

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- B. Protokoll teknisk besiktning inkl. underhållsplan**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Avenyn 43, Göteborg kommun som registrerades 2001-02-26 har 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 skall användas som komplement till lägenheten.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen avser att anta nya stadgar där det står att årsavgifterna ska fördelas utifrån andelstalen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i januari 2025. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Upplåtelse sker så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske i slutet av mars 2025. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Tillträde beräknas ske den 15 april 2025 eller den dag som parterna kommer överens om efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Lorensberg 6:3
Adresser	Kungsportsavenyen 43, 411 36 Göteborg
Fastighetens area	776 m ²
Bostadsarea	1 284 m ²
Lokalarea	200 m ²
Förråd	<u>15 m²</u>
Totalarea exkl förråd (ca)	1 484 m ²
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus, 1 st bostadsbyggnad om 8 plan totalt. Planen består av källarplan, bottenplan (butiker/lokaler), 5 bostadsplan innehållande 20 st bostadsrättslägenheter samt vindsplan med tvättstuga och lägenhetsförråd.
Byggnadsår	1933
Värdeår	1933
Gällande planbestämmelser	Stadsplan: 1938-11-11 Akt 1480K-II-2217 Tomtindelning: 6-Aranäs i Lorensberg 1932-05-14 Akt 1480K-III-1558
Taxeringsvärde	Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde på 56 112 000 kr varav 25 200 000 kr avser byggnadsvärde (2022)
Typkod	Fastigheten innehar typkod – 321. (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad innehållande styrelseansvarsförsäkring.

Gemensamma anordningar och installationer

Innergård	Stenmurar, belysning och planteringar
Parkering	Fastigheten har egen parkering på gården som består av 8 st parkeringsplatser
Källare/vind	Råvind med tvättstuga, torkvind och förråd. Källare med förråd, tekniska utrymmen samt 3 st garageplatser.
Tvättstuga	Tvättstuga finns och ligger på vindsplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasader	Tegel
Yttertak	Skiffer
Fönster	3-glas
Balkonger	11 av 20 bostadslägenheter har balkong
Trapphus	Målade väggar och klinkergolv
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät
Hiss	1 st
Fiber	Telenor FiberLan
Kabel-tv	Tele2
OVK	Utförd 240326
Energideklaration	Utförd 200626

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Vardagsrum/sovrum	Parkett/trägolv	Målat/tapet
Kök	Parkett/trägolv	Målat/tapet
Badrum	Klinker/plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Varierande standard, kyl/frys, spis, fläkt, skåpinredning.	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av dusch/duschkabin/badkar tvättställ och wc-stol.	

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Avenyn 43 förvärvar fastigheten Göteborg Lorensberg 6:3 för en summa om 84 500 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnader fastighetsförvärv	(kr)
Köpeskilling	84 500 000 kr
Lagfartskostnad*	1 268 325 kr
Pantbrevskostnader**	460 500 kr
Fond***	3 495 000 kr
Föreningsbildning	925 000 kr
Totalt	90 648 825 kr

*Lagfartskostnad beräknas på 1,5% av köpeskillingen

**Pantbrev finns uttagna om ett belopp om 2 100 000 kr

***Fonden baseras på en underhållsplan för fastigheternas gemensamma underhållsbehov de närmaste 10 åren

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i februari 2025. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. Som säkerhet för lånet tas pant ut i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	8 250 000 kr	2,84%	234 300 kr	82 500 kr	1 år
Lån	8 250 000 kr	2,92%	240 900 kr	82 500 kr	3 år
Lån	8 250 000 kr	3,25%	268 125 kr	82 500 kr	5 år
Summa lån	24 750 000 kr				
Insatser	65 898 825 kr				
Totalt	90 648 825 kr		743 325 kr	247 500 kr	

*Rak amortering om 1%.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse liknande bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt efter uppgifter från fastighetsägaren. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 458 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Fastighetsavgift utgår med 1 724 kr/ lägenhet samt fastighetsskatt för lokaldelen om 1 %.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastigheternas loa (lokalarea) samt boa (bostadsarea).

Föreningens totala sparande uppgår till ca 278 kr/kvm boa (amortering + avsättning till yttre fond).

Årliga kostnader	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl. ovan	990 825 kr	668 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	115 000 kr	77 kr
Ekonomisk förvaltning	55 000 kr	37 kr
Styrelse och revisor	30 000 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	105 000 kr	71 kr
Försäkring	32 000 kr	22 kr
Avfallshantering	25 000 kr	17 kr
Vatten/avlopp/el	109 000 kr	73 kr
Värme bostäder	190 000 kr	128 kr
Bredband/tv/telefoni	19 000 kr	13 kr
Summa	680 000 kr	458 kr
Fastighetsavgift-/skatt	107 600 kr	73 kr
Avsättning yttre fond	126 800 kr	85 kr
Totalt	1 905 225 kr	1 284 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives 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. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Årliga intäkter	(kr)
Årsavgifter	663 064 kr
Hysesintäkter *	1 242 161 kr
Totalt	1 905 225 kr

*Hysesintäkter avser intäkter från 3 st butikslokaler, 3 st garageplatser à 1 700 kr/mån, 8 st parkeringsplatser à 1 090 kr/mån samt 1 st förråd

Tabell med hyreskontrakt för butikslokalerna specificeras enligt nedan.

