

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÅNBÄRET I KUMLA (769631-8786)

KUMLA KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	7
D. Finansieringsplan	9
E. Löpande kostnader och intäkter.....	10
F. Nyckeltal	13
G. Lägenhetsredovisning	14
H. Ekonomisk prognos.....	15
I. Känslighetsanalys.....	16
J. Särskilda förutsättningar	17
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	18

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slånbäret i Kumla har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten Slånbäret 40. Förvärvet av fastigheten skedde genom att föreningen köpte Vargavrån Projekt AB som ursprungligen ägde fastigheten. Det är också Vargavrån Projekt AB som startat projektet och handlat upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheten och projektet till Brf Slånbäret. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Köpeskillingen för Vargavrån Projekt AB kommer att regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa den beräknade anskaffningskostnaden för Brf Slånbäret i Kumla. Anskaffningskostnaden i planen är preliminär men upplåtelse av lägenheterna kommer inte att ske förrän den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna kommer att ske under fjärde kvartalet 2017 till första kvartalet 2018. Området består av 35 st radhus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 3 2017.

Säljaren (Vargavrån Invest AB) av Vargavrån Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Vargavrån Invest AB de osålda lägenheterna.

Projektet har upphandlats som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode. Anebyhusgruppen Contracting är byggentreprenör. Byggentreprenören har lämnat en 10-årig nybyggnadsförsäkring genom GAR-BO Försäkrings AB.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Slånbäret 40
Kommun:	Kumla kommun
Distrikt:	Kumla
Adress:	Gullrisgatan 1
Tomtens areal:	10 188 kvm
Antal bostadshus:	25 st radhus och 10 st parhus
Nybyggnadsår:	2017
Husens utformning:	35 rad-/parhus i 2-plan med totalt 4 sovrum. Entrésida med parkering och förråd. Baksida med altan och gräsmatta.
Antal bostadslägenheter:	35 st
Lägenhetsarea:	3 937,5 kvm
Parkering:	Parkering på uppfart (entré), alternativt vid gavel samt på gemensam p-plats anordnad på fastigheten.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump som är ansluten till det egna elabonnemanget. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
Undercentral:	Värmeväxlare, ackumulatortank, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning i varje lägenhet
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje radhus har egen mätare
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
2015/13	Skogsläntan II	2015-07-10

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpannor av betong, tvåkupiga
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor
Fönster:	3-glas
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Invändig trätrappa
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ca 4 kvm stort förråd på baksidan eller framsidan

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar och uppvärmning via golvvärme
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor samt uppvärmning via golvvärme
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via radiatorvärme.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via golvvärme.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värme-växlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering samt uppvärmning via golvvärme
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via golvvärme.
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via radiatorvärme.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring genom Protector.

Läge

Fastigheten ligger i nordvästra delen av Kumla tätort, i området Sörby.

Omkringliggande bebyggelse utgörs av småhus, villor och radhus men också kontor samt lättare industribyggnader.



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Affärsstruktur

Brf Slånbäret i Kumla har förvärvat fastigheten Slånbäret 40 genom att förvärva bolaget Vargavrån Projekt AB. Vargavrån Projekt AB har startat projektet, handlat upp entreprenaden, ansökt om bygglov, satt upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförts till Brf Slånbärets ägo. När det gjordes tömdes Vargavrån Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder förutom ev. eget kapital och likviderades. Denna kostnad är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Vargavrån Projekt AB förvärvade Brf Slånbäret också projektet, d.v.s. uppförandet av de 35 radhusen. Byggnadsentreprenören har uppfört radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Slånbäret risken för projektet utan det gör säljaren, Vargavrån Invest AB (tidigare ägare till Vargavrån Projekt AB).

Säljaren har, för att garantera projektet, åtagit sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Vargavrån Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på 8 mkr som Vargavrån Invest AB ger till Vargavrån Projekt AB och som tas över av Brf Slånbäret behöver inte betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- I entreprenadkostnaden finns en budgetreserv på ca 3,7 mkr.

Säljaren kommer, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna att åta sig att driva projektet tills det är klart.

De absolut största posterna såsom kostnad för mark och uppförande av radhusen är fasta.

