägenhetsförråd finns i källare.
Tvätt	Tvättstuga i källare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning/gemensamma anordningar

Nedanstående beskrivning avser efter genomförda projektåtgärder.

Grundläggning	Grundsulor av betong
Stomme	Trä/tegel
Fasader	Puts och plåt
Yttertak	Plåt
Dörrar	Nya säkerhetsdörrar i hela fastigheten
Fönster	Nya fönster plast/aluminium
Trapphus	Nyrenoverade trapphus av sten belagt med linoliummatta. Betong på första plan. Nymålade väggar.
Balkonger/terrasser	4 st terrasser (vindslägenheter)
Hiss	Finns ej
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Självdrag våning 1-4. Kolfilterfläktar i kök.
El- och VA-anslutning	Kommunalt el- respektive VA-nät
TV/bredband	Fiber indraget i fastighet och fiberkoax till lägenheter. Via Tele2.
Porttelefon	Portkod (knappsats)

Kortfattad rumsbeskrivning befintliga lägenheter

Lägenheternas skick och utformning varierar. Nedan anges de vanligast förekommande.

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett/laminat/plastmatta	Målat
Kök	Parkett/laminat/plastmatta	Målat
Badrum	Klinker/plastmatta	Kaklat/våtrumstapet
Utrustning i kök	Skåpsinredning, spis, fläkt och kyl/frys. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	
Utrustning i badrum	Badrummen har dusch, tvättställ, wc-stol. Varierande standard och skick lägenheterna emellan.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Jägaregatan 14 förvärvar fastigheten Göteborg Brämaregården 22:2 inklusive projekt för en summa om 42 680 000 kronor. De totala kostnaderna för föreningens fastighetsförvärv är slutligt känd, omfördelning kan komma att ske mellan posterna.

Köpeskilling andelar och mark	32 389 480 kr
Lagfartskostnad*	330 895 kr
Pantbrevskostnad	- kr
Projektkostnader	9 959 625 kr
Reservation för framtida underhåll	65 000 kr
Totalt	42 745 000 kr

*Lagfartskostnad om 1,5% (+825 kr adm. avgift) är beräknad på ett skattemässigt restvärde om 22 004 698 kronor.

4. Finansieringsplan

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Nuvarande pantbrev uttagna på fastigheten uppgår till 16 950 000 kronor.

	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	4 590 000 kr	3,25%	149 175 kr	34 425 kr	1 år
Lån 2	4 590 000 kr	3,25%	149 175 kr	34 425 kr	3 år
Summa lån	9 180 000 kr				
Insatser	33 565 000 kr				
Summa	33 565 000 kr				
Totalt	42 745 000 kr		298 350 kr	68 850 kr	

*Amortering om 0,75% avseende år 1. Den totala amorteringstiden överstiger inte 100 år.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga driftkostnader uppskattas utifrån uppgifter från säljare, inkomna offerter samt efter jämförelse med andra bostadsrättsföreningars driftkostnader. Föreningens utgifter är budgeterade till cirka 508 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1724 kronor per lägenhet årligen (2025). Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärde lokal.

Fondavsättning, avskrivningar och likviditet

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram som anger årlig avsättning till fonden ska avsättning ske enligt denna plan.

Beräkning av årliga utgifter utgår från föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och avsättning till underhållsfond kan detta komma att leda till ett högre bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnad	kr	kr/kvm*
Kapitalkostnader enligt punkt 4	367 200 kr	400 kr
Driftkostnader		
Löpande reparationer	28 000 kr	31 kr
Ekonomisk förvaltning	34 000 kr	37 kr
Revisor	18 000 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	57 000 kr	62 kr
Försäkring	33 000 kr	36 kr
Avfallshantering	30 000 kr	33 kr
Fastighetsel	25 000 kr	27 kr
Vatten och avlopp	65 000 kr	71 kr
Uppvärmning	105 000 kr	114 kr
Tv	30 000 kr	33 kr
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 000 kr	36 kr
Övrigt	8 000 kr	9 kr
Summa	466 000 kr	508 kr
Underhållsfond		
Avsättning underhållsfond	30 000 kr	33 kr
Totalt	863 200 kr	940 kr

*Beräknad på total area.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgift	827 560 kr
Separat debiterad avgift tv*	29 640 kr
Intäkt förråd	6 000 kr
Totalt	863 200 kr

* Avgift för tv debiteras separat med cirka 130 kr per lägenhet och månad.

