

201005251505

EKONOMISK PLAN

BRF KUSTTORGET I MAJORNA
769621-1486

april 2010

Registrerades av Bolagsverket 2010-05-28



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status.....	4
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	4
3.2	<i>Teknisk status.....</i>	5
3.3	<i>Generell beskrivning av lägenheter.....</i>	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	6
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i>	6
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	7
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	7
8	Föreningens inkomster.....	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	<i>Ekonomisk prognos.....</i>	9
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i>	10
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i>	11
10	Lägenhetsredovisning.....	12
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	13
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	14

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF KUSTTORGET I MAJORNA

1 Allmänt

Brf Kusttorget i Majorna med org.nr. 769621-1486 har registrerats hos Bolagsverket 2010-02-25. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Beslutet om förvärv innebär att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Gruvmannen 227 ekonomisk förening, orgnr 769617-9139 under namnändring till Kusttorget 1-2 ekonomisk förening. Genom transportköp förvärvar Brf Kusttorget i Majorna fastigheten. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Majorna 214:22
Kommun	Göteborg
Församling	Göteborgs Carl Johan
Adress/belägenhet	Kusttorget 1, 2, Karl Johansgatan 53.
Tomtareal	961 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1959-04-03
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.

Försäkring Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1950
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	3 107,50 m ² .
Bostadslägenheter	32 lägenheter om sammanlagt 1 903,00 m ² .
Lokaler	7 lokaler om sammanlagt 1 204,50 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, grovsoprum, källare, vind och cykelförvaring.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdraagsventilation. Tilluft via spaltventiler.
Hiss	En linhiss ivardera uppgång.
Grundläggning	Grundlagt på berg.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Trä/betong.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Röd tegelfasad.
Fönster	2-glas isolerruta plus ett glas mot utsida. Äldre 2-glas mot gård.
Trapphus, entré	Natureloxerad aluminiumdörr, marmor på golv i trappa. Putsade målade väggar.
Tvättstuga	Tvättstuga i källare med tre tvättmaskiner, två torktumlare och tvättho samt torkrum.

Sopphantering

Soprum på entréväning.

Övrigt

Kabel-TV. Öppen spis i vissa lägenheter.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Göran Ingelhammar, WSP, den 2010-03-04. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 1 060 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 1 100 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Linoleum/ekparkett	Tapet	Målat
Kök	Linoleum/ekparkett	Tapet	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Ekiparkett	Tapet	Målat
Vardagsrum	Ekiparkett	Tapet	Målat

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2010 är 27 391 000, fördelat på bostäder 19 800 000 kr och lokaler 7 591 000 kr. Typkod är 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget via Skatteverkets beräkningsmodell på Internet. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2012.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	72 500 000	kr	23 331	kr/kvm
Lagfartskostnad ¹	411 690	kr		
Pantbrevskostnad	74 755	kr	Befintliga pantbrev:	34 281 000
Ombildningskostnad	287 500	kr		
Reparationsfond	1 100 000	kr		
Övriga fonder	400 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	100 000	kr		
Anskaffningskostnad	74 873 945	kr	24 095	kr/kvm

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	13 000 000	Rörlig ²	2,00	260 000	0	260 000	3,00
Bottenlån 2	12 500 000	ca 2 år	3,00	375 000	21 786	396 786	4,60
Bottenlån 3	12 500 000	ca 5 år	4,60	575 000	21 786	596 786	5,60
Summa lån år 1	38 000 000	Snittränta:	3,18	1 210 000	43 571	1 253 571	
Insatser:	36 873 945						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	74 873 945						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	15 000	kr	5	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	42 500	kr	14	kr/kvm
Vatten	50 000	kr	16	kr/kvm
Värme	250 000	kr	80	kr/kvm
El	40 000	kr	13	kr/kvm
Renhållning	50 000	kr	16	kr/kvm
Trappstädning	35 000	kr	11	kr/kvm
Fast skötsel	50 000	kr	16	kr/kvm
Försäkring	22 089	kr	7	kr/kvm
Kabel-TV	30 000	kr	10	kr/kvm
Övrigt	40 000	kr	13	kr/kvm
Hiss	6 000	kr	2	kr/kvm
Bevakning	2 000	kr	1	kr/kvm
Löpande underhåll	60 000	kr	19	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	692 589	kr	223	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	82 173	kr	26	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för