Yta kvm	Hyra kronor	Kontraktslängd	Uppsägningstid	Hyregäst, lokal
79	456 084	250930	9 månader	A43 Coffee
49	206 985	261031	9 månader	Idrottsortopedi
72	406 496	251231	9 månader	Godisbutiken
200	1 069 565			Total

7. Redovisning av lägenheterna

Bostadsrättsföreningens 20 st bostadslägenheter presenteras nedan. Utöver årsavgifter tillkommer kostnader för hemförsäkring, bredband och elförbrukning samt elnät. Uppskattningsvis ligger dessa kostnader per månad inom intervallet: 200-300 kr för hemförsäkring, 250-350 kr för bredband samt ca 550-750 kr för elförbrukning inklusive elnät.

Nr	Lgt-nr SKV	Vår plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m2)	Andel ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Privat, sriträna (%)	Slutto-kostn inkl 1% amort. (kr/år)	Aver-ränte-kostnad (%)	Netto-kostn inkl 1% amort. (kr/år)	Kostn inkl. 1% amort. (kr/mån)	Varov 1% amort. (kr/mån)
1	1101	1	3	rok	92	6,99%	4 116 580 kr	46 366	3 864	3,10%	215 146	30%	176 862	14 738	3 430
2	1102	1	2	rok	47	3,67%	2 612 409 kr	24 321	2 017	3,10%	131 430	30%	107 134	8 928	2 177
3	1103	1	1	rkv	30	2,57%	1 836 778 kr	17 057	1 422	3,10%	92 375	30%	75 293	6 274	1 531
4	1104	1	3	rok	86	6,61%	3 941 064 kr	43 806	3 651	3,10%	205 300	30%	168 738	14 061	3 284
5	1201	2	3	rok	92	6,99%	4 396 580 kr	46 366	3 864	3,10%	226 626	30%	185 738	15 478	3 664
6	1202	2	2	rok	47	3,67%	2 532 409 kr	24 321	2 017	3,10%	128 150	30%	104 598	8 717	2 110
7	1203	2	1	rok	30	2,57%	1 986 778 kr	17 057	1 422	3,10%	98 525	30%	80 048	6 671	1 656
8	1204	2	3	rok	86	6,61%	3 851 064 kr	43 806	3 651	3,10%	201 700	30%	165 885	13 824	3 209
9	1301	3	3	rok	92	6,99%	4 546 580 kr	46 366	3 864	3,10%	232 776	30%	190 493	15 874	3 789
10	1302	3	2	rok	47	3,88%	2 718 807 kr	25 743	2 145	3,10%	137 214	30%	111 929	9 327	2 266
11	1303	3	1	rkv	30	2,57%	1 906 778 kr	17 057	1 422	3,10%	95 245	30%	77 512	6 459	1 589
12	1304	3	3	rok	86	6,61%	4 151 064 kr	43 806	3 651	3,10%	214 000	30%	175 395	14 616	3 459
13	1401	4	4	rok	114	8,41%	5 146 808 kr	55 753	4 646	3,10%	266 772	30%	218 907	18 242	4 289
14	1402	4	1	rok	30	2,57%	2 036 778 kr	17 057	1 422	3,10%	100 575	30%	81 633	6 803	1 697
15	1403	4	1	rok	30	2,57%	2 036 778 kr	17 057	1 422	3,10%	100 575	30%	81 633	6 803	1 697
16	1404	4	3	rok	86	6,61%	4 076 064 kr	43 806	3 651	3,10%	210 925	30%	173 017	14 418	3 397
17	1501	5	3	rok	114	8,41%	5 476 808 kr	55 753	4 646	3,10%	280 302	30%	229 368	19 114	4 564
18	1502	5	1	rok	30	2,57%	2 116 778 kr	17 057	1 422	3,10%	103 655	30%	84 169	7 014	1 764
19	1503	5	1	rok	30	2,57%	2 071 778 kr	17 057	1 422	3,10%	102 010	30%	82 743	6 895	1 726
20	1504	5	3	rok	85	6,54%	4 340 144 kr	43 375	3 615	3,10%	221 525	30%	180 962	15 080	3 617
Totalt lgh					1284	100,00%	65 898 825 kr	663 064	55 295		3 964 916		2 752 057	229 338	

*Areauppgifter enligt fastighetsägarens register/ förhandlingsordning

**Baserat på en basfaktor om 30 kvm med en marginaliseringseffekt om 75%

8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd bostadsarea (boa) och lokalarea (loa).