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Uppgång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Boarea ca (m ²) ¹	Extra golvyta ca (m ²) ¹	Extra yta terrass ca (m ²) ¹	Total area ca (m ²) ¹	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)
1	A	1101	1	2 rok	46			46	4,98%	1 695 000	41 250	3 438
2	A	1201	2	3 rok	72			72	6,91%	2 695 000	57 180	4 765
3	A	1301	3	3 rok	72			72	6,91%	2 695 000	57 180	4 765
4	A	1401	4	1 rok	35	1,4	4,7	41,1	4,62%	1 425 000	38 248	3 187
5	A	1402	4	1 rok	35	1,3	4,6	40,9	4,61%	1 425 000	38 125	3 177
6	B	1101	1	2 rok	52			52	5,43%	1 725 000	44 926	3 744
7	B	1102	1	2 rok	54			54	5,58%	1 750 000	46 152	3 846
8	B	1201	2	2 rok	61			61	6,10%	1 825 000	50 440	4 203
9	B	1202	2	2 rok	59			59	5,95%	1 795 000	49 215	4 101
10	B	1301	3	2 rok	61			61	6,10%	1 850 000	50 440	4 203
11	B	1302	3	2 rok	59			59	5,95%	1 795 000	49 215	4 101
12	B	1401	4	1 rok	35	2,8		37,8	4,38%	1 300 000	36 226	3 019
13	B	1402	4	1 rok	35	1,4	4,9	41,3	4,64%	1 425 000	38 371	3 198

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta samt extra yta för terrass avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

Redovisning av lägenheterna, fortsättning

Lgh nr	Uppgång	Lgh nr SKV	Vån plan	Antal rum	Boarea ca (m²) ¹	Extra golvyta ca (m²) ¹	Extra yta terrass ca (m²) ¹	Total area ca (m²) ¹	Andelstal (%)	Insats (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift (kr/mån)
14	C	1101	1	1 rok	35			35	4,17%	1 550 000	34 511	2 876
15	C	1102	1	1 rok	31			31	3,87%	1 495 000	32 060	2 672
16	C	1201	2	3 rok	71			71	6,84%	2 595 000	56 567	4 714
17	C	1301	3	1 rok	35			35	4,17%	1 550 000	34 511	2 876
18	C	1302	3	1 rok	35			35	4,17%	1 550 000	34 511	2 876
19	C	1401	4	1 rok	35	1,7	4,7	41,4	4,64%	1 425 000	38 432	3 203
Totalt					918,00	8,60	18,90	945,50	100,00%	33 565 000	827 560	68 963

¹ Areauppgifter enligt lägenhetsförteckning från fastighetsägaren. Extra golvyta samt extra yta för terrass avser golvyta som inte klassificeras som BOA enligt konventionell uppmätning.

8. Kostnader utöver årsavgift

Fastigheten är ansluten till Tele2. Föreningen debiterar medlem 130 kr/månad för tv som avser grundutbud av tv-kanaler. Medlemmarna kan välja att ansluta sig och bekosta önskad hastighet på bredband samt önskat tv-kanalpaket.

Varje medlem ska teckna abonnemang för hushållsel. Kostnaden för hushållsel beror på flera variabler så som personer i hushållet samt konsumtionsmönster. Uppskattningsvis uppgår detta till cirka 125–350 kr/månad.

Varje medlem ska även teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnaden beror på flera variabler men uppskattas till cirka 150–175 kr/månad.

9. Nyckeltal

Nyckeltalen avser år 1 och är baserade på bostadsarea och lokalarea om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningsvärde BTA*	37 194 kr
Insatser och upplåtelseavgifter**	36 563 kr
Lån	10 000 kr
Årsavgift**	901 kr
Medlems debiterbara utgifter utöver årsavgift**	32 kr
Driftkostnader	508 kr
Hysesintäkter	7 kr
Kassaflöde	33 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	422 kr

* Anskaffningsvärde inkluderar köpeskilling aktier, projekt-, lagfart- och pantbrevskostnader.