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	120 870 000
---	-------------

Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	120 870 000
--	--------------------

Kostnaden för lagfart ingår i köpeskillingen för aktierna (tomten ligger i Vargavrån Projekt AB). Kostnaden för pantbrev ingår i posten Entreprenadkostnad.

Taxeringsvärdet har 2016 beräknats till 832 000 SEK per radhus, varav 156 000 SEK för mark och 676 000 SEK för byggnad eller totalt 29 120 000 SEK.

D. FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	13 781 250	Stibor 90 dagar	1,78%	245 306	68 906	314 213
Lån 2	13 781 250	1 år	1,92%	264 600	68 906	333 506
Lån 3	13 781 250	2 år	2,00%	275 625	68 906	344 531
Lån 4	13 781 250	3 år	2,30%	316 969	68 906	385 875
Summa lån	55 125 000		2,00%	1 102 500	275 625	1 378 125
Totala insatser	65 745 000					
Summa finansiering SEK	120 870 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea +0,7% säkerhetsmarginal.

Amortering med 0,5% utgår år 1 till 5 i kalkylen, amortering med 1% utgår år 6-11 i kalkylen. Amorteringen skall utgöra en fondering av medel till framtida underhåll. Överskott i den ekonomiska planen ska användas till amortering.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea	3 937,5 kvm	
Kapitalkostnader	<u>SEK/kvm</u>	<u>SEK</u>
Räntor	279	1 099 744
Amortering*	70	275 625
Avskrivningar (rak) **	153	603 050
*Amortering utgår med 0,5% år 1-5, 1% amortering utgår år 6-11.		
** Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden		
Driftskostnader	<u>SEK/kvm</u>	<u>SEK</u>
Försäkringar	12	45 500
Fastighetsförvaltning	9	35 700
Fastighetsskötsel parkering, vägar	5	21 400
Föreningens administration	8	31 500
Vatten och avlopp	37	145 305
Fastighetsel	5	19 688
Renhållning, snöröjning	5	19 688
Reparationer och underhåll	20	78 750
Summa driftskostnader***	101	397 530
*** De enskilda driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning m.m. Till dessa kostnader tillkommer kostnader för bostadsrättshavaren som ska betalas direkt till leverantören såsom: el till värme, övrig hushållsel, sop, telefoni, kabelteve utöver grundutbudet, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida.		
Avsättning till reparation och underhåll (fondering till underhåll utöve	50	196 875
Fastighetsavgift ****	0	0
**** Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren		
Återföring av avskrivning *****	-153	-603 050
***** Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.		
Summa kostnader år 1, SEK *****	500	1 969 774
***** Eventuellt överskott används för att amortera föreningens lån		
Årsavgifter	500	1 969 774
Ränteintäkter	0	0
<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	500	1 969 774

TV, bredband och telefoni

Radhusen ansluts till Kumla stadsnät (Open Universe). Bostadsrättshavaren tecknar själv avtal för tv och bredband.

Underhåll

I stadgarna står det att: "Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med om dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick." Då större delen av alla installationer och ledningar är separata för varje radhus, dvs tjänar enbart ett radhus, innebär det att detta är brf-innehavarens ansvar inte bostadsrättsföreningens.

Vidare står det i stadgarna att: "Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten innebär både underhålls- och reparationsskyldighet och omfattar bla.:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer, ledningar och övriga installationer.
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster."

Detta innebär i praktiken att bostadsrättsföreningen till stor del tar det yttre underhållet av byggnaden såsom fasad, tak, fönster och dörrar samt ledningar och installationer fram till lägenheten (radhuset). Övrigt underhåll faller på bostadsrättsinnehavaren såsom underhåll av hårdgjorda och gröna ytor, inre underhåll såsom ytskikt, invändiga installationer och ledningar. Typiska inre underhålls poster är ytskikt, kök, badrum, värmepump, värmeväxlare, fläktaggregat och vitvaror etc..

I bilaga 1, gränsdragningslista finns en mer utförlig förteckning på vilka poster som var och en ansvarar för med utgångspunkt i föreningens gällande stadgar och rättspraxis.