Nyckeltal	(kr/m ²)
1. Anskaffningsvärde*	56 941 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter**	51 323 kr
3. Lån per kvm*	16 678 kr
4. Årsavgift**	516 kr
5. Driftskostnader*	458 kr
6. Hyresintäkter *	837 kr
7. Kassaflöde*	85 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar*	341 kr

* Baserat på boa + loa

**Baserat på boa

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 3,00%.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Bedömd snittränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	663 064	649 076	634 956	620 703	606 313	591 784	516 954	630 164
Övriga intäkter	1 242 161	1 267 004	1 292 344	1 318 191	1 344 555	1 371 446	1 514 187	1 845 786
Summa	1 905 225	1 916 080	1 927 300	1 938 894	1 950 868	1 963 230	2 031 141	2 475 950
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	680 000	693 600	707 472	721 621	736 054	750 775	828 916	1 010 444
Fastighetsavgift-/skatt	107 600	109 752	111 947	114 186	116 470	118 799	131 164	163 086
Summa	787 600	803 352	819 419	835 807	852 524	869 574	960 080	1 173 530
Finansiella utgifter								
Låneräntor	743 325	735 892	728 459	721 025	713 592	706 159	668 993	594 660
Amorteringar	247 500	247 500	247 500	247 500	247 500	247 500	247 500	247 500
Summa	990 825	983 392	975 959	968 525	961 092	953 659	916 493	842 160
Ingående kassa	3 495 000							
Kassaflöde	126 800	129 336	131 923	134 561	137 252	139 997	154 568	460 260
Akkumulerat kassaflöde	126 800	256 136	388 059	522 620	659 872	799 870	1 542 993	4 728 163
Likviditet	3 621 800	3 751 136	3 883 059	4 017 620	4 154 872	4 294 870	5 037 993	8 223 163

Resultatprognos	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Rörelseintäkter	1 905 225	1 916 080	1 927 300	1 938 894	1 950 868	1 963 230	2 031 141	2 475 950
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	787 600	803 352	819 419	835 807	852 524	869 574	960 080	1 173 530
Avskrivningar*	379 491	379 491	379 491	379 491	379 491	379 491	379 491	379 491
Räntekostnader	743 325	735 892	728 459	721 025	713 592	706 159	668 993	594 660
Resultat	-5 191	-2 655	-68	2 570	5 261	8 006	22 577	328 269

*Avskrivning (K2) sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 516 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften behöver höjas om räntan på 1-åringen behöver höjas med 2% när löptiden går ut.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om vatten/avlopp, värme och elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 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 fastigheternas totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	516 kr	0,00%
Ränta 1 år + 2%	129 kr	24,88%
El, vatten/avlopp och värme +25%	58 kr	11,27%
Hyresintäkt - 30%	290 kr	56,20%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	131 kr	25,42%

Tabellen nedan visar förändring i lånebild för bostadsrättsföreningen Avenyn 43 (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts och 10% blir kvar som hyresrätter osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 3,00%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 2 228 668 kronor år 2024.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuldsättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnadsökning (kr)	Kostnadsökning (kr/kvm/år)
100%	24 750 000 kr	27,30%	743 325 kr			
90%	31 339 883 kr	34,57%	941 241 kr	156 560	41 356	32
85%	34 634 824 kr	38,21%	1 040 199 kr	234 841	62 034	48
80%	37 929 765 kr	41,84%	1 139 157 kr	313 121	82 711	64

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och 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)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Inflation +1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Driftskostnader+skatt+avsättning till UH-fond	712	734	756	778	802	826	957	1110
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	772	766	760	754	749	743	714	656
Övriga intäkter	967	996	1026	1057	1089	1121	1300	1507
Avgift	516	503	489	475	461	447	371	258

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Driftskostnader+skatt+avsättning till UH-fond	712	741	770	801	833	866	1054	1283
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	772	766	760	754	749	743	714	656
Övriga intäkter	967	1006	1046	1088	1132	1177	1432	1742
Avgift	516	500	484	467	450	432	336	196

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 om 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Driftskostnader+skatt+avsättning till UH-fond	712	726	741	756	771	786	868	958
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	964	957	949	941	934	926	887	849
Övriga intäkter	967	987	1006	1027	1047	1068	1179	1302
Avgift	709	696	683	670	657	644	576	505

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2045
Låneränta + 2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%
Driftskostnader+skatt+avsättning till UH-fond	712	726	741	756	771	786	868	958
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	1157	1148	1138	1128	1119	1109	1061	1013
Övriga intäkter	967	987	1006	1027	1047	1068	1179	1302
Avgift	902	887	872	857	842	827	750	669