² För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

	2007	2008	2009	
Vatten	42 100	42 413	47 550	kr
Värme	195 868	204 456	210 331	kr
El	33 873	32 490	35 749	kr
Renhållning	23 641	45 601	49 951	kr
Kabel-TV	23 808	24 628	25 596	kr
Hiss	4 588	4 969	5 205	kr
Bevakning	2 773	1 860	1 596	kr

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	19 800 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	40 864	kr
Taxeringsvärde lokaler	7 591 000	kr
Fastighetsskatt	75 910	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 277 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 189 375	kr	625	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	1 311 377	kr	1 089	kr/kvm
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften. Föreningen bedöms bli ett privatbostadsföretag vid tillträdet eller i nära anslutning till tillträdet.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering. Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 1 060 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 1 100 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2010	2 2011	3 2012	4 2013	5 2014	6 2015	11 2020
Ränta	1 210 000	1 338 344	1 535 831	1 533 493	1 530 968	1 651 964	1 629 746
Avskrivningar	1 849	1 997	2 157	2 329	2 516	2 717	3 992
Drift	692 589	706 441	720 570	734 981	749 681	764 674	844 262
Fastighetsskatt/avgift	116 774	119 109	121 492	123 922	126 400	128 928	142 347
S:a kostnader	2 021 212	2 165 891	2 380 049	2 394 725	2 409 565	2 548 283	2 620 347
Årsavgift/kvm (bostäder)	625	638	650	663	677	690	762
Årsavgifter bostäder	1 189 375	1 213 163	1 237 426	1 262 174	1 287 418	1 313 166	1 449 841
Hysesintäkter lokaler	1 311 377	1 337 604	1 364 356	1 391 644	1 419 476	1 447 866	1 598 561
S:a intäkter	2 500 752	2 550 767	2 601 782	2 653 818	2 706 894	2 761 032	3 048 402
Årets resultat	479 540	384 875	221 733	259 093	297 330	212 750	428 056
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	479 540	384 875	221 733	259 093	297 330	212 750	428 056
Återföring avskrivningar	1 849	1 997	2 157	2 329	2 516	2 717	3 992
Amorteringar	-43 571	-47 057	-50 822	-54 887	-59 278	-64 021	-124 892
Amortering i % per år	0,11	0,12	0,13	0,14	0,16	0,17	0,33
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	437 817	339 815	173 068	206 535	240 567	151 446	307 156
Avsättning till yttre underhåll	-82 173	-83 816	-85 493	-87 203	-88 947	-90 726	-100 168
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	355 644	255 999	87 575	119 332	151 620	60 720	206 987
Ingående saldo kassa	100 000						
Akkumulerat saldo kassa	537 817	877 633	1 050 701	1 257 236	1 497 802	1 649 248	2 825 311
Äck avs underhåll enl ek plan	82 173	165 989	251 482	338 685	427 632	518 357	999 940

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,2%	3,5%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%	4,2%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	1 210 000	1 338 344	1 461 103	1 458 918	1 456 557	1 577 730	1 556 640
Avskrivningar	1 849	1 997	2 157	2 329	2 516	2 717	3 992
Drift- och underhållskostnader	692 589	713 505	735 053	757 252	780 121	803 680	932 591
Fastighetsskatt/avgift	116 774	120 301	123 934	127 676	131 532	135 505	157 239
Summa kostnader	2 021 212	2 174 147	2 322 246	2 346 175	2 370 726	2 519 632	2 650 462
Återföring avskrivningar	-1 849	-1 997	-2 157	-2 329	-2 516	-2 717	-3 992
Amorteringar	43 571	47 057	50 822	54 887	59 278	64 021	124 892
Fond för yttre underhåll	82 173	84 655	87 211	89 845	92 558	95 354	110 648
Summa utgifter och avsättningar	2 145 107	2 303 862	2 458 123	2 488 578	2 520 047	2 676 290	2 882 010
Hysesintäkter mm	1 311 377	1 350 718	1 391 240	1 432 977	1 475 966	1 520 245	1 762 381
Avgifter	833 731	953 144	1 066 883	1 055 601	1 044 081	1 156 044	1 119 629
- förändring mot prognos	-29,9%	-21,4%	-13,8%	-16,4%	-18,9%	-12,0%	-22,8%
Summa intäkter	2 145 107	2 303 862	2 458 123	2 488 578	2 520 047	2 676 290	2 882 010

