Registrerades av Bolagsverket
2025-11-07 13:47
R653870/25

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Hindås Sjöviken 2025

769643-1472

Bilaga 1 - Lägenhets- och lokalspecifikation

Bilaga 2 - Teknisk underhållsplan

Bilaga 3 - Boverkets godkännande av intygsgivare

Bilaga 4 - Tekniskt besiktning

Bilaga 5 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Styrelsen, bestående av Sami Asani, Fatih Kurtulus, Kenan Sinanovic, undertecknar Ekonomisk plan genom elektronisk signatur som motsvarar en namnteckning. Undertecknandet verifieras av ett transaktionsnummer som längst ner på varje sida kopplas till Ekonomisk plan, inkl bilagor.

Signerat 2025-10-31 08:58:50 UTC

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Hindås Sjöviken 2025, org. nr 769643-1472, som har sitt säte i Hindås har registrerats hos Bolagsverket den 10 juni 2025.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar för vilka det finns förutsättningar för en ändamålsenlig och god samverkan i en förening.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Härryda Baggatomten 8:1 innefattande 10 byggnader med 13 bostadslägenheter och 1 lokal med tillhörande servicehus.

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

Fastigheten ägs idag av Fursten AB, org nr 559000-9865. Fursten AB överlåts till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande bolagets marknadsvärde. Fastigheten överförs därefter, genom överlåtelse, för fastighetens skattemässiga värde, till bostadsrättsföreningen. Därefter kommer bolaget avvecklas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när föreningen tillträtt fastigheten och den ekonomiska planen är registerad hos Bolagsverket. Inflyttning sker i samband med tillträde, beräknat till 31 januari 2026.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är helt färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Angiven total anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Samcorp AB och Sansmark AB svarar under viss tid efter slutbesiktning, enligt särskild utfärdad garanti, för de merkostnader som belöper för lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt och tillträtts. Därefter förvärvar Samcorp AB och Sansmark AB osålda lägenheter.

Fastigheten kommer från tillträdet att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Följande avtalsförhållanden ligger till grund för föreningens förvärvs- och anskaffningskostnad: Fastighetsöverlåtelseavtal, Aktieöverlåtelseavtal, -, Garantiavtal osålda lägenheter

Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll, vilket betyder att nuvarande avsättning kan ändras. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en långsiktig och hållbar underhållsplan.

Denna ekonomiska plan utgår från att föreningens verksamheten till minst 60% kommer bestå i att till de egna medlemmarna i egenskap av fysiska personer tillhandahålla bostäder i byggnad som ägs av föreningen.

Beskrivning av fastighet

Fastighetsbeteckning	Härryda Baggatomten 8:1		
Adress	Boråsvägen 3	Bostadsarea	450 kvm
Ort	Hindås	Lokalarea	316 kvm + biyta 40 kvm
Kommun	Härryda	Typkod, prel	325, ska omtaxeras
Fastighetsareal	20 261 kvm	Beräknat taxeringsvärde*	12 733 tkr
Officialservitut (väg)	1401-1229.1	varav byggnad	6 320 tkr
Avtalsservitut (områden)	14-IM1-2001/9952.1	*) slutligt taxeringvärde faställs vid särskild	
Detaljplan	1401-P40	fastighetstaxering	

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Utformning	Bostadslägenheter för fritidsboende samt lokal		
Antal bostadslägenheter	13	Antal lokaler	1
Byggnadsår	2003		
Ombyggnadsår	2025		
Byggnadsstomme	Trä		
Grund	Grund på plintar		
Yttertak	Tegelprofilerad plåt		
Fasad	Lägenheter: Trä	Lokal: fibercement	
Fönster	3-glasfönster i trä		
Uppvärmning	Luftvärmepump		
Ventilation	Lägenheter: Självdrag	Lokal: FTX	
Bredband	Nej		
Sophantering	Gemensam		
Tvättstuga	TM i respektive lägenhet		
Parkering	I anslutning till resp lägenhet/lokal		
Förråd	Nej		