** Beräknad på bostadsarea.

10. Ekonomisk prognos

Likviditetsprognos (kr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Bedömd snittränta	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgift	827 560	844 111	860 993	878 213	895 778	913 693	989 011	1 205 599
Separat debiterad avgift	29 640	30 233	30 837	31 454	32 083	32 725	35 423	43 180
Övriga intäkter	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 171	8 741
Summa	863 200	880 464	898 073	916 035	934 355	953 043	1 031 604	1 257 519
Driftkostnader								
Löpande reparationer	- 28 000	- 28 560	- 29 131	- 29 714	- 30 308	- 30 914	- 33 463	- 40 791
Driftkostnader	- 405 000	- 413 100	- 421 362	- 429 789	- 438 385	- 447 153	- 484 012	- 590 009
Fastighetsavgift/skatt	- 33 000	- 33 660	- 34 333	- 35 020	- 35 720	- 36 435	- 39 438	- 48 075
Summa	- 466 000	- 475 320	- 484 826	- 494 523	- 504 413	- 514 502	- 556 913	- 678 874
Finansiella poster								
Ränteintäkter	-	1 663	2 388	3 299	4 404	5 708	13 052	35 412
Räntekostnader	- 298 350	- 296 112	- 293 861	- 291 597	- 289 319	- 287 027	- 277 721	- 253 459
Amorteringar*	- 68 850	- 69 263	- 69 679	- 70 097	- 70 517	- 70 940	- 72 658	- 77 138
Summa	- 367 200	- 363 713	- 361 152	- 358 394	- 355 432	- 352 260	- 337 327	- 295 185
Kassaflöde								
Ingående kassa	65 000	95 000	136 431	188 525	251 643	326 153	745 851	2 023 563
Kassaflöde	30 000	41 431	52 094	63 117	74 510	86 281	137 364	283 461
Investering/underhåll**	-	-	-	-	-	-	-	-
Utgående kassa	95 000	136 431	188 525	251 643	326 153	412 434	883 214	2 307 024
Ackumulerat kassaflöde	30 000	71 431	123 525	186 643	261 153	347 434	818 214	2 976 464

* Amortering sker progressivt med uppräkningsfaktor på 0,6% årligen. Total amorteringstid överstiger inte 100 år.

** Återinvesteringar och planerat underhåll är för år utifrån 50-årig underhållsplan (indexjusterade).

Resultatprognos (kr)

Rörelseintäkter	863 200	880 464	898 073	916 035	934 355	953 043	1 031 604	1 257 519
Rörelsekostnader	- 466 000	- 475 320	- 484 826	- 494 523	- 504 413	- 514 502	- 556 913	- 678 874
Avskrivningar*	- 356 950	- 356 950	- 356 950	- 356 950	- 356 950	- 356 950	- 356 950	- 356 950
Finansiella poster	- 298 350	- 294 450	- 291 474	- 288 298	- 284 915	- 281 319	- 264 669	- 218 047
Resultat	- 258 100	- 246 255	- 235 176	- 223 735	- 211 922	- 199 728	- 146 928	3 649

* Beräkning enligt komponentavskrivning K3, cirka 2,2% årligen.

Förutsättningar för likviditets- och resultatprognos:

- Intäkter och kostnader indexeras enligt bedömd inflation om inget annat anges.
- Räntekostnader beräknas på bedömd snittränta 3,25% år 1-20.
- Ränteintäkter beräknas på årets ingående kassa och till bedömd snittränta minus 1,5% med start år 2.
- Avskrivningar enligt komponentavskrivning K3, cirka 2,2% årligen.

11. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens snittavgiftsnivå, som är 901 kr/kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om räntekostnaderna för de totala lånen skulle höjas med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvadratmeter om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

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

Känslighetsanalys	kr/m ²	Ökning
Dagens avgiftsnivå	901 kr	0,00%
Ränta +2%	200 kr	22,19%
Hyresintäkter -30%	2 kr	0,22%
El, värme & VA + 25%	53 kr	5,89%

Känslighetsanalys, fortsättning

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea 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 10 och 20 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +1%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftkostnader & avsättning fond	540	557	573	590	608	626	705	947
Finansiella poster	400	396	393	390	387	384	367	322
Övriga intäkter	39	40	41	42	44	45	51	68
Årsavgift	901	913	925	938	952	965	1 022	1 201

Känslighetsanalys inflation (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Inflation +2%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Driftkostnader & avsättning fond	540	562	584	608	632	657	769	1 138
Finansiella utgifter	400	396	393	390	387	384	367	322
Övriga intäkter	39	40	42	44	45	47	55	82
Årsavgift	901	918	936	955	974	994	1 081	1 378