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr.		Pris		
	(SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	(SEK/kwh)	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel (Vattenfall fast pris 1år)*	31,6	112,5	4 080	0,87	3 550
Värme/Tappvarmvatten (Vattenfall fast pris 1år)**	28,8	112,5	3 730	0,87	3 245
Nätabonnemang (EON)***	16,0	112,5	7 810		1 800
Överföringsavgift (EON) ***	42,7	112,5	7 810	0,6155	4 807
Sop****	10,6	112,5			1 191
	130				14 593
Övriga kostnader					
Hemförsäkring *****	37,3	112,5			4 200
Bredband, telefoni och TV *****	26,7	112,5			3 000
	64				7 200

* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

** Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF. Eventuellt tillval av elektrisk golvvärme på övervåningen ingår ej i beräkningen.

*** Beräkningen är baserad på uppgifter från EONs hemsida.

**** Avfallskostnaden är beräknad på: Ett 140 liters kärl för brännbart samt ett 140 liters kärl för matavfall, båda med tömning varannan vecka. Avgifter från Kumla Kommuns avfallstaxa.

***** Kostnaden för hemförsäkring ligger uppskattningsvis på 350 kr/månad beroende på vilket försäkringsbolag som väljs.

***** Kostnaden för bredband, telefoni och tv varierar beroende på vilken leverantör samt vilket abonnemang som väljs. Abonnemang med bredband 10/10 mbit, bastelefoni, TV must carry utbud ligger kring 250 kr/månad.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	120 870	30 697
Belåning år 1	55 125	14 000
Insats/upplåtelseavgift	65 745	16 697
Driftkostnad år 1	398	101
Årsavgift år 1	1 970	500

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	112,5	2,8571	1 950 000	56 279	4 690
2	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
3	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
4	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
5	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
6	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
7	5	112,5	2,8571	1 695 000	56 279	4 690
8	5	112,5	2,8571	1 695 000	56 279	4 690
9	5	112,5	2,8571	1 695 000	56 279	4 690
10	5	112,5	2,8571	1 895 000	56 279	4 690
11	5	112,5	2,8571	1 950 000	56 279	4 690
12	5	112,5	2,8571	1 695 000	56 279	4 690
13	6	112,5	2,8571	1 695 000	56 279	4 690
14	5	112,5	2,8571	1 695 000	56 279	4 690
15	5	112,5	2,8571	1 895 000	56 279	4 690
16	5	112,5	2,8571	1 950 000	56 279	4 690
17	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
18	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
19	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
20	5	112,5	2,8571	1 895 000	56 279	4 690
21	5	112,5	2,8571	1 950 000	56 279	4 690
22	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
23	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
24	5	112,5	2,8571	1 795 000	56 279	4 690
25	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
26	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
27	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
28	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
29	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
30	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
31	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
32	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
33	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
34	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
35	5	112,5	2,8571	1 995 000	56 279	4 690
Summa		3 937,5	100	65 745 000	1 969 774	164 148

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 702 794	1 697 281	1 691 769	1 686 256	1 680 744	1 672 475	1 617 350
Låneräntor	1 099 744	1 094 231	1 088 719	1 083 206	1 077 694	1 069 425	1 014 300
Avskrivningar	603 050	603 050	603 050	603 050	603 050	603 050	603 050
DRIFTSKOSTNADER	397 530	405 481	413 590	421 862	430 299	438 905	484 587
Driftskostnader	397 530	405 481	413 590	421 862	430 299	438 905	484 587
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt, parkering, carport	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	472 500	476 438	480 454	484 550	488 729	768 616	791 240
Amorteringar lån*****	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	551 250	551 250
Avsättningar underhåll	196 875	200 813	204 829	208 925	213 104	217 366	239 990
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Intäktsräntor, viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsråtsarea	3 937,5	3 937,5	3 937,5	3 937,5	3 937,5	3 937,5	3 937,5
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	2 100 324	2 102 762	2 105 359	2 108 118	2 111 043	2 111 380	2 101 937
Nettoutbetalningar****	1 969 774	1 976 149	1 982 763	1 989 619	1 996 722	2 276 946	2 290 126
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER (baserat på nettoutbetalningar ovan)							
Löpande penningvärde, totalt	1 969 774	1 976 149	1 982 763	1 989 619	1 996 722	2 276 946	2 290 126
Löpande penningvärde per kvm	500	502	504	505	507	578	582
Fast penningvärde, totalt	1 969 774	1 937 401	1 905 770	1 874 862	1 844 662	2 062 300	1 878 701
Fast penningvärde per kvm	500	492	484	476	468	524	477
PROGNOS ACK. FAKTISKT UNDERHÅLL	0	0	0	0	0	0	1 318 943
ACKUMULERAD KASSA*	296 875	497 688	702 516	911 442	1 124 545	1 341 911	1 176 773
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT**	-130 550	-126 613	-122 596	-118 500	-114 321	165 566	188 190
KALKYLMÄSSIGT RESULTAT***	275 625	275 625	275 625	275 625	275 625	551 250	551 250

* Kassan är beräknad efter prognostiserad faktisk underhållskostnad som belöper på föreningen.