Kortfattad lägenhets- och lokalbeskrivning

Lägenheter

Entré/hall	Laminatgolv, målade väggar med ljudabsorbenter på utvalda väggar
Kök	Ugn, häll, ventskåp, kombinerad kyl/frys
Badrum/toalett	Klinker på golv, väggbeklädnad av SPC-paneler
Övriga rum	Laminatgolv, målade väggar med akustikpanel på utvalda väggar

Lokal

Golv av slitstark vinyl, målade väggar med akustik panel och SPC-paneler med aukustisk baksida.

I lokalen finns det möjlighet att bedriva verksamhet inom kontor, café, restaurang, mekanisk verkstad.

Till lokalen hör även ett servicehus (biyta 40 kvm) med duschar och toaletter som servar 16 st uppställningsplatser för husbilar, husvagnar och tält.

Underhållsbehov

Se bilaga ”Teknisk besiktning” utförd av Roofab Gultekin Tak AB. Besiktningen, daterad 2025-10-27, utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Som framgår av besiktningsprotokollet har fastigheten med dess byggnad genomgått en renovering under 2025.

Inget bedömt underhållsbehov de närmsta 10 åren föreligger.

OVK och energideklaration görs före föreningens tillträde av fastigheten om inte annat överenskommits.

Vad som anges ovan kan föreningens styrelse beakta i samband med upprättande av underhållsplan.

Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nedan visas föreningens totala och slutligt kända anskaffnings- och förvärvskostnad. Vid avveckling av förvärvat aktiebolag kommer aktiekapitalet (med avdrag för avvecklingskostnader) att tillskiftas föreningen. Beloppet kan då upptas inom ramen för startkassa.

Slutlig köpeskillingen för Aktierna/Fastigheten och ev övriga kostnader som föreningen ska stå för, kan maximalt uppgå till motsvarande föreningens totalt inbetalda insatser, dvs. 22 685 000 kr i enlighet med vad som anges i ekonomisk plan.

Kostnad för aktiebolag/fastighet/entreprenad inkl lagfarts- och pantbrev	22 635 000 kr
Startkassa	50 000 kr
Total och slutlig känd anskaffnings- och förvärvskostnad	**22 685 000 kr**

Finansieringsplan

Föreningens förvärv finanserias enligt nedan.

Banklån	0 kr
Insatser enligt bilaga 1	22 685 000 kr
Beräknad finansiering	**22 685 000 kr**

Beräkning av intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter för bostäder och lokal	298 278 kr
Övriga intäkter (ex. hyror eller parkering)	0 kr
Summa intäkter	***298 278 kr***

Kostnader

Ränta	0 kr
Avskrivning	212 203 kr
Fastighetsskötsel	35 000 kr
Administrativ- och ekonomisk förvaltning	45 000 kr
Styrelsearvode och revision	5 000 kr
Vatten och avlopp	40 000 kr
Uppvärmning	0 kr
Fastighetsel	18 000 kr
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	24 000 kr
Renhållning	20 000 kr
Försäkringar	25 200 kr
Fastighetsskatt	12 540 kr
Kommunal fastighetsavgift	29 208 kr
Summa kostnader	***466 151 kr***
Beräknat resultat	**-167 873 kr**
Beräknad avsättning till fastighetsunderhåll år 1	44 330 kr

Avskrivningar och bokföringsmässigt resultat

Enligt Bokföringslagen och Årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Föreningens planenliga (linjära) avskrivning på byggnaden påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten eller förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är schablonmässigt beräknad utifrån en linjär avskrivning om 80 år på föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad. Som avskrivningsmetod ska K3-metoden tillämpas. Vid en tillämpning av K3-metoden så åligger det föreningens styrelse att byggnaden delas upp i väsentliga avskrivningskomponenter.