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en ökad ränta på 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +1%	3,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Driftkostnader & avsättning fond	540	551	562	573	585	597	646	787
Finansiella poster	400	495	492	488	484	480	461	407
Övriga intäkter	39	40	40	41	42	43	46	57
Årsavgift	901	1 007	1 014	1 020	1 027	1 034	1 060	1 137

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Låneränta +2%	3,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Driftkostnader & avsättning fond	540	551	562	573	585	597	646	787
Finansiella poster	400	595	590	586	581	576	554	491
Övriga intäkter	39	40	40	41	42	43	46	57
Årsavgift	901	1 106	1 112	1 118	1 124	1 130	1 153	1 222

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

1. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal för årsavgift.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar 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, area uppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter samt befintliga hyresavtal är baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
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.
8. Säljaren åtar sig att utföra markerade åtgärder som framgår enligt bifogad teknisk besiktning.
9. Säljaren åtar sig att senast 2025-12-31 förvärva osålda lägenheter i enlighet med undertecknad garanti. Säljaren åtar sig därtill att ersätta föreningen för samtliga avgifter och kostnader, såsom exempelvis årsavgift, avseende dessa lägenheter.

Ekonomisk plan har undertecknats med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Jägaregatan 14

Joakim Addén

Camilla Darholm

Linda Ögren

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Jägaregatan 14 med organisationsnummer 769642-6357. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 19 bostadsrätter. Bostadsrätterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Jägaregatan 14, datum enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Jägaregatan 14, daterade 2025-01-14.
- Registreringsbevis för Brf Jägaregatan 14, daterat 2025-01-14.
- FDS-utdrag för Göteborg Brämaregården 22:2, daterat 2025-01-22.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2024-10-23.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2025-03-12.
- Garanti gällande osålda bostadsrätter, daterad 2025-03-12.
- Utkast köpeavtal fastighet, odaterat.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2024-10-17.
- Underhållsplan 50 år, daterat 2025-01-27.
- Offert finansiering, daterad 2025-01-24.
- Lägenhetslista, odaterad.
- Marknadsvärdering lägenheter, odaterad.
- Bygglov avseende nya lägenheter på vinden, daterat 2024-06-19.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2025-01-08.
- Offert fastighetsförvaltning, daterat 2025-01-28.
- Offert försäkring, daterad 2025-01-28.
- Offert städning, daterad 2025-01-28.
- Ritningar och situationsplan, olika dateringar.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2025-03-07.

Ort och datum enligt digital signering

Claes Mörk

Daniel Karlsson

Av Boverket behövs att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

**FASTIGHETEN GÖTEBORG,
BRÄMAREGÅRDEN 22:2**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2024-01-27

Backa Byggkonsult
Krönikegatan 15
422 44 Hisings Backa

Teknisk besiktning av fastigheten Göteborg Brämaregården 22:2**Allmänt**

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2024-10-17 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade, som representant för fastighetsägaren, Henrik Lindskoog (Vale Fastigheter AB). Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägarens representant.

Besiktningen är utförd som översiktlig okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka större underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Standardhöjande åtgärder är ej inkluderade.

Besiktningen är ej av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. Jordabalken 4 kap.19§.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Allmänna utrymmen, källare, vind samt fasader och fönster har avsynats. Yttertak har endast avsynats via taklucka. Lägenheter är ej besiktigade. Källar- och vindsförråd var ej åtkomliga för besiktning.

Undantaget från besiktningen är: imkanaler, brandtätningar/brandskydd samt mark och utrustning på gård. El- och vvs-installationer är endast avsynade okulärt (synliga/åtkomliga delar). Radon- och asbestutredning är ej utförd."

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Jägaregatan 14 i stadsdelen Brämaregården, Göteborgs kommun.

På fastigheten är uppfört en bostadsbyggnad med produktionsår 1929. Byggnaden innehåller totalt 14 lägenheter samt vind och källare.

Byggnaden har stomme av trä/tegel samt träbjälklag och är troligen grundlagd med rustbädd. Fasader består av puts och plåt, fönster är huvudsakligen vridfönster av trä, 1+1 glas. Yttertak är belagt med falsad plåt. Uppvärmning sker med fjärrvärme och ventilation sker via självdrag.