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

1. Bostadsrättshavarna skall 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.
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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter etc hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheterna är enligt fastighetsägarens register/ förhandlingsordning.
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 ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

Rickard Hedström

Anders Glader

Helén Sandström

Teja Mulic

Patrik Nydén

Dokument

Ekonomisk plan -250410

Antal sidor: 14
Verifikationsdatum: Apr 10 2025 09:01PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
ZY10YL8JKSOZJGBCYYVZ49FXAOIN6Z
APR 10 2025 09:01PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Apr 10 2025 04:22PM

Rickard Hedström (Esignatur)

195705084316
rickrick.hedstrom@gmail.com
Signerad: Apr 10 2025 04:41PM

Teja Mulic (Esignatur)

197701124807
teja.mulic@hotmail.com
Signerad: Apr 10 2025 05:03PM

Patrik Nyden (Esignatur)

197204114636
patrik.nyden@gmail.com
Signerad: Apr 10 2025 04:26PM

Helen Sandstrom (Esignatur)

196609175127
helen.sandstrom.8@gmail.com
Signerad: Apr 10 2025 04:49PM

Anders Glader (Esignatur)

195303165137
anders_glader@yahoo.se
Signerad: Apr 10 2025 09:01PM

Registrerade händelser

Apr 10 2025 04:22PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 83.255.41.108
Apr 10 2025 04:23PM	Patrik Nyden granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2874649/2y103Ptt9a9kMpcAgODPwAkQZYw5kk	IP ADDRESS 213.112.36.23
Apr 10 2025 04:26PM	 PATRIK NYDÉN signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967 Signerat med: BankID (01952018-222a-77c2-af6c-146baaeaf4978)	IP-ADDRESS 213.112.36.23
Apr 10 2025 04:40PM	Rickard Hedström granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2874645/2y10WDAcKXrvj9t5XIOvCw6EN0j9SG	IP ADDRESS 94.191.136.56
Apr 10 2025 04:41PM	 Rickard Hedström signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687 Signerat med: BankID (01952026-4e2f-7c4f-9b83-26206fa487d9)	IP-ADDRESS 94.191.136.56
Apr 10 2025 04:47PM	Helen Sandstrom granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2874648/2y10MTa89cUSl1DGCBKzC0K8jOYGM2	IP ADDRESS 80.217.25.1
Apr 10 2025 04:49PM	 HELÉN SANDSTRÖM signerade dokumentet: GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967 Signerat med: BankID (0195202c-e833-7709-90d8-83abb378ea12)	IP-ADDRESS 80.217.25.1
Apr 10 2025 04:48PM	Teja Mulic granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2874646/2y10VPize5PMG829Ia57rxdYOuUqm5	IP ADDRESS 83.185.83.251
Apr 10 2025 05:03PM	 TEJA MULIC signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653 Signerat med: BankID (01952039-e21f-7981-ab8d-522618b40a95)	IP-ADDRESS 90.129.198.41
Apr 10 2025 08:44PM	Anders Glader granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2874647/2y10mMISCMHvBnmDzlh1cUEgOXooQ7	IP ADDRESS 94.234.89.46
Apr 10 2025 09:01PM	 Anders Eric Glader signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3683 Long 18.0284 Signerat med: BankID (01952113-37d7-71ce-a875-9ab5a1da2195)	IP-ADDRESS 94.234.89.46
Apr 10 2025 09:01PM	Dokumentet har signerats	

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Avenyn 43, organisationsnummer 769606-7938.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Avenyn 43 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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 Fredrik Wirf 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 Avenyn 43 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare

TEKNISK BESIKTNING

**FASTIGHETEN LORENSBERG 6:3,
GÖTEBORG
Kungsportsavenyen 43,**



Rapportdatum: 2025-03-04

Slutlig rapport

Fastighetsägare:	Privatperson
Adress:	Kungsportsavenyen 43 411 36 Göteborg



Innehållsförteckning

1. Allmänt.....	4
2. Fastighetsbeskrivning	4
3. Besiktning.....	6
4. Åtgärdsförslag.....	9

Teknisk besiktning av fastigheten Lorensberg 6:3, Göteborg

1. Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning är utförd 2025-01-16 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Carmen Barbero (Bra Boende Centralt AB), Mikael Nyberg, (Mike kommersiella fastigheter och säljarens rådgivare), Gunn Bräutigam Björk (fastighetsägare) samt Anders Glader, David Keiller och Rickard Hedström (delar av tiden som representanter för bostadsrättsföreningen.) Uppgifter om fastigheten har lämnats av fastighetsägaren med rådgivare muntligt samt i PM från MIKE.

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

Besiktningen är inte av sådan art att den uppfyller kraven på säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, system- och materiallösning samt allmänt marknadsläge i byggbranschen.

Enskilda lägenheter (stickprov), garage i källarplan, allmänna utrymmen, källare, vind, samt fasader inklusive fönster och dörrar har avsynats. Yttertaket med takavvattning och flertalet av lägenhetsförråden var inte tillgängliga vid besiktningstillfället.

Vidare är el-, vs- och ventilationsinstallationer, imkanaler, brandskydd inklusive SBA, golvbrunnar, samt mark och markutrusning undantagna från besiktningen. Asbestundersökning är ej genomförd men det har enligt uppgift sanerats löpande när det har påträffats vid renoveringsarbeten. Radon är undersökt år 2020 i både lokal och bostad med godkända mätvärden på 30Bq/m³.

Total Boa: ca 1284 m² enligt uppgift från fastighetsägaren (är ej uppmätt).

Total LOA: 200 m² enligt uppgift från fastighetsägaren (är ej uppmätt).

Total Tomtareal: 776 m² (är ej uppmätt).

Ritningar, drift och skötselinstruktioner samt övrigt till fastigheten hörande dokumentation finns förvarat hos säljaren alt. dess anlitade förvaltningsbolag i mycket begränsad omfattning.

2. Fastighetsbeskrivning

På fastigheten är uppfört en byggnad innehållande tjugo (20) bostadslägenheter samt tre (3) lokaler i bottenplan samt vind och källare. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1933 och underhållsåtgärder har vidtagits löpande.

Byggnaden har stomme och grund av betong. I källaren finns garage, teknikutrymmen och förrådsutrymme till lokal. Vindsplan med tvättstuga och lägenhetsförråd. Fasaden består av tegel och fönster är sidohängda i trä med utvändig lasyr, ett fåtal är utbytta till träfönster med utvändig aluminiumbeklädnad. Yttertaket är belagt med skiffer. Uppvärmning sker centralt med fjärrvärme och ventilationssystem utgörs av självdrag med tilluft genom ventiler i yttervägg. Spisfläktar är enligt uppgift vid renovering utbytta till modell i kolfilter. Fiber finns installerat i fastigheten via Telenor FiberLAN.

Byggnaden har genomgått större renoveringar av nuvarande ägare enligt följande:

- Trapphus ommålat, 2023.
- Nytt entréparti mot Kungportsavenyen, 2024
- Hiss renovering, nytt styr, nya vajrar, ny inredning (Kone), 2023
- Balkonger mot innergården, målade samt mellanväggar i glas och bytta dörrar, 2021-2022
- Fönster utbytta 1982 och senast laserade 2022
- Kameraövervakning vid källarentré samt mot Avenyen, 2023-2024
- Ny El, ny belysning, nytt kablage, vindsplan
- Ny El, ny belysning i trapphus och entré.
- Översyn av ventilationen i hela fastigheten, 2020
- Garageport mot Avenyen utbytt, 2019
- Garageportar, innergården, 3st, utbytta 2019-2020
- Fjärrvärmeanläggningen utbytt, 2018-2019
- Tak (skiffer) omlagt med ny underlagspapp, 2013
- Utvändig stensättning samt belysning på innergård, 2014
- Passage/infart från Avenyen mot innergården renoverad och målade
- Asfaltering innergård, 2013
- Epoxigolv på vinden, 2010
- Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp RC 2, 2008
- Tvättstuga vindsvåning, löpande med maskiner från 2017 och nyare.
- Lägenheterna är löpande renoverade och enligt uppgift är alla utom 3 renoverade under nuvarande ägarens innehav.

Utöver ovan har inte byggnaden genomgått några större kända renoveringar under nuvarande ägares tid, utan löpande underhålls- och reparationsåtgärder har genomförts.

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

Energideklaration:

Enligt nuvarande regelverk skall byggnader energideklarerats och rapporten skall registreras hos Boverket. Byggnaderna har energideklarerats 2020-06-26 och har energiklass E.

OVK:

Enligt nuvarande regelverk skall byggnaders ventilationsfunktion besiktigas med bestämda intervall. Byggnaden har självdrag som ventilation och besiktningsperioden är var 6:e år.

OVK är utförd 2024-03-26 med godkänt resultat.

3. Besiktning

Invändigt, lägenheter (stickprov)

- WC/badrum:
Av skiftande kvalité och ålder. Beläggning av plastmatta eller klinker på golv och kakel alternativt målat på vägg förekommer. Huruvida någon fungerande fuktspärr finns bakom kakel/klinker kan ej avgöras och bestämmas vid en okulär besiktning. Även inredning, blandare, belysning, med mera är av skiftande kvalité och ålder. Golvbrunnarna var utbytta i de lägenheter som besöktes.
- Kök:
Golveläggning av plastmatta och parkettgolv förekommer. Målade alt tapetserade väggar. Vitvaror samt skåpinredning av skiftande kvalité och ålder.
- Rum:
Målade och tapetserade väggar samt golv av ekparkett och plastmatta. Viss sprickbildning i väggar i några lägenheter, bevakas så de inte förändras väsentligt över tid. Normalt skick och slitage.

Öppna spisar är, enligt uppgift, ej godkända för eldning.

Invändigt, övrigt

- Trapphus:
Trapplöp och vilplan av sten.
Målade väggar och tak i mycket gott skick.
Lägenhetsdörrar av typ säkerhetsdörrar, RC 2, från 2008.
Hiss-Kone, renoverad (exkl motor) 2023.
Kameraövervakning finns monterad, men inte skyltat, vilket bör åtgärdas.
- Källare:
Väggar och golv i normalt skick.
Inga större puts- och färgsläpp noterades.
- Tvättstuga på vindsplan:
Målade väggar och golv av klinker i normalt skick.
Takfönster.
Nyare maskiner, Electrolux (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkskåp).
Noterades fuktig luft i utrymmet med kondens i tak, ventiler och fönster.
Ventilationen bör ses över så tillräcklig luftväxling är möjlig och kondens reduceras.
- Vind:
Vindsförråd med väggar av trä, äldre modell.
Normal vindsstandard med diverse mindre spår av fukt i takpanel. Detta härrör antagligen från gamla läckage, inga tecken på pågående läckage.
Golv av nyare epoxibehandling.
Noterades två mindre ljusgenomsläpp i tak i sydöstra hörnet. Inget läckage har observerats, men bör undersökas för att undvika ev. kommande skador.

Utvändigt

- Tak
Yttertak av skiffer som är omlagt med ny underlagspapp samt plåtbeslagning 2013.
Taket var ej åtkomligt för besiktning.
- Fasader
Fasader av tegel som bedöms vara i normalt skick, inga större underhållsåtgärder är troliga de närmaste 10 åren
Några mindre lokala sprickbildningar mot väster. Bedöms inte ha någon teknisk betydelse, men bör bevakas så de inte växer och blir fler vilket kan indikera på en pågående sättning. Utredning om sprickor finns från 1991 vilken visade att den troligaste orsaken till sprickorna var från sprängningsarbeten i närheten.
- Balkonger
Bedöms vara i normalt skick.
Balkongräcken av smide börjar få rostangrepp. Behöver underhållas inom en 10-års period.
Noterades några balkongplattor mot baksidan med mindre sprickbildningar.
Balkongplattorna bör undersökas och de med sprickor bör åtgärdas så inte vatten kommer in och orsakar eventuella frostsprängningar i framtiden.
- Avvattning
Stuprör och rännstensbrunnar i normalt skick.
Stuprör till höger om dörren på baksidan saknar sil, vilket bör åtgärdas.
Utanför garagedörrarna är ett ränna för avvattning nergrävd. Viktigt att denna kontrolleras och ev. rensas årsvis så inte stopp uppstår.
Hängrännorna i takfoten var inte åtkomliga för besiktning.
- Fönster
Fönster och fönsterdörrar (1982) av trä med utvärdig lasering (2022), normalt skick.
Några är utbytta till nyare träfönster och utvärdig aluminiumbeklädnad.
I lägenhet 1301 förekommer punkterade glaskassetter vilket gör att värme läcker ut och dessa bör ersättas med nya glaskassetter.
- Dörrar och portar
Entrédörr mot Avenyen i ek av nyare modell.
Balkongdörrar mot väster av nyare modell (2022)
Lägenhetsdörrar av typ säkerhetsdörr från 2008.
Låssystem från 2008
Takskjutsport till gården från Avenyen. Service 2 gånger per år enligt avtal.
Vid besök fanns ingen uppgift om besiktning.

- Övrigt
Grus- och grönytor ger ett gott intryck och inget större underhållsbehov bedöms troligt inom en 10-års period.

Insamling av förpackningar skall ske fastighetsnära som senast 2027 och då skall det finnas kärl för papper, plast, metall, ofärgat och färgat glas utöver matavfall och brännbart. Många kommuner har redan nu infört det och det bör undersökas om nuvarande krav på fastighetsnära insamling uppfylls enligt Göteborgs stad.

Installationer

- El
Nyare elinstallation i trapphus samt på vindsplan, normalt skick.
I lägenheterna har det enligt uppgift bytts elinstallationer i samband med att större genomgående lägenhetsrenoveringar har ägt rum. Det finns ingen uppgift om utbyte av elstigare till lägenheterna.
- Rör
VA-stammar horisontellt är enligt uppgift utbytta i lägenheterna som har renoverats. Vertikala VA stammar är inte utbytta och är i slutet av sin tekniska livslängd. Avloppsrisen under källargolv ut till gatan är troligen av äldre datum och kan behövas åtgärdas/relinas inom 2 år.
- Värme
Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmesystemet 2018-2019.
Värmestammar och ledningar är från när huset byggdes.
Normal livslängd på värmestammar är ca 60-80 år, vilket innebär att stammarna är i slutet av sin tekniska livslängd. Några radiatorer är utbytta till nya.
Termostaterna på radiatorerna är av äldre modell och behöver bytas då dess tekniska livslängd är förbrukad och i några lägenheter är de avskruvade för att värme skall komma fram.

Fjärrvärmecentralen tillsammans med styr- och reglerutrustning behöver inte renoveras inom en 10-års period.
- Ventilation
Lägenheterna ventileras via självdrag med frånluftsventiler primärt i badrum.
Tilluft via nyare ventiler i yttervägg.
Anläggningen är i normalt skick och fungerar enligt uppgift tillfredställande.

Köksfläktar av typ kolfilter skall bytas regelbundet och intervall varierar med användning. Enligt uppgift har inte dessa bytts och det bör göras samt att rutin inrättas för framtida byten.

**4. Åtgärdsförslag med ungefärliga kostnader inklusive moms,
1: 0-2 år, 2: Inom ca 5 år, 3: Inom ca 5-10 år**

Brist	Åtgärd	Uppskattad budgetkostnad	Prioritet (1-3)
Ventilation tvättstuga	Utred och montera ny ventilation	40.000:-	1
Takavvattning och rännstensbrunnar	Komplettera med silar samt rensa/spola	15.000:-	1
Ljusgenomsläpp från vind på något ställe i yttertak	Utred och åtgärda	15.000:-	1
Punkterade glaskassetter i fönster	Gå igenom och byt defekta	35.000:-	1
Termostatventiler på radiatorer	Bytes	90.000:-	1
Köksfläktar med kolfilter	Byte kolfilter	25.000:-	1
VA stammar (vertikala) samt avlopp källare	Relinas / Bytes	750.000:-	1
Övriga mindre åtgärder och oförutsett		325.000:-	1
Rostangrepp på balkongräcken i smide	Behandlas och målas	300.000:-	2
Undersök sprickor och laga balkongplattor vid behov	Enligt undersökning	200.000:-	2
Värmestammar - radiatorer	Eventuellt byte	750.000:-	3
Träfönster	Lasera	300.000:-	3
Oförutsett		150.000:-	2-3

Summa ungefärliga kostnader inklusive moms per tidsintervall:

- 0-2 år: 1.295.000:-

- 3- 5år: 500.000:-

- 5-10 år: 1.200.000:-

Summa inom 10 år: 2.995.000:-

Ovanstående priser är i dagens prisnivå och är inte indexuppräknade.

Dessa budgetpriser kan variera uppåt och nedåt och avvika från kostnadsuppskattningen då de beror på val av åtgärd, fel som inte kan bedömas okulärt, allmänt marknadsläge med mera.

Målningsbehandling av fönster och balkongräcken förutsätts kunna utföras inifrån, eventuellt med lift. Ingen utvändig ställningskostnad är inräknad.

Kostnad för byte av värmestammar samt VA stammar är grovt uppskattas. För en noggrannare kostnadsbedömning krävs det att det utförs en utredning (filmning VA) samt projektering.

Utredningskostnader är inkluderade i oförutsett.

Växjö den 4 mars 2025



Henrik Swahn

henrik.swahn@hecs.se

Underhållsplan, planerat underhåll 50 år

Fastighet	Urnäsberg 613	Mättningsår	2014
Adress	Kungälvsvägen 43	Fastighet	14
Stad	Kungälv	Datum	2025-03-26
Byggnadsår	2003		
Byggnads	Loganab		

Byggnad	Åggrat	Sesongjagård	Interval	År	Mått	Jagård Antal	Erbet	Årpris	Totalt arbete kr	Sammanlagt värde	
										År	Restvärde
Utslag											
Vitrinsk	Ordaggring	2013	30	2540	600 m2			2200	660 000	2620	130 000
	Ordaggring		30	2070	500 m2			2200	1 025 000	2030	300 000
Fasad	Måling, kalkning, lackering	2020	35	2547	6 m3			25 000	150 000	2634	800 000
	Måling, kalkning, lackering		28	2072	6 m3			48 000	279 000	2876	1 500 000
	Måling kalkning		25	2020	15 m3			30 000	300 000	2640	400 000
	Måling kalkning		25	2020	18 m3			35 000	360 000	2642	180 000
Repar och underhåll	Logen, måln		30	2544	3 m3			50 000	150 000	2643	800 000
Fönster & fönsterbänkar	Lassera	2022	12	2024	1 m3			300 000	300 000	2044	340 000
	Bygga		50	2548	120 m3			16 000	1 600 000	2648	1 900 000
Fastlöst underhåll och underhåll	Reparera	2024	20	2544	2 m3			20 000	40 000	2647	150 000
			20	2024	2 m3			40 000	80 000	2650	175 000
										2653	200 000
										2655	200 000
										2656	200 000
										2657	200 000
										2672	270 000
										2676	1 320 000
Interiör											
Tappstus	Måling	2020	25	2040	1 m3			175 000	175 000	2055	710 000
	Reparera/Bygga		30	2046	1 m3			50 000	50 000	2060	80 000
			30	2046	1 m3			50 000	50 000	2064	80 000
			30	2046	1 m3			75 000	75 000	2072	270 000
			30	2046	1 m3			40 000	40 000	2076	1 320 000
Tak och tak											
	Bygga	2017	25	2042	4 m3			45 000	180 000	2055	710 000
			25	2042	4 m3			70 000	280 000	2060	80 000
	Reparera		30	2046	1 m3			40 000	40 000	2076	1 320 000
	Måling		25	2040	1 m3			100 000	100 000	2055	710 000
VVS											
Termoisolerad	Bygga		30	2046	1 m3			80 000	80 000	2055	710 000
Värmevärmare	Dr. Bygga	80-200	30	2046	3 m3			750 000	750 000	2055	710 000
Adaptat av avlopp	Reparera/Bygga		30	2046	1 m3			750 000	750 000	2055	710 000
Flödesmätare	Reparera	2019	25	2044	1 m3			175 000	175 000	2055	710 000
	Bygga		30	2046	3 m3			300 000	300 000	2055	710 000
EL Installationer											
Eluttag	Bygga		30	2046	1 m3			400 000	400 000	2055	710 000
Byggnads och utrustning	Bygga		30	2046	3 m3			150 000	150 000	2055	710 000
Mark och besiktning											
Mark och besiktning	Reparera/Bygga	2014	35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			40 000	40 000	2055	710 000
			35	2544	1 m3			75 000	75 000	2055	7

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Avenyn 43 med organisationsnummer 769606-7938. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 20 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 Avenyn 43, daterad 2025-04-10.
- Stadgar för Brf Avenyn 43, daterade 2001-01-08.
- Utkast nya stadgar för Brf Avenyn 43, odaterade.
- Registreringsbevis för Brf Avenyn 43, daterat 2025-01-11.
- FDS-utdrag för Göteborg Lorensberg 6:3, daterat 2025-02-19.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-01-22.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterad 2025-03-04.
- Underhållsplan 50 år, daterad 2025-01-26.
- Offert finansiering, daterad 2025-02-10.
- Avsiktsförklaring gällande försäljning av fastighet, daterad 2025-03-05.
- Utkast köpekontrakt fastighet, odaterat.
- Värdering, daterad 2025-01-24.
- Hyresavtal lokaler, olika dateringar.
- Avier gällande lokalerna, daterade 2024-12-10 och 2024-12-30.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2025-01-30.
- Offert teknisk förvaltning, daterad 2025-01-30.
- Offertsammanställning försäkring, odaterad.
- Protokoll från styrelsemöte, daterat 2025-03-17.
- Ändringsanmälan till Bolagsverket, odaterad.
- Kvitto ändringsanmälan till Bolagsverket, daterat 2024-04-10.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Göteborgs kommun, daterad 2025-04-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

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

Dokument

Intyg Brf Avenyn 43 250411

Antal sidor: 2
Verifikationsdatum: Apr 12 2025 11:09PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
ZY10C3BEX00UZB9OE1YUQ3MUWTC5LJ
APR 12 2025 11:09PM

Deltagare

Bra Boende Centralt (Skapare)

Bra Boende Centralt Konsult i GBG AB
info@braboende.se
004631205044
Skickades: Apr 12 2025 12:06PM



Fredrik Wirf (Esignatur)

197703231956
fredrik.wirf@outlook.com
Signerad: Apr 12 2025 02:33PM

Daniel Karlsson (Esignatur)

198006262037
daniel.karlsson@hsb.se
Signerad: Apr 12 2025 11:09PM

Registrerade händelser

Apr 12 2025 12:06PM	Bra Boende Centralt skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 83.255.41.108
Apr 12 2025 02:14PM	Fredrik Wirf granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2876980/2y101SAp5W3IgdADXSSW/omFekUAk	IP ADDRESS 114.168.250.49
Apr 12 2025 02:33PM	 FREDRIK WIRF signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 54.73 Long 135.2917 Signerad med: BankID (019629f0-a095-73b4-b23a-9b3402af4b88)	IP-ADDRESS 114.168.250.49
Apr 12 2025 11:08PM	Daniel Karlsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2876981/2y10mnic9B57hKuhqLxSPu1Op4awtm	IP ADDRESS 51.124.61.85
Apr 12 2025 11:09PM	 DANIEL KARLSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 58.416 Long 15.6288 Signerad med: BankID (01962bd5-9cfe-740f-82e2-a5fcb71f7e25)	IP-ADDRESS 213.112.1.106
Apr 12 2025 11:09PM	Dokumentet har signerats	