Ekonomisk prognos för årsavgifter och kassaflöde

I prognosen visar föreningen en beräkning över hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens utgifter och inkomster på kort och lång sikt.

Prognosen visar vilka förändringar av årsavgiften som krävs för att klara framtida utgifter. Antaganden gällande inflation i prognosen visas nedan.

Utgifter	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 20**
Ränta	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Amortering	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Drift	212 tkr	216 tkr	221 tkr	225 tkr	230 tkr	234 tkr	254 tkr	309 tkr
Fastighetsskatt	13 tkr	13 tkr	13 tkr	13 tkr	14 tkr	14 tkr	15 tkr	18 tkr
Fastighetsavgift	29 tkr	30 tkr	30 tkr	31 tkr	32 tkr	32 tkr	35 tkr	103 tkr
Summa	**254 tkr**	**259 tkr**	**264 tkr**	**269 tkr**	**275 tkr**	**280 tkr**	**303 tkr**	**430 tkr**

Inkomster	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 20**
Startkassa	50 tkr							
Årsavgift	298 tkr	307 tkr	316 tkr	326 tkr	336 tkr	346 tkr	389 tkr	523 tkr
Förändring/år		*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*	*3,0%*
Övrig intäkt	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	**348 tkr**	**307 tkr**	**316 tkr**	**326 tkr**	**336 tkr**	**346 tkr**	**389 tkr**	**523 tkr**

Beräknat kassaflöde

Kassaflöde	94 tkr	48 tkr	52 tkr	56 tkr	61 tkr	65 tkr	86 tkr	93 tkr
Kassaflöde ack	*94 tkr*	*143 tkr*	*195 tkr*	*251 tkr*	*312 tkr*	*377 tkr*	*689 tkr*	*1 605 tkr*
varav UH-fond ack	*44 tkr*	*90 tkr*	*136 tkr*	*183 tkr*	*231 tkr*	*280 tkr*	*485 tkr*	*1 077 tkr*

Antaganden

Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

✔ **Signerat** 2025-10-31 08:58:50 UTC **Oneflow ID** 12510080 **Sida** 7 / 16

Nyckeltal

Föreningens förvärvsutgift per upplåten BOA/LOA*	28 145 kr/kvm
Insats per upplåten BOA/LOA*	28 145 kr/kvm
Belåning per upplåten BOA/LOA* år 1	0 kr/kvm
Belåningsgrad	0%
Beräknad amorteringstid	0 år
Ackumulerade amorteringar tom år 10	0 kr
Årsavgift per upplåten BOA/LOA* år 1	663 kr/kvm
Driftkostnader i Brf per upplåten BOA/LOA* år 1	263 kr/kvm
Beräknade driftkostnader bostadsrättshavare per upplåten BOA (utöver årsavgift)	78 kr/kvm
Beräknade driftkostnader bostadsrättshavare per upplåten LOA* (utöver årsavgift)	78 kr/kvm
Beräknad avskrivningstid avseende fastighetens byggnad	80 år
Beräknad avskrivning per upplåten BOA/LOA*	263 kr/kvm
Underhållsfond och avskrivning per upplåten BOA/LOA*	318 kr/kvm
Total upplåten BOA/LOA*	806 kvm
Antal lägenheter	13
Antal lokaler	1
Kassaflöde år 1 (avrundat)	94 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA/LOA* år 1	117 kr/kvm
Kassaflöde år 50 (avrundat)	490 000 kr
Kassaflöde per upplåten BOA/LOA* år 50	608 kr/kvm
Ackumulerat kassaflöde år 50 (avrundat)	9 436 000 kr
Ackumulerat kassaflöde per upplåten BOA/LOA* år 50	11 707 kr/kvm

*) inkl biyta

Beräknade kostnader som inte ingår i årsavgiften

Förutom årssavgiften (se bilaga 1) ansvarar respektive bostadsrättshavare för uppvärmning, varmvatten och hushållsel. Kostnaden för husållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor.