Fastigheten har, enligt uppgift, genomgått följande större upprustningsåtgärder:

Renovering av lägenheter, troligen 1970-talet.
Byte av VA-stammar, enligt uppgift, 1990-talet
Ny fasadbeklädnad av plåt, okänt datum.
Omläggning av tak, okänt datum.
Fönsterbyte, troligen 1980-talet

Byggnaderna är i normalt skick och med ett underhållsbehov enligt nedan.

Besiktning

Invändigt, lägenheter (ej besiktigade)

Upprustningsarbeten pågår i lägenheter.

Invändigt, övrigt

Trapphus: Trapplöp och vilplan av sten respektive trä belagt med linoleummatta, målade väggar och målat tak är i behov av upprustning. Ommålning av trapphus samt byte av lägenhetsdörrar kommer att utföras av fastighetsägaren.

Källare: Sprickbildning förekommer ställvis i golv och väggar samt även puts- och tegelskador på väggar. Fastighetsägaren kommer att rusta upp källaren.

Källardörrar uppfyller ej dagens brandkrav. Utbyte till brandklassade dörrar kommer att utföras av fastighetsägaren.

Tvättstuga: Ytskikt i tvättstuga är i normalt skick. Maskinutrustning består av äldre och nyare modeller och kan delvis behöva bytas ut inom en 10-års-period.

Fastighetsägaren kommer att fräscha upp tvättstugan.

Vind: Normal vindsstandard med diverse spår av fukt i takpanel. Detta härrör troligen från gamla läckage, inga tecken finns på pågående läckage.

Vindsdörrar uppfyller ej dagens brandkrav. Utbyte till brandklassade dörrar kommer att utföras av fastighetsägaren.

Utvändigt

Tak: Yttertak är belagt med falsad målad plåt. Delar av taket uppvisar större färgsläpp/plåtskador och är i behov av renovering.

Renovering och målning av taket kommer att utföras av fastighetsägaren.

Fasader: Plåtbeklädnad på fasader är i normalt skick. Putsad del av fasader uppvisar ställvis större färg- och putsskador och bör putslagas och målningsbättras. Putsrenovering av fasader kommer att utföras av fastighetsägaren.

Avvattning: Stuprör och rännor är i normalt skick. Underhållsmålning alt. byte av stuprör kan behöva utföras inom en 5-årsperiod. Nya stuprör kommer att monteras av fastighetsägaren.

Fönster: Fönster uppvisar otätheter, färg- och rötskador samt är i behov av underhållsmålning. Fastighetsägaren kommer att byta samtliga fönster i fastigheten.

Dörrar: Entrédörrar är i normalt skick. Fastighetsägaren kommer att byta samtliga entrédörrar i fastigheten.

Portal: Portal uppvisar ställvis större färg- och putsskador och bör putslagas och målningsbättras. Renovering av portal inklusive port kommer att utföras av fastighetsägaren.

Hiss: Saknas.

Installationer

El: El-stigare till lägenheter bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Belysningsarmaturer i allmänutrymmen inklusive gårdsbelysning är av äldre datum och i behov av utbyte. Detta kommer att utföras av fastighetsägaren.

Rör: Nya VA-stammar installerades, enligt uppgift, på 90-talet. Stammarna bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Avloppsservis under källargolv ut till gatan är troligen original från byggåret och kan behöva åtgärdas/relinas inom en 5-10-årsperiod.

Värme: Fastigheterna är anslutna till kommunens fjärrvärmesystem (hyrt av Gbg. Energi). Värmestammar samt radiatorer är troligen utbytta i samband med renovering på 1970-talet. Anläggningen bedöms vara i normalt skick. Inga större underhållsåtgärder är troliga under de närmaste tio åren.

Vent.: Lägenheterna ventileras via självdrag. Anläggningen är i normalt skick och fungerar enligt uppgift tillfredsställande.

OVK- besiktning kommer att utföras av fastighetsägaren.

