

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PONTUS WIKNERSGATAN 2

ORG NR: 769633-9832

GÖTEBORGS KOMMUN

OMBILDNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PONTUS WIKNERSGATAN 2

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	7
E.	SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
F.	FINANSIERINGSPLAN	7
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8
H.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	9
I.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	10
J.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	11
K.	KÄNSLI GHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20	12
M.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13

Bilaga 1. Underhållsplan 50 år

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pontus Wiknersgatan 2, som har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län, som registrerades hos Bolagsverket den 17 februari 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägare Inger Bennshagens dödsbo, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten. Besiktning av fastigheten har utförts av Björn Larsen, Björn Larsen Konsult AB den 17 juni 2024.

Bostadsrättsföreningen utgörs av en fastighet Göteborg Johanneberg 1:9.

Byggnaden omfattar totalt 14 bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har i samma byggnad en lokal samt ett parkeringsgarage med totalt 1 p-platser samt 2 p-platser utanför byggnaden.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten genom köp.

Långfristiga lån för Brf Pontus Wiknersgatan 2 beräknas bli placerade enligt offert från Handelsbanken eller Solifast.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid planens upprättande kända förhållanden.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juli 2024.

Avskrivning har i den ekonomiska planen beräknats utifrån en rak avskrivning med en årlig avskrivning om 249 520 kr till en början. Detta kan komma att ändras utifrån nytt beslut av tillträdande styrelse.

För att öka möjligheten till en bra ekonomi för kommande vindslägenhet(er) finns möjlighet till att minska årsavgiften genom en upplåtelseavgift. Minskad årsavgift uppnås genom att minska delar av kapitalkostnaderna som avser vindslägenhet(er). Beloppet för upplåtelseavgiften uppgår till 600 000 kr och kapitalkostnader finns angivet i tabell i kapitel H. Andelstal 1 reglerar gemensamma kostnader och andelstal 2 reglerar delar av kapitalkostnaderna för kommande vindslägenhet(er) (se tabell i kapitel G).

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas ske i Q3 2024.

Föreningen avses bli en så kallad "äkte bostadsrättsförening".

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad	43794 kr/kvm
Lån ¹⁾	10381 kr/kvm
Total insats och upplåtelseavgift	33413 kr/kvm
Årsavgift	693 kr/kvm
Driftkostnad gemensam ²⁾	338 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	60 kr/kvm
Fondavsättning samt amortering (sparande)	112 kr/kvm

Individuella abonnemang

Hushållsel, ca	85 kr/kvm
Bredband, ca	230-300 kr/lgh,mån

¹⁾ Lånnivån är beräknad utifrån hela bostadsarean samt hela lånet. Delar av lånet berör endast vindslägenheterna.

²⁾ Driften är beräknad utifrån samtliga lägenheter förutom vindslägenheterna som ej bedöms ha någon initial driftkostnad.

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Johanneberg 1:9
Adress:	Pontus Wiknersgatan 2, Teknologgatan 6, Genomgången 7, 411 32 Göteborg.
Bostadsarea:	Summa bostadsarea ca 1 586 m ²
Lokalarea:	58 m ²
Tomtareal:	444 m ² .
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus med totalt 6 våningar med lägenhetsförråd i källaren.
Antal lägenheter:	14 bostadslägenheter
Parkeringsplatser:	1 plats i garage och 2 utvändiga p-platser.
Byggår:	1929.
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.
Gällande detaljplan:	Stadsplan 1927-08-12 1480K-II-1104, Ändring av detaljplan 1993-09-21 1480K-II-4033 JOHANNEBERG, BOSTÄDER VID GIBRALTARGATAN-VIKTOR RYDBERGSGATAN (KV 1 NÄKTERGALEN, KV 2 TALTRASTEN MFL)