Kostnaden för uppvärmning och varmvatten beräknas utifrån faktisk förbrukning. För bostadslägenheter uppskattas kostnaden till cirka 196-325 kr per månad, beroende på lägenhetens storlek. För lokalen, inkl biytor, uppskattas kostnaden till cirka 2 300 kr per månad.

Det åligger lokalbostadsrättshavaren att ansvara för skötsel av de ytor som är avsedda till eller i anslutning till uppställningsplats för husbilar, husvagnar eller tält.

Känslighetsanalys - årsavgift per boyta (BOA)

Känslighetsanalysen visar hur årsavgiften utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå (med bibehållet kassaflöde enligt ekonomisk prognos).

Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginell inflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Årsavgift/kvm	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	663 kr	683 kr	703 kr	724 kr	746 kr	768 kr	865 kr	1 162 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 1%	663 kr	683 kr	703 kr	724 kr	746 kr	768 kr	865 kr	1 162 kr
Årsavgift om räntan överstiger ekonomisk prognos med 2%	663 kr	683 kr	703 kr	724 kr	746 kr	768 kr	865 kr	1 162 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 1%	663 kr	683 kr	696 kr	710 kr	725 kr	739 kr	1 024 kr	1 110 kr
Årsavgift om inflation överstiger ekonomisk prognos med 2%	663 kr	689 kr	703 kr	717 kr	731 kr	746 kr	1 036 kr	1 121 kr

Särskilt att beakta för bostadsrättshavaren

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla försäkring av sin lägenhet.

Bostadsrättshavaren är medveten om och godtar att areauppgiften för bostadsrätten av olika anledningar kan vara ungefärlig varpå avvikelser mellan angiven och verklig boarea för bostadsrätten kan föreligga. Eventuella avvikelser från verklig boarea skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är helt färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättshavaren skall på egen beskostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Bilaga 1. Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt. När bostadsrätt upplåtes ska insats och årsavgift utgå med belopp som angivits nedan. Upplåtelseavgift kan tillkomma.

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgiften fördelas efter andelstal enligt nedan. Eventuella driftkostnader som tillkommer utöver månadsavgiften redovisas under "Övrigt" nedan. Dessa driftkostnader är beräknade och avser uppvärmning/varmvatten.

Lägenhetsarea har inte uppmätts utan är uppskattningar utifrån ritningar (i förekommande fall tidigare hyresavtal) samt

Lgh/lok*	Typ	Yta	Andel	Avgift/mån	Årsavgift	Övrigt/mån	Insats
Lgh 1 (3)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 2 (3)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 3 (4)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 4 (4)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 5 (5)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 6 (5)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 7 (6)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 8 (6)	1 RoK	30,3 kvm	0,0390	969 kr	11 632 kr	196 kr	1 445 000 kr
Lgh 9 (7)	1 RoK	36,0 kvm	0,0474	1 177 kr	14 125 kr	233 kr	1 750 000 kr
Lgh 10 (8)	1 RoK	36,0 kvm	0,0474	1 177 kr	14 125 kr	233 kr	1 750 000 kr
Lgh 11 (9)	1 RoK	36,0 kvm	0,0474	1 177 kr	14 125 kr	233 kr	1 825 000 kr
Lgh 12 (10)	1 RoK	50,0 kvm	0,0641	1 592 kr	19 110 kr	324 kr	2 175 000 kr
Lgh 13 (10)	1 RoK	50,0 kvm	0,0641	1 592 kr	19 110 kr	324 kr	2 175 000 kr
Lok 14 (1)**	lokal	316,0 kvm	0,4178	10 386 kr	124 629 kr	2 307 kr	1 450 000 kr
		766,0 kvm	**1,0000**	**24 857 kr**	**298 278 kr**	**5 224 kr**	**22 685 000 kr**

*) Siffra inom parantes avser nummer på byggnad

**) Biyta om 40 kvm tillkommer

Bilaga 2. Teknisk underhållsplan

Underhållsplanen omfattar stugor och lokal i bostadsrättsform och sträcker sig över en planeringshorisont på 50 år. Målet är att säkerställa ett hållbart, långsiktigt och kostnadseffektivt underhåll av föreningens byggnader.

Fastigheten består av åtta stugor, byggda i trä med tegeltak, samt en lokal med tillhörande servicehus. Nedanstående kostnaderna är uppskattade och anges i svenska kronor (kr) som totalsumma för stugorna respektive lokalen. Beloppen är exklusive inflation och oförutsedda kostnader.

Den totala underhållskostnaden uppskattas till cirka 1 200 000 kr för stugorna och cirka 500 000 kr för lokalen med tillhörande servicehus under planerade intervaller.

För att säkerställa framtida åtgärder bör föreningen årligen avsätta medel till en underhållsfond. Styrelsen bör genomföra en detaljerad uppföljning vart femte år för att justera planen och kostnadsnivåerna utifrån aktuella förutsättningar.

Åtgärd stugor	Intervall	Beskrivning	Kostnad
Målning av fasad	15 år	Ommålning av träfasad med högkvalitativ färg.	200 000
Taktvätt och kontroll	10 år	Rengöring av tak, kontroll av pannor och beslag.	40 000
Omläggning av tak	30 år	Byte av takpannor, underlagspapp och läkt.	360 000
Fönstermålning/underhåll	15 år	Skrapning, målning och tätning av fönsterbågar.	80 000
Byte av altan/trall	20 år	Utbyte av trätrall, räcken och grundstöd.	160 000
Värmepump/element	20 år	Byte eller service av värmeanläggning.	200 000
Elöversyn	30 år	Genomgång av elinstallationer, byten vid behov.	50 000
Avloppssystem/service	15 år	Rensning och kontroll av avloppsledningar.	10 000
Grund- och dräneringskontroll	30 år	Översyn av grund, dränering och fuktspärr.	60 000

Åtgärd lokal	Intervall	Beskrivning	Kostnad
Tvätt av fasad/målning vindskivor	15 år	Tvätt av fibercementfasad.	60 000
Taktvätt och kontroll	10 år	Rengöring av tak, kontroll av plåt och beslag.	40 000
Omläggning av tak	30 år	Byte av plåttak, underlagspapp och läkt.	300 000
Fönstermålning/dörrar/underhåll	15 år	Skrapning, målning och tätning av fönsterbågar.	100 000

Signerat 2025-10-31 08:58:50 UTC Oneflow ID 12510080 Sida 11 / 16

Bilaga 3. Boverkets godkännande av intygsgivare

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-06-17	3.5.3.4	4529/2025

Nils Markus Alberth Zackrisson
markus.zackrisson@pwc.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan Åglöv, Åglöv Konsult AB, och Kristina Ehrner Vilhelmsson, Jur kand Kristina Ehrner Vilhelmsson, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Hindås Sjöviken 2025, organisationsnummer 769643-1472.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Hindås Sjöviken 2025 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan Åglöv och Kristina Ehrner Vilhelmsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Signerat 2025-10-31 08:58:50 UTC

KV. Baggatomten 8:1 och 8:2 Hindås
Statusbesiktning 2025-10-27

Utförd av: ROOFAB AB



1 Allmänt

Besiktningen är ingen jordabalksbesiktning utan avser enbart vara en okulär besiktning som speglar byggnadens allmänna status utifrån besök på platsen och genomgång av överlämnad dokumentation. Uppdraget är att göra en allmän bedömning av statusen på fastigheten och omfattningen av underhållsåtgärder på kort och lång sikt.

2. Byggnaden allmänt

Fastigheten är under omfattande renovering av stugor och delvis lokal.
Byggnaden genomgår total invändig renovering, med byte av fönster och dörrar och yttre förbättringar.
Yttertak och fasader berörs endast i samband med anpassning vid byte av fönster.

3. Stomme

Väggar utvändigt och invändigt är i huvudsak uppförda av trä. Vid ombyggnaden har invändiga kompletteringar och renoveringar av väggar och tak utförts med gipsskivor och Osb skivor.

4. Fasader- ytterväggar

Fasaden består av målad träpanel och är i gott skick.
I samband med ombyggnaden har de befintliga träväggarna invändigt tilläggsisolerats, vilket förbättrar byggnadens energiprestanda och inomhuskomfort.
Samtliga fönster är målade och i gott skick, och nya dörrar med elektriska lås och smarta funktioner har installerats för ökad säkerhet och bekvämlighet.

- Ommålning av träfasad rekommenderas inom cirka 15-20 år för att bibehålla skydd och estetik.

Bedömning: Fasad och ytterväggar bedöms vara i gott skick. Inga omedelbara åtgärder krävs.

5. Yttertak

Taket är belagt med tegelplåt, en profilpressad stålplåt som efterliknar traditionella tegelpannor.
Underlagstaket består av takpapp på läkt, och konstruktionen bedöms vara i mycket gott skick vid besiktningstillfället.
Underlagspappen är i gott skick utan synliga tecken på skador eller åldersrelaterade brister.
Hängrännor och stuprör är nyligen utbytta och bedöms vara i mycket gott skick.
Plåtarbeten (nock, vindskivor, ränndalar m.m.) bedöms vara korrekt utförda och utan anmärkning.

- Byte av läkt och eventuella kompletterande plåtarbeten kan bli aktuellt inom cirka 15–20 år.

Beräknad kostnad för framtida åtgärd enligt inkomna offerter uppgår till cirka 40 000 kr ex moms (inkl. material och arbete).

Bedömning: Taket är i mycket gott skick. Inga omedelbara åtgärder krävs.

6. Invändigt och utvändigt

Invändiga ytskikt och utrustningar i lägenheter är efter ombyggnaden nya. Nya verandor i kompositmaterial med nya glasräcken och singel runt stugorna.

7. Installationer

Samtliga installationer i stugorna är nya efter ombyggnaden.
All tidigare VVS har rivits ut och ersatts med nya rör-i-rör-system, dragna i väggar, med säker-vattenskåp installerat i varje stuga där samtliga vattenledningar samlas.
Nya luftvärmepumpar har installerats i stugorna för uppvärmning, samt nya varmvattenberedare (NIBE) för tappvarmvatten.
I teknikrummet finns en bergvärmepump och varmvattenbehållare som för närvarande fungerar utmärkt.
Denna anläggning försörjer enbart teknikrummet med varmvatten och kan vid framtida behov ersättas med elpatron om bergvärmepumpen tas ur drift.

Elinstallationer i stugorna är helt nya och uppfyller dagens standard för elsäkerhet.

Bedömning: Installationerna är i mycket gott skick. Inga åtgärder krävs.

8. Lokal och servicehus

Byggnaden har fått ny fasad av fibercementskivor, vilket ger ett modernt och underhållsfritt ytskikt med lång livslängd.
Invändigt har väggarna målats om, och vissa ytor har klätts med cementskivor som ger ett rent, stilrent och robust intryck. För att förbättra ljudmiljön har akustikpaneler monterats som bryter av och tillför både estetiskt och funktionellt värde.
Undertaket är nytt och består av 60x60 mm akustikplattor med integrerad LED-belysning.
Golvet är nylagt i slitstark vinyl anpassad för hög belastning och offentlig miljö.
I byggnaden har även nya luft–luft-värmepumpar installerats för effektiv uppvärmning och bättre inomhuskomfort.
Servicehuset upplevs som mycket fräscht, med nymålade vindskivor, nya lås och i övrigt installationer i gott skick.

Bedömning: Lokalen och servicehuset bedöms vara i mycket gott skick. Inga åtgärder krävs.

Inget bedömt underhållsbehov de närmsta 10 åren föreligger.

PROTOKOLLANTECKNING

Datum: 2025-10-27
Plats: Hindås

Detta protokoll har upprättats av Roofab Gultekin Tak AB (org.nr 556916-8460) representerat av Özer Gultekin.

Adress: Skruvgatan 2, 553 02 Jönköping

Telefon: 072-333 49 99

E-post: ozer@roofab.nu

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

BRF HINDÅS SJÖVIKEN 2025 769643-1472 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-30 17:50:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENAN SINANOVIC

Kenan Sinanovic

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-31 08:58:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIH KURTULUS

Fatih Kurtulus

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-30 17:47:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAMI ASANI

Sami Asani

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hindås Sjöviken 2025, org.nr. 769643-1472, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.
Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren då teknisk besiktning har utförts av Roofab Gultekin Tak AB, Özer Gultekin,

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 25-06-17
Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 25-06-10
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 25-10-31
Utdrag ur fastighetsregistret, D&B Infotorg, 25-10-13
Beräkning taxeringsvärde, 25-08-21
Bygglov, Härryda Kommun, 2001-03-26
Intyg att inga hyresgäster finns på fastigheten Härryda Baggatomten 8:1, digitalt signerat
Besiktningsprotokoll bostadsrättslokal, Lundgrens Luftbehandling, 22-03-18
Utkast Aktieöverlåtelseavtal,
Utkast fastighetsöverlåtelseavtal
Statusbesiktning med underhållskostnader, Roofab Gulltekin Tak AB, Özer Gultekin, 25-10-27
Garantiförbindelse osålda lägenheter, Samcorp AB, digitalt signerad
Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, Samcorp AB, digitalt signerad
Ritningar, 01-03-26
Marknadsvärdering lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling Mölnlycke, Ingalill Norman, 25-10-28
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jönköping, 25-08-29
Offert ekonomisk förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 25-08-18
50 årig underhållsplan, digitalt signerad
Styrelseprotokoll, 25-10-29 ,digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö
Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

JAN ÅGLÖV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-11-03 10:41:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN ROLAND ÅGLÖV

Jan Åglöv

Leveranskanal: E-post

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hindås Sjöviken 2025, org.nr. 769643-1472, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Min bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är min bedömning att lägenheterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos IF enligt Boverkets krav för intygsgivare.
Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren då teknisk besiktning har utförts av Roofab Gultekin Tak AB, Özer Gultekin,

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Beslut Boverket om godkännande av intygsgivare, 25-06-17
Uppdragsbeställning, digitalt signerad
Ekonomisk plan digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 25-06-10
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 25-10-31
Utdrag ur fastighetsregistret, D&B Infotorg, 25-10-13
Beräkning taxeringsvärde, 25-08-21
Bygglov, Härryda Kommun, 2001-03-26
Intyg att inga hyresgäster finns på fastigheten Härryda Baggatomten 8:1, digitalt signerat
Besiktningsprotokoll bostadsrättslokal, Lundgrens Luftbehandling, 22-03-18
Utkast Aktieöverlåtelseavtal,
Utkast fastighetsöverlåtelseavtal
Statusbesiktning med underhållskostnader, Roofab Gulltekin Tak AB, Özer Gultekin, 25-10-27
Garantiförbindelse osålda lägenheter, Samcorp AB, digitalt signerad
Garantiförbindelse OVK och Energideklaration, Samcorp AB, digitalt signerad
Ritningar, 01-03-26
Marknadsvärdering lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling Mölnlycke, Ingalill Norman, 25-10-28
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar Jönköping, 25-08-29
Offert ekonomisk förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 25-08-18
50 årig underhållsplan, digitalt signerad
Styrelseprotokoll, 25-10-29 ,digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

Kristina Ehrner Vilhelmsson
Jur kand Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö
Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

KRISTINA EHRNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-11-03 13:34:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA EHRNER VILHELMSSON

Kristina Ehrner

Leveranskanal: E-post