** I slutet av april 2014 angav Bokföringsnämnden att det inte är lämpligt med progressiva avskrivningar som matchar underhållskostnaderna utan de förespråkar en rak avskrivning. Därför kan det uppkomma ett bokföringsmässigt negativt resultat på nya föreningar om inte avskrivningen understiger summan av avsättningen till underhåll och amortering. Kassan påverkas dock inte av den raka avskrivningen.

*** I det kalkylmässiga resultatet ersätts den bokföringsmässiga avskrivningen med en avsättning till underhåll som skall matcha faktiskt underhåll bättre än den raka avskrivningen.

**** I nettoutbetalningar ingår även avsättning till underhåll även om detta inte är en faktisk utbetalning. Avsättningen till underhåll avser att täcka framtida reparations och underhållskostnader tillsammans med posten Reparation och underhåll.

*****Amorteringen startar från år 1.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader Kr	2 100 324	2 102 762	2 105 359	2 108 118	2 111 043	2 111 380	2 101 937
Nettoutbetalningar Kr	1 969 774	1 976 149	1 982 763	1 989 619	1 996 722	2 276 946	2 290 126
Nettokostnader Kr/kvm/år	533	534	535	535	536	536	534
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	500	502	504	505	507	578	582
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	14,0%	0,1%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet**							
Nettokostnader Kr	2 237 792	2 376 320	2 513 628	2 649 721	2 649 890	2 646 093	2 609 087
Nettoutbetalningar Kr	2 107 242	2 249 707	2 391 032	2 531 222	2 535 569	2 811 659	2 797 276
Nettokostnader Kr/kvm/år	568	604	638	673	673	672	663
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	535	571	607	643	644	714	710
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	7,0%	6,8%	6,3%	5,9%	0,2%	10,9%	-0,1%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	2 100 324	2 106 737	2 113 508	2 120 648	2 128 167	2 133 321	2 151 597
Nettoutbetalningar Kr	1 969 774	1 982 093	1 994 948	2 008 354	2 022 327	2 309 753	2 364 381
Nettokostnader Kr/kvm/år	533	535	537	539	540	542	546
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	500	503	507	510	514	587	600
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	14,2%	0,5%

* Årsavgiften beräknas på föreningens utbetalningar på samma sätt som i den ekonomiska prognosen

**Räntan ökar gradvis år 1, 2, 3 och 4 allteftersom räntebindningen faller.

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, sop, bredband, telefoni, samt tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
8. Anpassning och justering av nivåskillnader utföres med slänter och/eller stödmurar. Placering av brunnar, el-, tele- och fiberskåp utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.
10. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Göteborg den _____ 2017

Bostadsrättsföreningen Slånbäret

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Henrik Ekeblad

Ann Westman

Emil Lundin

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. innehavare
Tak				
Takpannor av betong + råspont+taktäckning+läkt	50	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	50	Uh.	X	
Gavelsprång	50	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	50	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	50	Uh.	X	
Utvändigt				
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt				X
Grönytor tillhörande bostadsrätt				X
Fasader				
Träpanel (byte)	50	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
Fönster och dörrar				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglis, tätning, fönster	50	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	10	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvändig vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
Invändigt				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	40	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15	Uh.		X
Klinkergolv	50	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40	Uh.		X
Värmegolv				
Elvärmeslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	100	Uh.		X
Våtutrymmen				
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställe, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Fjärrvärmeväxlare	25	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
Elinstallationer				
Kablar, centraler etc.	50	Uh.	X	X
Elinstallationer				
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10	Uh.		X
Ventilation				
Injustering av ventilationssystem	5	Rep.		X
Byte av fläktmotor	15	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	25	Uh.	X	
Stomme och platta				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	