9.3 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

	100%	90%	80%	70%	60%	50%
	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	1 210 000	1 357 496	1 504 992	1 652 487	1 799 983	1 947 479
Avskrivningar	1 849	1 849	1 849	1 849	1 849	1 849
Drift- och underhållskostnader	692 589	692 589	692 589	692 589	692 589	692 589
Fastighetsskatt/avgift	116 774	116 774	116 774	116 774	116 774	116 774
Inkomstskatt	0	198 808	162 762	126 717	90 671	54 626
Summa kostnader	2 021 212	2 367 516	2 478 966	2 590 416	2 701 866	2 813 317
Återföring avskrivningar	-1 849	-1 849	-1 849	-1 849	-1 849	-1 849
Amorteringar	43 571	43 571	43 571	43 571	43 571	43 571
Fond för yttre underhåll	82 173	82 173	82 173	82 173	82 173	82 173
Summa utgifter och avsättningar	2 145 107	2 491 411	2 602 861	2 714 312	2 825 762	2 937 212
Hysesintäkter m.m.	1 311 377	1 520 192	1 729 008	1 937 824	2 146 639	2 355 455
Årsavgifter år 1	833 731	971 219	873 853	776 488	679 123	581 757
Summa inkomster	2 145 107	2 491 411	2 602 861	2 714 312	2 825 762	2 937 212
Årsavgifter år 1 kr/kvm	438	567	574	583	595	611
- erforderlig förändring / år 1	-29,9%	-9,3%	-8,2%	-6,7%	-4,8%	-2,2%

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten.

Föreningen bedöms bli ett privatbostadsföretag vid tillträdet eller i nära anslutning till tillträdet.

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Beskr	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Vilande insats	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
1	1	2 rok	57,00	3,0649	3,0649	1 093 369		3 038	
2	1	3 rok	85,00	4,0565	4,0565	1 501 066		4 021	
3	1	2 rok	59,00	3,1250	3,1250	1 007 984		3 097	
4	2	2 rok	57,00	3,0649	3,0649	1 111 901		3 038	
5	2	3 rok	85,00	4,0565	4,0565	1 407 406		4 021	
6	2	2 rok	59,00	3,1250	3,1250	1 130 433		3 097	
7	3	2 rok	57,00	3,0649	3,0649	1 111 901		3 038	
8	3	3 rok	85,00	4,0565	4,0565	1 407 406		4 021	
9	3	2 rok	59,00	3,1250	3,1250	1 130 433		3 097	
10	4	2 rok	57,00	3,0649	3,0649	1 111 901		3 038	
11	4	3 rok	85,00	4,0565	4,0565	1 407 406		4 021	
12	4	2 rok	59,00	3,1250	3,1250	1 130 433		3 097	
13	5	2 rok	57,00	3,0649	3,0649	1 130 433		3 038	
14	5	3 rok	85,00	4,0565	4,0565	1 425 562		4 021	
15	5	2 rok	59,00	3,1250	3,1250	1 148 964		3 097	
16	1	1 rok	40,00	2,4038	2,4038	833 926		2 383	
17	1	1 rok	44,00	2,5240	2,5240	889 521		2 502	
18	1	2 rok	60,00	3,1550	3,1550	1 167 496		3 127	
19	2	1 rok	40,00	2,4038	2,4038	852 457		2 383	
20	2	1 rok	44,00	2,5240	2,5240	908 053		2 502	
21	2	2 rok	60,00	3,1550	3,1550	1 080 606		3 127	
22	3	1 rok	40,00	2,4038	2,4038	852 457		2 383	
23	3	1 rok	44,00	2,5240	2,5240	908 053		2 502	
24	3	2 rok	60,00	3,1550	3,1550	1 080 606		3 127	
25	4	1 rok	40,00	2,4038	2,4038	852 457		2 383	
26	4	1 rok	44,00	2,5240	2,5240	908 053		2 502	
27	4	2 rok	60,00	3,1550	3,1550	1 186 028		3 127	
28	5	1 rok	40,00	2,4038	2,4038	870 989		2 383	
29	5	1 rok	44,00	2,5240	2,5240	926 584		2 502	
30	5	2 rok	60,00	3,1550	3,1550	1 204 559		3 127	
31	6	3 rok	97,00	4,4171	4,4171	2 168 207		4 378	
32	6	3 rok	81,00	3,9363	3,9363	1 927 295		3 901	
Lokaler									
1		Butik	42,50						8 035
2		Butik	42,00						7 148
3		Butik	517,00						61 705
4		Butik	102,00						17 063
5		Kontor	70,00						4 162
6		Lager/replik	325,00						6 006
7		Lager/replik	106,00						5 161
Tot:			3 107,50	100,0000	100,0000	36 873 945		99 115	109 281