Övrigt: Energideklaration kommer att utföras av fastighetsägaren.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)Omgående (inom 0-2 år):

Ommålning trapphus och byte tamburdörrar	Utförs av säljaren
Upprustning av källare	Utförs av säljaren
Byte av vinds- och källardörrar	Utförs av säljaren
Byte av entrédörrar	Utförs av säljaren
Uppfräschning av tvättstuga	Utförs av säljaren
Renovering av yttertak	Utförs av säljaren
Putsrenovering av fasader inkl. byte av stuprör	Utförs av säljaren
Byte samtliga fönster	Utförs av säljaren
Renovering av portal inkl. port	Utförs av säljaren
Ny belysning trapphus och gård	Utförs av säljaren
OVK-Besiktning	Utförs av säljaren
Energideklaration	Utförs av säljaren

Inom ca 5 år:

--

Inom ca 5-10 år:

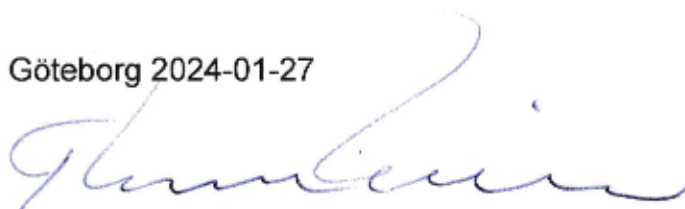
Relining av avloppsservis	40 000 kr
Delvis utbyte av maskinutrustning i tvättstuga	25 000 kr
	65 000 kr

Kommentarer

Ovanstående kostnader är inte indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Kostnad för relining av avloppsservis är en grov uppskattning. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs att det utförs en projektering/utredning.

Göteborg 2024-01-27



Backa Byggkonsult
Thomas Ericsson

Underhållsplan-planerat underhåll 50 år

Jägaregatan 14
Byggnadsår: 1929
Renoveringsår: --

Årlig indexering : 2%
Samtliga kostnader inkl. moms.
År för senaste åtgärd uppskattas alt. lämnas tom om historik saknas.
Underhållsplanen upprättad: 2024-10-29. Reviderad 2024-10-31

Bygghet	Åtgärd	Senaste åtgärd	Intervall år	Nästa åtgärd	Antal	Enhet	Å-pris	Totalt
Utvändig								
Yttertak	Målning	-	30	2055	350	m2	1500	525 000 kr
Fasader	Putsrenovering	-	40	2065	400	m2	1500	600 000 kr
	Målning plåt		35	2040	600	m2	700	420 000 kr
Fönster	Målning	-	20	2040	115	st	1000	115 000 kr
			20	2060	115	st	1500	172 500 kr
Stuprör	Byte	-	35	2060	50	lpm	400	20 000 kr
Invändig								
Trapphus	Målning	-	25	2050	3	st	X	225 000 kr
Källare	Målning	-	35	2060	1	st	X	150 000 kr

UH-plan forts.

VVS

Värmestammar	Byte	-	70	2045	1	st	X	500 000 kr
VA-stammar	Byte	-	65	2060	1	st	X	400 000 kr

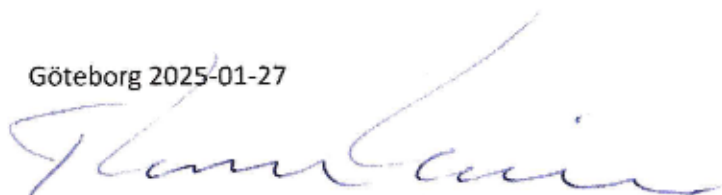
El-installationer

Elstigare	Byte	-	70	2050	1	st	X	225 000 kr
Belysning källare/trapphus	Byte armaturer mm	-	35	2060	1	st	X	125 000 kr

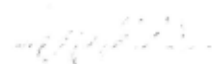
Mark/utemiljö

Gård	Asfaltjustering	-	35	2060	1	st	X	100 000 kr
------	-----------------	---	----	------	---	----	---	------------

Göteborg 2025-01-27



Thomas Ericsson
Backa Byggkonsult



Deltagare

JOAKIM ADDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 15:28:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM GUSTAF ADDÉN

Joakim Addén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.91.25

LINDA ÖGREN Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-14 15:56:05 UTC

Undertecknare

Datum

Linda Ögren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.51.149

CAMILLA DARHOLM Sverige

Signerat med E-signering

2025-03-14 16:27:47 UTC

Undertecknare

Datum

Camilla Darholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.67.186

DANIEL KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-17 13:35:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KARLSSON

Daniel Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 51.124.61.85

CLAES MÖRK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-15 17:35:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Gunnar Mörk

Claes Mörk

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.14.228

Joakim Gustaf Addén

joakim@tapajos.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Claes Mörk, Claes Mörk Fastighetsjuridik, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Edsgatan 34, organisationsnummer 769642-6357.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Edsgatan 34 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Claes Mörk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Karlsson och Claes Mörk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Edsgatan 34 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare