

Organisationsnummer: 769623-7051

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANSKA VÄGEN I LUNDEN

FASTIGHET: Lunden 35:1, Göteborg

SÄTE: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|--|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sid 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | Sid 2-5 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sid 5 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av
föreningens årliga kostnader | Sid 6-7 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sid 8 |
| | Tabell: Redovisning av andelstal, insatser,
upplåtelseavgifter, årsavgifter etc | Sid 9-11 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sid 12 |
| G. | Känslighetsanalys | Sid 13 |

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

GÖTEBORG

2012-12-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DANSKA VÄGEN I LUNDEN


Lennart Mårtensson


Birgitta Mägi


Håkan Nilsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769623-7051, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 86 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2013 och avslutas under första kvartalet 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början första kvartalet 2013.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2012-12-21. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Byggförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lunden 35:1, Göteborgs kommun
Adress:	Liedstrandsgatan 10-12
Tomtens areal:	2 417 m ²
Boarea enligt tabell:	6 373 m ²
Antal bostadslägenheter:	86 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus om tio våningar med källare/biutrymmen i husens bakre delar.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

- 57 st garageplatser förhyrs av föreningen på intilliggande fastighet Lunden 35:4.
- 8 st besöksparkeringar disponeras gemensamt med boende på fastigheterna Lunden 35:4 och Lunden 35:5 och ingår i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende gemensam gård samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
Soprum för grovsopor och kompostering
Inkommande elservis, fjärrvärmeservis
Ledningar för yttre VA
Ledningar för bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar och utebelysning

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i entréplan i södra huset.
Elcentral/elrum, fläktrum.
Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark/plintar/stödmurar
Stomme:	Betong, prefab
Ytterväggar:	Betong, prefab
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong
Innerväggar bärande:	Betong, prefab
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på trä/stålreglar
Yttertak:	Trä/papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Trä
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entré	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl. ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Inbyggnadshäll Inbyggadsugn Kyl/Frys (1 och 2 RK) Kyl och frys (övriga lgh) Mikrovågsugn Diskmaskin Köksskåp enl. ritning
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl. ritning

4

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ/kommod/spegel Handdukstork Duschhörna Tvättmaskin Torktumlare Kombimaskin (1 och 2 RK)
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ/kommod/spegel Handdukstork Duschhörna
WC	Klinker	Kakel	Målat	Handdukshängare Klädkrok
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enl. ritning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts-, inskrivningskostnader m.m.	290 870 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	290 870 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 131 000 000 kr
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde 1480076.

4

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	13 500 000	1	3,90%	526 500	9 545	536 045
Bottenlån	13 500 000	3	4,00%	540 000	9 545	549 545
Bottenlån	13 900 000	5	4,40%	611 600	9 828	621 428
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					188 652	188 652
Summa lån	40 900 000			1 678 100	217 570	1 895 670
Insatser	150 010 000					
Upplåtelseavgifter	99 960 000					
Summa finansiering	290 870 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 895 670

1) Amortering år 2: 239 327 år 3: 261 084

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1: år 2: år 3:
28 918 kr 32 051 kr 35 523 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 4,1%
Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a) 30 kr/m² boarea 191 190

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	150 000
Administration, styrelsearvode, m m	25 000
Revisionsarvode	25 000
Vattenavgifter	130 000
Värmeavgifter	450 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	300 000
Sophämtning	80 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	250 000
Gemensamhetsanläggning	86 000
Hissar e) 2 st	
Parkeringsavtal garage	666 900
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	223 170
Försäkringar	50 000
Övrigt	20 000

Summa driftskostnader**2 456 070****Övriga kostnader**

Kommunal fastighetsavgift f)

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**4 542 930**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varm-vattenförbrukning 212 550 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	6 373 m ²	526 kr/m ² (i snitt)	3 354 810
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			212 550
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	223 170
Årshyra garage	57 st	13 200 kr/st (1 100 kr/mån)	752 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 542 930
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ****)		ÅRSavgift exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)			kr	kr		per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr
11001	71	2 RK	M	1,0486	1 573 000	177 000	1 750 000	35 178	2 932	2 595	216	37 773	3 148	1 625	135
11002	88	3 RK	M	1,3079	1 962 000	308 000	2 270 000	43 878	3 656	2 595	216	46 473	3 873	2 925	244
11101	54	2 RK		0,9339	1 401 000	249 000	1 650 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
11102	77	3 RK		1,1939	1 791 000	899 000	2 690 000	40 054	3 338	2 595	216	42 649	3 554	2 925	244
11103	100	4 RK		1,4532	2 180 000	1 410 000	3 590 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
11201	95	3 RK		1,3806	2 071 000	899 000	2 970 000	46 316	3 860	2 595	216	48 911	4 076	2 925	244
11202	100	4 RK		1,5259	2 289 000	1 291 000	3 580 000	51 191	4 266	2 595	216	53 786	4 482	3 125	260
11203	100	4 RK		1,4532	2 180 000	1 710 000	3 890 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
11301	54	2 RK		0,9339	1 401 000	479 000	1 880 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
11302	79	3 RK		1,2146	1 822 000	818 000	2 640 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
11303	33	1 RKv		0,6953	1 043 000	117 000	1 160 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110
11304	81	3 RK		1,2353	1 853 000	807 000	2 660 000	41 440	3 453	2 595	216	44 035	3 670	2 925	244
11305	77	3 RK		1,1939	1 791 000	1 169 000	2 960 000	40 054	3 338	2 595	216	42 649	3 554	2 925	244
11306	100	4 RK		1,4532	2 180 000	1 830 000	4 010 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
11401	54	2 RK		0,9339	1 401 000	539 000	1 940 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
11402	79	3 RK		1,2146	1 822 000	908 000	2 730 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
11403	33	1 RKv		0,6953	1 043 000	207 000	1 250 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110
11404	81	3 RK		1,2353	1 853 000	1 057 000	2 910 000	41 440	3 453	2 595	216	44 035	3 670	2 925	244
11405	77	3 RK		1,1939	1 791 000	1 259 000	3 050 000	40 054	3 338	2 595	216	42 649	3 554	2 925	244
11406	100	4 RK		1,4532	2 180 000	1 950 000	4 130 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
11501	54	2 RK		0,9339	1 401 000	619 000	2 020 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
11502	79	3 RK		1,2146	1 822 000	1 058 000	2 880 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
11503	33	1 RKv		0,6953	1 043 000	297 000	1 340 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110
11504	81	3 RK		1,2353	1 853 000	1 147 000	3 000 000	41 440	3 453	2 595	216	44 035	3 670	2 925	244
11505	77	3 RK		1,1939	1 791 000	1 349 000	3 140 000	40 054	3 338	2 595	216	42 649	3 554	2 925	244
11506	100	4 RK		1,4532	2 180 000	2 070 000	4 250 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
11601	54	2 RK		0,9339	1 401 000	699 000	2 100 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
11602	79	3 RK		1,2146	1 822 000	1 168 000	2 990 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
11603	33	1 RKv		0,6953	1 043 000	347 000	1 390 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110
11604	81	3 RK		1,2353	1 853 000	1 247 000	3 100 000	41 440	3 453	2 595	216	44 035	3 670	2 925	244
11605	77	3 RK		1,1939	1 791 000	1 449 000	3 240 000	40 054	3 338	2 595	216	42 649	3 554	2 925	244
11606	100	4 RK		1,4532	2 180 000	2 340 000	4 520 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
11701	54	2 RK		0,9339	1 401 000	889 000	2 290 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
11702	79	3 RK		1,2146	1 822 000	1 368 000	3 190 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
11703	33	1 RKv		0,6953	1 043 000	447 000	1 490 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110

BRF DANSKA VÄGEN I LUNDEN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****	
	Boarea cirka *)	Storlek **)			kr	kr	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per år	per mån	kr
11704	81	3 RK	1,2353	1 853 000	1 437 000	3 290 000	41 440	3 453	2 595	216	44 035	3 670	2 925	244		
11705	77	3 RK	1,1939	1 791 000	1 779 000	3 570 000	40 054	3 338	2 595	216	42 649	3 554	2 925	244		
11706	100	4 RK	1,4532	2 180 000	2 660 000	4 840 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260		
11801	135	4 RK	1,8165	2 725 000	4 225 000	6 950 000	60 942	5 078	2 595	216	63 537	5 295	3 125	260		
11802	39	1 RKv	0,7579	1 137 000	453 000	1 590 000	25 428	2 119	2 595	216	28 023	2 335	1 325	110		
11803	100	4 RK	1,4532	2 180 000	2 790 000	4 970 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260		
11901	135	4 RK	1,8165	2 725 000	4 565 000	7 290 000	60 942	5 078	2 595	216	63 537	5 295	3 125	260		
11902	39	1 RKv	0,7579	1 137 000	553 000	1 690 000	25 428	2 119	2 595	216	28 023	2 335	1 325	110		
21001	85	3 RK	1,3806	2 071 000	559 000	2 630 000	46 316	3 860	2 595	216	48 911	4 076	2 925	244		
21101	49	2 RK	0,9133	1 370 000	180 000	1 550 000	30 639	2 553	2 595	216	33 234	2 769	1 625	135		
21102	74	2 RK	1,1419	1 713 000	207 000	1 920 000	38 309	3 192	2 595	216	40 904	3 409	1 625	135		
21103	100	4 RK	1,4532	2 180 000	1 300 000	3 480 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260		
21201	54	2 RK	0,9339	1 401 000	219 000	1 620 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135		
21202	81	4 RK	1,4326	2 149 000	1 421 000	3 570 000	48 060	4 005	2 595	216	50 655	4 221	3 125	260		
21203	100	4 RK	1,4532	2 180 000	1 610 000	3 790 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260		
21301	54	2 RK	0,9339	1 401 000	279 000	1 680 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135		
21302	68	2 RK	1,1519	1 728 000	532 000	2 260 000	38 645	3 220	2 595	216	41 240	3 437	1 625	135		
21303	31	1 RKv	0,6853	1 028 000	62 000	1 090 000	22 990	1 916	2 595	216	25 585	2 132	1 325	110		
21304	78	3 RK	1,2039	1 806 000	924 000	2 730 000	40 389	3 366	2 595	216	42 984	3 582	2 925	244		
21305	74	3 RK	1,1626	1 744 000	926 000	2 670 000	39 003	3 250	2 595	216	41 598	3 466	2 925	244		
21306	100	4 RK	1,4532	2 180 000	1 730 000	3 910 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260		
21401	54	2 RK	0,9339	1 401 000	339 000	1 740 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135		
21402	79	3 RK	1,2146	1 822 000	678 000	2 500 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244		
21403	33	1 RKv	0,6953	1 043 000	97 000	1 140 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110		
21404	78	3 RK	1,2039	1 806 000	1 014 000	2 820 000	40 389	3 366	2 595	216	42 984	3 582	2 925	244		
21405	74	3 RK	1,1626	1 744 000	1 016 000	2 760 000	39 003	3 250	2 595	216	41 598	3 466	2 925	244		
21406	100	4 RK	1,4532	2 180 000	1 850 000	4 030 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260		
21501	54	2 RK	0,9339	1 401 000	419 000	1 820 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135		
21502	79	3 RK	1,2146	1 822 000	858 000	2 680 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244		
21503	33	1 RKv	0,6953	1 043 000	137 000	1 180 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110		
21504	78	3 RK	1,2039	1 806 000	1 104 000	2 910 000	40 389	3 366	2 595	216	42 984	3 582	2 925	244		
21505	74	3 RK	1,1626	1 744 000	1 106 000	2 850 000	39 003	3 250	2 595	216	41 598	3 466	2 925	244		