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

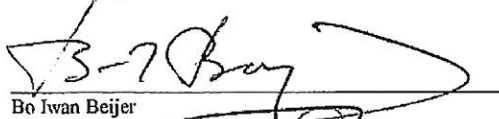
Lokal nr	Våningsplan	Läg Typ	Lokal- Hyres- area gäst	Hyra 2010 kr/år	Kr/ kvm	Löptid	Index	Tillägg skatt %	Förlängning mån
1		BV Butik	43 Västra Hälsokost	96 425	2 269	11-09-30	2 004	ja	36
2		BV Butik	42 Samir Hamad	85 775	2 042	10-09-30	2 007	ja	36
3		BV Butik	517 SEB	740 460	1 432	12-09-30	2 006	ja	36
4		BV Butik	102 A.a.S Spelkonsulten o GBG KB	204 762	2 007	10-09-30	2 004	ja	36
5		BV Kontor	70 Martin Cornejo	49 944	713	11-09-30	2 007	ja	36
6		KV Lager/replokal	325 Martin Cornejo	72 074	222	10-09-30	0		12
7		KV Lager/replokal	106 Torbjörn Loren	61 937	584	10-09-30	0		12

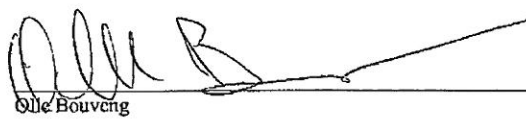
11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

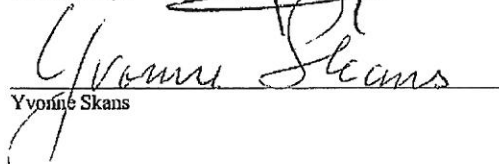
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

201005251519

Göteborg 2010-04-29


Bo Ivan Beijer


Ole Bouvang


Yvonne Skans



GÖTEBORGS
VÄRDERINGS
INSTITUT

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kusttorget i Majorna** (769621-1486) i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2010-05-12

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB

Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Underhållsplan
- Låneoffert
- Taxeringsvärdesberäkning
- Marknadsuppgifter

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Kusttorget i Majorna**, Göteborg kommun, med org. nr 769621-1486, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

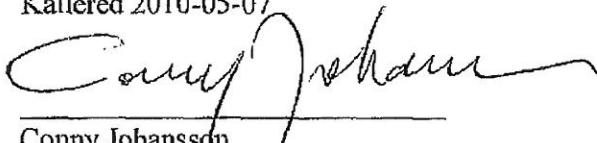
På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen är hållbar på sikt.

Dessutom vill undertecknad intygsgivare fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser för den ekonomiska planen, eller för den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande. Intygsgivarens uppgift är att göra en rimlighetsgranskning samt att sedan intyga att planen uppfyller de krav som bostadsrättslagen ställer.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Stadgar.
- Registreringsbevis.
- Teknisk rapport, WSP Management, dat 100330.

Kållered 2010-05-07



Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB

(av Boverket förordnad intygsgivare)

Närvarolista/Röstlängd vid extra föreningsstämma för
Brf Kusttorget i Majorna 2010-05-20

201005251494

Lgh nr	Hyresgäst 1	Hyresgäst 2	Fullmakt till:	Röst (ja/nej)	Närvarande	Folkbokförd	Medlem
1	Kent Pettersson			nej		ja	
2	Antoinette Btros Landvik	Matias Landvik		ja ja	ja ja	ja	ja ja
3	Linda Coyne			nej		ja	
4	Billy Larsson			ja	ja	ja	ja
5	Maj Ingall Johnsen			nej		ja	
6	Sören Halldén			ja	ja	ja	ja
7	Johan Broman			nej	ja	ja	
8	Ingrid Cederholm			ja	ja	ja	ja
9	Anna Karin Rydberg			ja	ja	ja	ja
10	VAKANT						
11	Britt Friberg	Jan Anders Friberg		ja ja	ja ja	ja ja	ja ja
12	Lisbeth Johansson			ja	ja	ja	ja
13	Margareta Sjöstrand			ja	ja	ja	ja
14	Asta Rosell			nej		ja	
15	Therese Sjögren	David Andersson		ja ja	ja	ja ja	ja ja
16	Karin Grundström			ja	ja	ja	ja
17	Jimmy Geft			ja	ja	ja	ja
18	Peter Soman			nej	ja	ja	
19	Jonas Danielsson			ja	ja	ja	ja
20	Emma Sladinovska			ja	ja	ja	ja
21	Yvonne Skans			nej	ja	ja	
22	Viktor Järnros	Ingemar Järnros		ja	ja	ja	ja
23	Anett Orsjärv			ja	ja	ja	ja
24	Borghild Berndtsson			ja	ja	ja	ja
25	Christer Liljgren			nej	ja	ja	
26	Sandra Cimerman			ja	ja	ja	ja
27	Ellsabeth Törrasen	Patrik Östlund		ja ja	ja	ja ja	ja ja
28	Elln Munk	Anders Munk		ja ja	ja	ja	ja
29	Per Stenberg			nej		ja	
30	Per Johansson	Hanna Porsgaard		ja ja	ja ja	ja ja	ja ja
31	Lotta Bouweng	Olle Bouweng		ja ja	ja ja	ja ja	ja ja
32	Bo Iwan Beijer	Gun-Maj Beijer		ja ja	ja ja	ja ja	ja ja
1	Västra Hälsokost	Olle Bouweng		ja	ja		-
2	Samir Hamad	Olle Bouweng		ja	ja		-
3	SEB						-
4	A.a.S Spelkonsulten o GBG KB	Olle Bouweng		ja	ja		-
5	Martin Cornejo			nej	ja		-
6	Martin Cornejo			nej	ja		-
7	Torbjörn Loren	Olle Bouweng		ja	ja		-

Rösträkning köpstämman

Antal lägenheter	39
Röstkrav 2/3 majoritet	26
Antal närvarande lägenheter	30
Antal giltiga ja-röster	26

201005251495

Göran Ingelhammar
Besiktningsman
WSP Management

BRF KUSTTORGET 2

Teknisk besiktning vid ombildning
Fastighet: Majorna 214:22

Utlåtande över teknisk besiktning 1 (TB1)**01 Avsikt med besiktningen**

Att fastställa fastighetens aktuella status inför en kommande ombildning från hyresrätt till bostadsrättsfastighet.

02 Besiktningens omfattning

Besiktningen enligt detta utlåtande omfattar hela fastigheten
Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och erfarenhetsmässiga

201005251496

slutledningar. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19. Okulärt fastställa och dokumentera förekomst av fel och brister.

Att fastställa fastighetens allmänna status med tanke på byggnadsår, påbyggnadsår för den tid som arbetena utfördes.

Att analysera vilka underhålls- och ombyggnadsåtgärder som erfordras inom kommande tioårsperiod. Bedöma åtgärdskostnaderna, som är en grov uppskattning efter årets prisnivå, dessa kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning och status när arbetena utförs.