Taxeringsvärde:	<i>Bostäder</i>		<i>Tot värde</i>	
	Mark:	28 000 000 kr		28 000 000 kr
	Byggnad:	16 008 000 kr		16 008 000 kr
	Totalt :	44 008 000 kr		44 008 000 kr
	Enligt taxering.			
Värdeår:	1929			
Inflyttning:	Inflyttning har redan skett då fastigheten upplåts med hyresrätt			
Fastighetsrättsliga åtgärder:	Tomtmätning	1926-03-06	1480K-IV-56/1926	
Rättigheter/servitut:	Villa	Last	Avtalsservitut	14-IM1-26/1126.1
	Soprum	Förmån	Avtalsservitut	14-IM1-81/7133.1
	Gångväg	Förmån	Avtalsservitut	14-IM1-81/7134.1
	Spillvattentunnel	Last	Avtalsservitut	14-IM1-74/17297.1

Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral. Lägenhetsinnehavare tecknar egna abonnemang.
Uppvärmningssystem:	Centraluppvärmning med fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem
Ventilation:	Självdrag
Internet/Tv:	Fiber
Belysning:	Belysning i allmänna utrymmen.
Avfall:	Soprum på grannfastighet
Cykelförråd:	I källare, gården
Postboxar:	I entrén på entréplan.
Parkering:	1 plats i garage och 2 utvändiga p-platser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	7 våningar exkl vind.
Grundläggning:	Platta på mark.
Hiss:	Finns
Stomme:	Murat och betong.
Bjälklag:	Betong.
Trapphus entré:	1 st trapphus med hiss till samtliga våningsplan (ej vind).
Yttertak:	Tegelpannor
Fasader:	Tegel
Balkonger:	Betong, stål
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong.
Dörrar:	Entrédörrar: Tamburdörr med enhetlig kulör med tegelfasad och vit insida Innerdörrar släta vita.
Fönster:	Aluminium beklädda
Ventilation:	Självdreg
Förråd:	Förråd till samtliga lägenheter flyttas till källare

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Pontus Wiknersgatan 2 består av ett flerbostadshus innehållande 14 lägenheter 1 lokal. Rumsbeskrivning skiljer sig från lägenhet till lägenhet. Nedan skall ses som en allmän beskrivning.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett och klinker	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	
Klädkammare				

D. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov de närmsta 10 åren sätter föreningen av 3 980 000 kr vid föreningens förvärv. Därutöver görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll.

E. SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen. Förvärvet är baserat på att 82,7% av ytan förvärvas med bostadsrätt (enligt preliminära besked). Förvärvet bygger på att minst 82,7% av ytan upplåts med bostadsrätt.

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Köpeskillning fastighet	60 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	900 825 kr
Pantbrev ²⁾	149 375 kr
Underhållskassa ³⁾	3 980 000 kr
Likviditetsreserv ⁴⁾	3 226 560 kr
Initialkostnader ⁵⁾	1 200 000 kr
Summa	69 456 760 kr

¹⁾ Lagfartskostnaden är 1,5% av köpeskillningen. Expeditionsavgift om 825 kr.

²⁾ Det finns uttagna pantbrev om 9 300 000 kr. Pantbrevskostnad om 2%.

³⁾ Underhållskassa enligt underhållsplan.

⁴⁾ Likviditetsreserven beror i slutändan av initialkostnadernas och storlek och beräknas landa mellan 3 000 000 - 4 500 000. Likviditetsreserven kan användas för att utöka underhållskassa, amortera på lånet eller delas ut till lägenhetsinnehavare.

⁵⁾ Initialkostnader inkluderar besiktning, intygsgivning, mäklararvode samt konsultarvode.

F. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	16 464 458 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	52 992 302 kr
Summa finansiering	69 456 760 kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	909 182 kr
Hyresintäkter	383 288 kr
Lokaltäkter exkl.moms men inkl. fastighetsavgift	39 260 kr
Årshyra parkering	10 800 kr
Årsavgift parkering	24 000 kr
Ränteintäkt,kassa	79 600 kr
Summa beräknade intäkter år 1	1 446 129 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej bredband samt hushållsel.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Lägenhetssammansättning, 14 lägenheter														
Lgh.nr.	LMV	Lgh-beskr.	Vän plan	Bost-area	Köpeskilling vid 100 % Brf	Upplåtelse avgift gäller vindsutrymme	Köpeskilling förväntade köpare	Andels-tal 1 vid 100%	Andels-tal 2 vid 100%	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Årsavgift baserat på andeltal 2)	Årsavgift baserat på andeltal 1)+2)	Mån-avgift	Mån-hyra för Hyres-lägenheter (kr)
		3)		cirka m ²	(kr)	(kr)	(kr)					(kr)	(kr)	
7176-B001	1601	1 rokv	1	34	1 852 361	0	1 852 361	0,032	0,000	34 900	0	34 900	2 908	8 759
7176-B002	1502	5 rok	1	169	7 297 178	0	7 297 178	0,102	0,000	110 500	0	110 500	9 208	
7176-B003	1501	2 rok	1	73	3 695 366	0		0,052	0,000		0			
7176-B004	1402	5 rok	1	140	6 318 608	0	6 318 608	0,087	0,000	94 260	0	94 260	7 855	
7176-B005	1401	4 rok	1	99	4 522 647	0	4 522 647	0,066	0,000	71 300	0	71 300	5 942	12 978
7176-B006	1302	5 rok	1	138	6 399 064	0		0,086	0,000		0			
7176-B007	1301	3 rok	1	99	4 585 461	0	4 585 461	0,066	0,000	71 300	0	71 300	5 942	
7176-B008	1202	5 rok	1	138	5 776 933	0	5 776 933	0,086	0,000	93 140	0	93 140	7 762	
7176-B009	1201	4 rok	1	97	4 397 018	0	4 397 018	0,065	0,000	70 180	0	70 180	5 848	10 204
7176-B010	1102	5 rok	1	137	5 994 111	0	5 994 111	0,085	0,000	92 580	0	92 580	7 715	
7176-B011	1101	4 rok	1	98	4 334 203	0	4 334 203	0,065	0,000	70 740	0	70 740	5 895	
7176-B012	1001	4 rok	2	135	5 763 568	0	5 763 568	0,084	0,000	91 460	0	91 460	7 622	
7176-B013	1002	2 rok	2	63	3 408 023	0		0,047	0,000		0			10 204
Vind	-	2 RoK	2	166,0	1 550 214	600 000	2 150 214	0,077	1,000	80 620	28 200	108 820	9 068	
Diff														
BOA				1586,0	65 894 754	600 000	52 992 302	100,000	100,000	880 982	28 200	909 182		31 941
Hyresintäkter												383 288		
Garageplats												24 000		
Hyresintäkter p-platser ex moms, 1 st á 900 kr/mån												10 800		
Hyresintäkter lokal ex moms (inkl. fastighetsskatt 1560 kr/år)												39 260		
Totalt												1 366 529		
¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej TV/bredband samt hushållsel. Andelstal 1 bygger på förhand meddelade köpare förvärvar lägenheterna med bostadsrätt. Minst dessa behövs för att ombildningen skall vara genomförbar. Bostadsrättsföreningen kommer gradvis att sälja av hyreslägenheterna när nuvarande hyresgäster flyttar ut. Detta innebär att föreningen kommer att ha möjligheter att betala av ytterligare på lånen/ha ytterligare kassa för underhållsbehov. Andelstal 2 bygger på nyproduktion av vindslägenheter. Dessa lägenheter kommer att ha en nyproduktionsstandard och belånas därför till en högre grad. ²⁾ Total beräknad månadsavg. ³⁾ RoK = Rum och Kök.														

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån 691 507 kr

Summa beräknade kapitalkostnader 691 507 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	5 887 500	3 mån	4,20%		247 275	29 438	276 713
Lån 2	5 887 500	3 år	4,20%		247 275	29 438	276 713
Lån hyreslgh*	4 089 458	1 år	4,20%		171 757	20 447	192 204
Lån vindslgh	600 000	1 år	4,20%		25 200	3 000	28 200
Summa	16 464 458		4,20%		691 507	82 322	773 829
Insatser	52 992 302						
Summa Finansiering	69 456 760						
Summa år 1 ⁵⁾ varav amortering							82 322 773 829

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

³ En mix av korta och långa räntor ger ett snitt på 4,2% ränta inkl räntemarginal.

⁴ Amortering enligt särskild amorteringsplan. Amortering 0,5% i 5 år, beräknad amorteringstid 95 år.

Specifikation Driftkostnader

Fastighetsskötsel inkl. teknisk förvaltning, renhållning och ekonomisk förvaltning	110 000 kr
Styrelsearvode inkl. revision	10 000 kr
Fjärrvärme	180 000 kr
Fastighetsel	15 000 kr
Avfallshantering	50 000 kr
Fastighetsförsäkring	23 000 kr
Kall- och varmvatten	70 000 kr
Hiss	5 000 kr

Övrigt, oförutsett 16 380 kr

Summa gemensamma driftkostnader 479 380 kr

Fastighetsavgift bostäder	24 450 kr
Fastighetsavgift lokaler	4 060 kr

Total summa driftkostnader inkl. fastighetsskatt 507 890 kr

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet

Avskrivningskostnad 249 520 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader 1 448 917 kr

Övriga finansiella poster

Benämning	Årskostnad
Amortering	82 322 kr
Avsättning till fastighetsunderhåll 60 kr/kvm	95 160 kr
Summa beräknade finansiella poster	177 482 kr

I. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

3 395 030 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att föreningens ekonomiska vara långsiktigt hållbar.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 20-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

.

J EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter, andelstal *	909 182	927 365	945 913	964 831	984 127	1 003 810	1 086 556	1 324 506
Årsavgifter kr/m² andelstal	693	707	721	735	750	765	828	1 010
Övriga intäkter								
Hyra *	383 288	390 954	398 773	406 748	414 883	423 181	458 064	558 378
Lokalhyra exkl. moms men inkl. fastighetsavgift*	39 260	40 045	40 846	41 663	42 496	43 346	46 919	57 194
Parkeringshyra*	34 800	35 496	36 206	36 930	37 669	38 422	41 589	50 697
Intäktsräntor	79 600	67 819	71 285	75 239	79 698	84 680	106 442	224 885
Summa intäkter	1 446 129	1 461 679	1 493 022	1 525 411	1 558 873	1 593 439	1 739 571	2 215 661
Driftskostnader gemensamma*	479 380	488 968	498 747	508 722	518 896	529 274	572 903	698 366
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder,lokaler*	28 510	29 080	29 662	30 255	30 860	31 477	34 072	-92 708
Summa	28 510	29 080	29 662	30 255	30 860	31 477	34 072	-92 708
Kapitalkostnader								
Räntor	691 507	688 050	684 592	681 135	677 677	642 114	615 771	547 279
Avskrivningar	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520
Summa kostnader	1 448 917	1 455 617	1 462 521	1 469 631	1 476 953	1 452 385	1 472 266	1 402 456
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-2 787	6 062	30 501	55 779	81 920	141 054	267 305	813 205
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-2 787	3 275	33 776	89 555	171 476	312 530	1 187 334	6 872 537
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond *	95 160	97 063	99 004	100 985	103 004	105 064	113 725	138 630
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	95 160	192 223	291 228	392 212	495 216	600 281	1 041 975	2 312 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 787	6 062	30 501	55 779	81 920	141 054	267 305	813 205
Årets avskrivning	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520	249 520
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	246 732	255 582	280 021	305 299	331 440	390 574	516 824	1 062 724
Underhållskassa	3 980 000							
Likviditetsreserv	3 226 560							
Amorteringar	-82 322	-82 322	-82 322	-82 322	-82 322	-164 645	-164 645	-181 109
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond	69 250	76 196	98 694	121 992	146 113	120 865	238 455	742 985
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	3 390 970	3 564 229	3 761 928	3 984 905	4 234 022	4 459 952	5 674 255	12 125 887
Låneskuld	16 464 458	16 382 136	16 299 814	16 217 491	16 135 169	16 052 847	15 394 269	13 681 965

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Preliminärt har snitteräntan beräknats till 4,2% år 1-5 och därefter 4,0%.

Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

K. KÄNSLI GHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	573	585	596	608	621	633	685	835
Antagen räntenivå + 1%	677	689	700	712	724	737	789	939
Antagen räntenivå + 2%	781	792	804	816	828	841	893	1 043
Antagen räntenivå - 1%	469	481	493	505	517	529	581	731
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	573	588	600	612	624	637	689	840
Antagen inflationsnivå + 2%	573	592	604	616	628	641	694	846
Antagen inflationsnivå - 1 %	573	581	593	604	617	629	681	830

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

L. KÄNSLIGHETSANALYS II

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning %	Kostnader år 1	Kostnadsökning %
100%	3 562 006	5,13%	907 014	-37,4%
90%	10 151 481	14,62%	1 183 772	-18,3%
82,7%	16 464 458	23,70%	1 448 917	0%

M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg om det inte ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Göteborg

Nina Barne

Elzbieta Gano

Ann-Catrin Lindgren

Underhållsplan 50år		
Brf Pontus Wiknersgata 2		
Johaneberg 1:9		
Boa	1350kvm	
BTA uppskattad +25%	1620kvm	
Upprättad av. Björn Larsen, Björn Larsen Konsult ab		
bjorn@probikonsulter / 0708-352671		
c/o Billdals almväg 13, 427 38 Billdal		
Datum. 2024-07-22		

Beräknade kostnader år 0-10år				Förelning enligt k3 kan göras vid komponent vid del som kan tas som investering alt. löpande underhåll.		
Beräknat startår 2025						
Huvuddelar	Totalt 10år kr	Årskostnad kr	Intervall	Notering		
Mark	20000	2000	5år	Allmän översyn, rengörning		
Fasad	0	0	50år	Nyligen renoverad		
Tak	1500000	150000	50år	Tegel, papp, läkt och lagning råspont		
Balkonger	0	0	50år	Nyligen utfört		
Skorsten	25000	2500	6år	Resning, OVK		
Fönster o dörrar	100000	10000		Rengöring		
Trapphus	10000	0	-	Inget underhåll 0- 10år		
Värmesystem	80000	8000	1/7år	Injustering +service		
Ventilation	30000	3000	6år	Rensning, OVK		
Stammar, spillvatten	580000	58000	30år	Service, inventering sedan val projektform, Relining offert		
Äta, risk 20% reling	116000	11600		Risk % kan motiveras med mer. Ev. bygglednig ej med		
EL	1350000	135000	50år	Elstam updatering med 3fas		
Övrigt	170000	17000		Oförutsedda kostnader		
Summa inkl. moms	3981000	398100				
		0				

År	Huvuddel	Del	Läge	Intervall år	Pris enhet / år	Pris period	Kommentar
11. - 15.	Tak	Översyn	Ute	10	1500	15000	
	Ventilation	Ovk + resning	Inne	6	5000	30000	
	Värmesystem	Injustering	Inne	7	2857	20000	
	Hiss	Besiktning, service	Inne	1	7000	35000	
	VA	Spolning	Stam, källare	10	3000	30000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
	Hiss	Renovering	Inne	25	6000	150000	
					Summa 11-15 år	290000	
16. - 20.	Värmesystem	Radiator ledning	Inne	50	10000	500000	Byte värmeledning radiatorer
	Värmesystem	Kall och varmvatten	Inne	50	10000	500000	Byte kall och varmvattenledning
	Hiss	Besiktning, service	Inne	1	7000	35000	
	Trapphus	Målning	Inne	20	25000	500000	
	Värme	Undercentral	Inne	50	10000	500000	Byte undercentral fjärrvärme
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
	Trapphus / källare	Byte belysning	Inne / ute	20	10000	200000	
					Summa 16-20 år	2245000	
21. - 25.	Ventilation	Ovk + resning	Inne	6	5000	30000	
	Värmesystem	Injustering	Inne	7	2857	20000	
	Hiss	Besiktning	Inne	1	7000	35000	
	VA	Spolning	Stam, källare	10	1500	15000	
	Hiss	Byte hiss	Inne	50	30000	1500000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
					Summa 21-25år	1610000	
26. - 30.	Tak	Översyn	Ute	10	1500	15000	
	Fönster	Underhåll	Ute	20	10000	200000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
	Hiss	Besiktning	Inne	1	7000	35000	
					Summa 26 - 30 år	260000	