BRF DANSKA VÄGEN I LUNDEN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ****)		ÅRSavgift TOTAL exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten *****	
	Boarea cirka *)	Storlek)			kr	kr	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
	m²		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21506	100	4 RK	1,4532	2 180 000	1 970 000	4 150 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
21601	54	2 RK	0,9339	1 401 000	499 000	1 900 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
21602	79	3 RK	1,2146	1 822 000	978 000	2 800 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
21603	33	1 RKv	0,6953	1 043 000	177 000	1 220 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110
21604	78	3 RK	1,2039	1 806 000	1 264 000	3 070 000	40 389	3 366	2 595	216	42 984	3 582	2 925	244
21605	74	3 RK	1,1626	1 744 000	1 256 000	3 000 000	39 003	3 250	2 595	216	41 598	3 466	2 925	244
21606	100	4 RK	1,4532	2 180 000	2 230 000	4 410 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
21701	54	2 RK	0,9339	1 401 000	689 000	2 090 000	31 332	2 611	2 595	216	33 927	2 827	1 625	135
21702	79	3 RK	1,2146	1 822 000	1 068 000	2 890 000	40 747	3 396	2 595	216	43 342	3 612	2 925	244
21703	33	1 RKv	0,6953	1 043 000	217 000	1 260 000	23 326	1 944	2 595	216	25 921	2 160	1 325	110
21704	78	3 RK	1,2039	1 806 000	1 454 000	3 260 000	40 389	3 366	2 595	216	42 984	3 582	2 925	244
21705	74	3 RK	1,1626	1 744 000	1 576 000	3 320 000	39 003	3 250	2 595	216	41 598	3 466	2 925	244
21706	100	4 RK	1,4532	2 180 000	2 590 000	4 770 000	48 753	4 063	2 595	216	51 348	4 279	3 125	260
21801	135	4 RK	1,8165	2 725 000	4 225 000	6 950 000	60 942	5 078	2 595	216	63 537	5 295	3 125	260
21802	39	1 RKv	0,7579	1 137 000	213 000	1 350 000	25 428	2 119	2 595	216	28 023	2 335	1 325	110
21803	78	3 RK	1,2039	1 806 000	1 544 000	3 350 000	40 389	3 366	2 595	216	42 984	3 582	2 925	244
21804	74	3 RK	1,1626	1 744 000	1 666 000	3 410 000	39 003	3 250	2 595	216	41 598	3 466	2 925	244
21901	135	4 RK	1,8165	2 725 000	4 485 000	7 210 000	60 942	5 078	2 595	216	63 537	5 295	3 125	260
21902	39	1 RKv	0,7579	1 137 000	253 000	1 390 000	25 428	2 119	2 595	216	28 023	2 335	1 325	110
SUMMA	6 373		100,0000	150 010 000	99 960 000	249 970 000	3 354 810		223 170		3 577 980		212 550	

Respektive bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för främluftsläkt i kök samt utökat bredband,

abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Respektive bostadsrättshavaren skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Minde avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) och kök (K) eller kokvrå (Kv)

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.

Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		4,1%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostnader											
Räntor	-1 678	-1 669	-1 659	-1 649	-1 637	-1 625	-1 611	-1 597	-1 582	-1 566	-1 549 tkr
Amortering/avskrivning	-29	-32	-36	-39	-44	-48	-54	-59	-66	-73	-81 tkr
Extra amortering/avskrivning	-189	-207	-226	-243	-261	-278	-295	-310	-326	-340	-376 tkr
Kapitalkostnad	-1 896	-1 908	-1 920	-1 932	-1 942	-1 951	-1 959	-1 967	-1 974	-1 979	-2 006 tkr
Driftskostnader inkl löpande underhåll	-2 456	-2 505	-2 555	-2 606	-2 658	-2 735 *	-2 790	-2 846	-2 903	-2 961	-3 020 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191 tkr
SUMMA KOSTNADER	-4 543	-4 604	-4 666	-4 729	-4 791	-4 877	-4 940	-5 004	-5 068	-5 131	-5 217 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² inkl bredband och vv	595	607	619	631	644	657	670	683	697	711	725 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	3 791	3 866	3 944	4 023	4 103	4 185	4 269	4 354	4 441	4 530	4 621 tkr
Hyresintäkter	752	760	768	775	783	791	799	807	815	823	831 tkr
SUMMA INTÄKTER	4 543	4 626	4 711	4 798	4 886	4 976	5 067	5 161	5 256	5 353	5 452 tkr
RESULTAT	0	22	45	69	95	98	127	157	188	222	235 tkr
Föreningens kassa											
Ingående saldo	0										tkr
Kassabehållning	191	404	640	900	1 187	1 476	1 794	2 142	2 522	2 934	3 360 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	191	382	573	764	955	1 146	1 337	1 528	1 719	1 910	2 101 tkr

*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden

**) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	4 543	4 604	4 666	4 729	4 791	4 877	4 940	5 004	5 068	5 131	5 217

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-11-27 ökar med 1,8%

blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,8%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,1%
- innehåller räntenivå per 2012-11-27	2,3%
- och en reserv för ränteökning	1,8%
Total ränta i ekonomisk plan	4,1%

B. Om räntenivån per 2012-11-27 ökar med 2,8% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	409	407	405	401	399	395	393	389	385	381	377 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-22	-45	-69	-95	-98	-127	-157	-188	-222	-235 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	409	385	360	332	304	297	266	232	197	159	142 tkr

C. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare:
1% per år

ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:

ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	25	51	78	107	137	168	201	235	271	309	tkr
--	---	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----