03 Tid för besiktningen

Besiktningen utfördes 2010-03-04 kl 09.00-12.00

04 Besiktningsunderlag

Underlag som finns tillgängliga:

Arkitekthandlingar:	Planer, fasader, sektion och situationsplan
Konstruktion:	Inga
Installationer:	VVS

05 Besiktningsman

Besiktningsman (BM): Göran Ingelhammar
WSP Management

06 Närvarande

Beställaren	Ann Marie Lövheden Höög, Forum
Hyresvärd:	Ingen
Övriga deltagare:	Hans Voksepp
För hyresgästerna	Anett Orajarvi, hyresgäst Olle Bouweng, hyresgäst Bo Ivan Beijer, hyresgäst

201005251497

07 Fastighetsdata

Läge:	Majorna, Kusttorget 2
Byggnadsår	1950, renoverat 1999, 2002 och 2007, påbyggt med 2st vindslägenheter 2003
	Utformning: Tegelhus med sadeltak av trä, vindslägenheter har planare tak av plåt.
	Våningar: 6 vån + källare+ vind
	Lokaler i gatuplan och i källare
	Tegel fasad 880 m2
	Stenfasad på bottenvåning 180 inkl fönster och dörrar.
	källartak ovan mark 480 m2, takyta 410m2,
	fönsteryta plan 1-5 ca 200 m2.
	Antal lägenheter 32 st
	Antal lokaler 7 st
	Byggnadsarea 961 m2
	Bostadsarea: 1875 m2
	Lokalarea: 708 m2 i gatuplan
	Biyta i gatuplan 70 m2
	Biyta i källare 431 m2
	Förrådsarea på vind 50 m2
	Cykelförråd i port
	Tomtare: 961 m2

08 Grundläggning

Läge på berggrund av granit. Högt läge på kulle.
 Grundsulor av armerad betong, dränering av tegelrör i singelbädd. Källarmurar av armerad betong och putsat. Golv av 10 cm betong på uppfyllnad av grus. Bottenbjälklag av korsarmerad betongplatta. Hjärtväggar av 25 cm tjock betong.

09 Fasader

Plan 1-5 röd tegelfasad, , fönster är utbytta mot Kusttorget och Karl Johansgatan. Fönster mot bakgårdsida är gamla 2-glas träfönster. Fönsterbleck av grön plåt.

Plan 0 är utförd med stenskiva i fasad. Vägg på vindslägenheter är putsad. På vindslägenheter finns stort glasparti samt altandörr i vägg mot takaltan.
 Utbytta fönster i lägenheter har 2-glas isolerruta plus 1 glas mot utsida, samt tätningslister.
 Fönsterkarmar och fönsterbågar mot gård är invändigt vitmålade med grön utsida och har spruckna ytskikt och är i stort behov av ommålning eller byte av fönster.

201005251498

Dörrar till trapphus och portgång är av aluminium och bruneloxerade.

Putsade väggar i portgången som är målade.

Stuprör av oxiderad koppar.

Se bilaga 2, foton

10 Tak

Betongtakpannor som har begynnande algpåväxt. Pannor ligger på bär- och ströläkt av trä med underliggande papp. Taket är lagt med ursprunglig råspont av trä på trätakstolar. Gesims av plåt vid takfot, röda.

Stuprör och hängrännor

Skorstenar är inklädda med plåt.

Taklucka placerad i takfallet med anslutning till gångbrygga och skorsten. Säkerhet på tak med gångbrygga och steg finns.

Steg på skorsten är av järn och har korrosion.

Nytt tak till vindslägenheter är utfört i röd plåt med isolering i takfallet.

Tak över lågdel är omlagd med ny papp 2009. 15 års garanti.

11 Markytor

Gata med trottoar, asfalterad, bra fall från hus

Portgång har golv i betong.

Sopsortering i soprum på plan 0, med ingång via portgång och överglasad innergård, inga planterade ytor finns på fastigheten.

12 Invändiga ytor/lägenheter/lokaler

Entré är mot gatan vid Kusttorget.

Två trapphus som är likvärdiga med golv och trappa av grå marmor, väggar är putsade och blåmålade

Lägenhetshöjd är ca 260 cm och 250 i källare, vindsförråd har fri höjd ända upp till taknock ca 400 cm.

Lägenheter har standard från 1950-tal, vissa badrum och kök har senare ombyggnad utförda 1999, 2002 eller 2007. Fönster mot gatan är utbytta sent 90-tal. Taklägenheter har tillkommit 2003, dessa har moderna ytskikt och är i gott skick. Nu sker relinering av avloppsrör från kök och toaletter.