År	Huvuddel	Del	Läge	Intervall år	Pris enhet / år	Pris period	Kommentar
31. - 35.	Ventilation	Ovk + resning	Inne	6	5000	30000	
	Hiss	Besiktning	Inne	1	7000	35000	
	Värmesystem	Injustering	Inne	7	2857	20000	
	VA	Spolning	Stam, källare	10	1500	15000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
					Summa	110000	
36. - 40	Hiss	Besiktning, service	Inne	1	7000	35000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
	Trapphus	Målning	Inne	20	7500	150000	
					Summa 36 - 40 år	195000	
41. - 45	Hiss	Besiktning	Inne	1	7000	35000	
	Tak	Översyn	Ute	10	1500	15000	
	Ventilation	Ovk + resning	Inne	6	5000	30000	
	VA	Spolning	Stam, källare	10	1500	15000	
	Värmesystem	Injustering	Inne	7	2857	20000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
					Summa 41 - 45 år	125000	
46. - 50	Hiss	Besiktning	Inne	1	7000	35000	
	Balkonger	Renovering	Ute	50	10000	500000	
	Mark	Översyn, underhåll	Ute	5	2000	10000	
	Fasad	Omfogning	Ute	50	20000	1000000	
					Summa 46 - 50 år	1545000	
					Totalt kr 50år	10251000	

INTYG AV EKONOMISK PLAN - Brf Pontus Wiknersgatan 2

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan upprättad augusti 2024 för Bostadsrättsföreningen Pontus Wiknersgatan 2 (769633-9832), Göteborg och vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer per idag överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av protokoll.

Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad efter ombildningsförvärv på gängse vis. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättas och registreras vid Bolagsverket.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom

Robert Wikström
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2024-07-11
Stadgar	2017-02-13
Fastighetsdatautdrag	2023-12-07
Bygglovsritningar	
Besiktningsprotokoll B Larsen Konsult	2024-06-17
Hembud	2024-02-21
Låneoffert	2024-06-26
Mätbevis	2024-07-08
Värdeutlåtande Ahre	2024-07-03
Underhållsplan	2024-07-22
Utkast avtal vind	

Följande handlingar har undertecknats den 7 augusti 2024



Ekonomisk plan Brf Pontus W inkl intyg.pdf

(660563 byte)
SHA-512: 484f7626f2786571213bfd50d7b1c405658b8
a82add23306e00344d4fdd73c4c12ed1ae64c9172480f8
1025271e81b2ebdb7da72959891133b52af79d3cdef11

Underskrifter

2024-08-07 14:43:34 (CET)



Ann-Catrin Lindgren

priacind@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-07 13:32:17 (CET)



Elzbieta Gano

ella.gano@stena.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-07 14:00:32 (CET)



Nina Barne

nina.barne@kustbevakningen.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-07 14:53:42 (CET)



Per Envall

per.envall@gar-bo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-08-07 15:44:37 (CET)



Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Pontus W inkl intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
c2b48b9487ae7260fea0d353c63aff56b66469332eed626bea0029cc4d418dac359e1ad9c796a7a1f68c0c87afa9bdcf099a2afc5bb7cac417c2889cbb29090b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Björn Willemark

bjorn.willemark@geddafast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Robert Wikström, Konrad Advokater, och Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, som intygsgivare för Brf Pontus Wiknersgatan 2, organisationsnummer 769633-9832.

Bakgrund

Brf Pontus Wiknersgatan 2 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Robert Wikström och Per Envall 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

Robert Wikström och Per Envall 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 Brf Pontus Wiknersgatan 2 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Agneta Bruno
Handläggare