Lokaler har egna ingångar i gatuplan eller i källare.

Det finns 7st lokaler med varierande storlek i källare och i gatuplan, banklokal har tillhörande kassavalv i källarvåning under huset. Lägenhetsförråd i källare och några till på vind. Putsade väggar och betonggolv, i litet rum under trappa sitter vattenmätare för inkommande vatten till fastigheten.

Källare har målade betonggolv, väggar är målade och är i gott skick. Skyddsrum ligger i källarplan under banklokal och

201005251499

nyttjas idag som förråd. Apparatur finns i källare.
 Elcentral med centraler på vägg i källarvåning.
 En liten toalett finns separat i källaren för att nyttjas av lokala hyresgäster i musikstudios.
 Förråd i källare med putsade väggar och betonggolv,
 Vind har gemensamt förråd med golv av trä. Putsad
 inbyggnad av ventilationskanaler där en har skada i ytskikt.
 En taklucka finns i takfall, man klättrar på stege för att
 komma upp till tak
 Skorstenen på vind går genom tak.

13 Installationer

Synliga installationer i fastigheten.
 Fastigheten har självdragssystem
 Frånluftsfläktar för evakuering sitter vid utsida tak..
 Uppvärmning, fjärrvärme inkommer i apparatur i källare,
 installationen verkar ha god funktion.
 Rör, avloppsstammar av järn som är rensbara i källarvåning.
 Relineing av avlopp från kök och badrum pågår nu.
 Luft, frånluftsfläkt på tak för evakuering av luft från
 lägenheterna.
 Ventilation, frånluft via badrum, spisfläkt i kök, tilluft via
 gamla ventiler i yttervägg.
 Köksfläkt är ansluten till gemensam evakuering via tak.
 Överluft i lägenheterna genom dörrkarm och tröskel.
 Trapphus ventileras via ventil i yttervägg
 Radonmätning är ej utförd.
 Elcentral i separat låsbart rum i källare
 Två små linhissar finns i huset, en vid varje trapphus.
 Besiktning är utförd 2009-09-15 av ÅF -Kontroll

14 Tvättstuga

Tvättmaskiner Miele PW 6055, samt Miele VVS 5405
 Torktumlare 2 st Miele T 5205C
 Golvbrunn och klinkergolv
 Väggar är halvkaklade
 Blandare tvågrepps vid tvättbalja av stål.
 Mangelrum och torkrum separat
 Ventilationsdon i behov av rengöring

15 Lägenheter urval

Plan 1-5, 10 st 1 rok 42 m2 med balkong
 Plan 1-5, 17 st 2 rok 61 m2 med balkong

201005251500

Plan 1-5, 3 st 3 rok med balkong
Plan 6, 2 st 3 rok 81 resp 97 m2 med takaltaner

16 Besiktning av lägenheter

Lägenhet 19 och 23 med 1 rok
Lägenhet 1, 2 och 21 med 2 rok
Lägenhet 11 och 14 med 3 rok
Lägenhet 31 och 32 på vindsvåning 6, 3 rok
Se bilaga 1, lägenheter

17 Skador-brister

Fukt i ytervägg mot hörn
Slitna ytskikt i gamla badrum
Installationer i badrum behöver bytas.
Kök är i behov av byte,
Radiatorer har läckt ner på golv.
Termostater behöver kompletteras.
Skador i puts på vägghörn
Ventilation i tvättstuga måste förbättras.
Fönster mot gård är i behov av ommålning eller byte
Lövensare saknas på vissa stuprör
Skador i vissa invändiga lägenhetstak
Invändiga ytskikt är i behov av målning i lägenheter.

18 Bedömda åtgärds-kostnader, inkl momsNya badrum

7 st 80 000 kr = 560 000Kr, varav arbete utgör 42 000kr/st

Nya kök

7 st å 130 000 = 910 000 Kr, varav arbete utgör 52 600kr/st

Ovanstående kostnader är uppskattad kalkyl för iordningställande av kök och badrum till nyskick. Val av standard i samband med renovering påverkar priset. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer för badrum, kök och hall.

Omgående 0-2 år:

Målning fönster mot gård
Radiatorer kompletteras med termostater
Ventilation i tvättstuga
Lövensare vid stuprör
Rengöring av ventilationsdon
Målning av äldre plåt på tak
Utbyte av steg på skorsten

201005251501

Kostnad: 285 000 kr**Tillkommande kostnad för byte till nya fönster (35 st)
mot gård istället för målning uppskattas till 600 000 kr****Inom 3-5 år**

Målning av golv i portgång

Justering av entrédörrar

Målning av portgång och invändig innergård.

Kostnad: 82 000 kr**Inom 6-10 år**

Trapphus målning väggar och tak

Ommålning av entré

Ny belysning i trapphus, port och innergård

Kostnad: 162 000 kr*Se bilaga 3, kostnader***19 Energiförbrukning idag**

Fjärrvärme, förbrukning 361 kWh, normalårskorrigerat till
443 kWh/ år. Varmvatten utgör 72 kWh av detta.
110 kWh / m2år varav 6 kWh utgör el.

Energiinspektion är utförd 2009-03-26

20 Sändlista för detta utlåtande

Utlåtande med bilagor skickas till parterna med post. Kopia
av utlåtande med bilagor har samtidigt distribuerats enligt
nedan.

Bilagor har tidigare skickats till berörda efter hand som de
upprättats.

<u>Mottagare</u>	<u>Företag</u>
anmarie.lovhedenhoog@fforum.se	Forum Fastighetsekonomi

Göteborg 2010-03-30

Göran Ingelhammar
WSP Management

Bilaga 3
KUSTTORGET 2

Kostnadslista

Inkl moms

Omgående 0-2 år

	typ	antal	kostnad	summa
LÄGENHETER, BADRUM	st	kr	kr	
Rivning bef	Installation	1	12000	12 000
Väggar	Kakel	22	700	15 400
tätskikt	vägg golv	26	300	7 800
Golv	klinker	4	1200	4 800
Tak	målas	4	300	1 200
wc stol	Keramik	1	7000	7 000
handfat	keramik	1	3000	3 000
skåp	vit	1	2000	2 000
spegel	skåp	1	2000	2 000
belysning	Tak	1	3000	3 000
rördragning	vvs	1	10000	10 000
brunn	golv	1	1800	1 800
blandare	engrepps	1	2000	2 000
duschblandare	termostat	1	3000	3 000
Handdukstork	el+ uttag	1	5000	5 000

Badrum 80 000

ej ombyggd

Lägenhet Kr/11 låg

antal

11 880 000

Underhåll 0-2 år

FASTIGHETEN

målning fönster	gården	35	2000	70 000
	Trapphus	10	2300	23 000
	Lågtak	2	4000	8 000
	ställning	390	130	50 700

Summa 151 700

Termostater		76	850	64 600
Ventilation tvättstuga		1	1000	1 000
Lösilar		6	1500	9 000
Rengöring ventilationsdon		64	450	28 800
OVK besiktning		1	15000	15 000
Plåt målas på tak		1	20000	20 000
Steg på skorsten		4	2500	10 000

Summa 148 400

300 100

LÄGENHETER KÖK

Rivning		1	12000	12 000
Köksskåp		12	4000	48 000
diskbänk		1	5000	5 000
bänkskiva		2	1500	3 000
kakel		5	800	4 000
blandare		1	3000	3 000
beslag		16	200	3 200
Köksfläkt		1	4000	4 000
belysning+ el		1	12000	12 000
VVS arbeten		1	13000	13 000
Golv i kök		12	500	6 000
Målning vägg		21	200	4 200
Målning tak		12	300	3 600
Spis		1	6000	6 000
Städskåp		1	3000	3 000

Summa 130 000

11 1430000

Underhåll 3-5 år

FASTIGHETEN

■

Justering entrédörrar		8	2000	16 000
Portgång golv målas		60	300	18 000
Målning portgång		240	200	48 000
Summa				82 000

Underhåll 6-10 år

FASTIGHETEN

Lågtak omläggning		480	300	144 000
Ställning		50	150	7 500
Trapphus målning		200	300	60 000
Entré målning		150	250	37 500
Belysning port, innergård		6	2500	15 000
Belysning trapphus		12	3000	36 000
Summa				300 000

■

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick
Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer för badrum och kök.