

EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen Guldfisken

Org.nr: 769627-5523

Örebro 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 Guldfisken, som registrerats hos Bolagsverket den 31:e januari 2014 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 Guldfisken 7. Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva bolaget Södra Lindhult Projekt AB (556959-3188) som ursprungligen var ägare till fastigheten. Det är också Södra Lindhult Projekt AB som startat projektet och handlat upp entreprenaden med Ekeforshus, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheten och projektet till Brf Guldfisken. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Köpeskillingen för Södra Lindhult Projekt AB 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 en slutlig anskaffningskostnad för Brf Guldfisken.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna kommer att ske under andra-tredje kvartalet 2015. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 2 2015.

Säljaren (Södra Lindhult Invest AB (556955-2838)) av Södra Lindhult Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper säljaren de osålda lägenheterna.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

Ekeforshus AB är entreprenör för uppförandet av radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Ekeforshus AB lämnar en ettårig villabyggförsäkring genom Dina Försäkringar samt färdigställandsförsäkring och 10-årig byggfelsförsäkring genom GAR-BO Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Guldfisken 7, Örebro kommun.
Kommun:	Örebro.
Församling:	Adolfsberg.
Adress:	Södra Belltorpsvägen / Lindtorpsvägen.
Tomtens areal:	4 406 kvm.
Antal bostadshus:	20 st radhus.
Nybyggnadsår:	2015.
Husens utformning:	Radhus i 2 våningar. Uppfart med förråd och altan och sådd gräsmatta på baksidan.
Antal bostadslägenheter:	20 st radhus.
Lägenhetsarea:	2 256 kvm.
Parkering:	Parkering på uppfart framför huset och gästparkering utmed lokalgatan.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Vattenutkastare på entrésidan.
Uppvärmning:	Central bergvärme med individuell mätning för varje radhus med värmeåtervinning på frånluften. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
Undercentral:	Värmemätare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning i varje lägenhet.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje radhus har egen mätare.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
1880-P425	Södra Lindhult Nikolai 3:260 m fl	2006-06-18
1880-P700	Södra Lindhult Nikolai 3:260 m fl	2011-02-17

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:	Betongpannor.
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 oisolerat förråd enligt situationsplan (bygglov).

Lägenhetsbeskrivning

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

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Läge

Fastigheten (röd pil) ligger vackert belägen i Södra Lindhult. Södra Lindhult är ett klassiskt radhus/villaområdet blandat med ett par flerbostadshus. Området är under en uppbyggnadsfas sedan ett antal år tillbaks, vilket den inte helt uppdaterade satellitbilden nedan visar. Omkringliggande bebyggelse norrut utgörs till största del av friliggande villor i stadsdelen Adolfsberg. I övriga väderstreck gränsar området till grönområden.

Kommunikationerna in till Örebro centrum går via E20 som ligger strax väster om aktuella fastigheter.



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Affärsstruktur

Brf Guldfisken har förvärvat fastigheten Guldfisken 7 genom att förvärvat bolaget Södra Lindhult Projekt AB. Södra Lindhult Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden med Ekeforshus, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförs till Brf Guldfisken ägo. När detta gjordes tömdes Södra Lindhult Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder förutom ev. eget kapital och likviderades. Denna kostnad är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Södra Lindhult Projekt AB förvärvar Brf Guldfisken också projektet, d.v.s. uppförandet av de 20 radhusen. Ekeforshus AB är entreprenör för uppförandet av radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Guldfisken risken för projektet utan det gör säljaren, Södra Lindhult Invest AB (ägare till Södra Lindhult Projekt AB).

Säljaren har för att garantera projektet åtagit att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Södra Lindhult 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 4 mkr som Södra Lindhult Invest AB ger till Södra Lindhult Projekt AB och som tas över av Brf Guldfisken behöver inte betalas tillbaks 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 2,1 mkr.

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

De absolut största posterna såsom kostnad för mark och uppförande av radhusen är fasta. Flera andra mindre kostnader såsom pantbrev, försäkringar, anslutningsavgifter m.m. också är fasta. Således är det en mindre del av projektet som utgörs av rörliga kostnader vilket minskar ev. risker betydligt.

Slutlig anskaffningskostnad

	SEK/kvm	SEK
Köpeskilling aktier Södra Lindhult Projekt AB	4 847	10 934 135
Entreprenadkostnad	23 000	51 887 865
Kassa	44	100 000
<u>Slutgiltig anskaffningskostnad</u>	27 891	62 922 000

Kostnaden för lagfart ingår i köpeskillingen för aktierna (tomten ligger i Södra Lindhult Projekt AB). Kostnaden för pantbrev ingår i posten Entreprenadkostnader.

Taxeringsvärdet för 2013 har beräknats till 1 089 000 SEK per radhus, varav 312 000 SEK för mark och 777 000 SEK för byggnad. Beräkningen har gjorts på Skatteverkets hemsida.

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	6 768 000	3 mån	1,65%	111 672	5 314	116 986
Lån 2	6 768 000	1 år	1,60%	108 288	5 314	113 602
Lån 3	6 768 000	2 år	1,90%	128 592	5 314	133 906
Lån 4	6 768 000	3 år	2,25%	152 280	5 314	157 594
Summa lån	27 072 000		1,85%	500 832		522 088
Totala insatser	35 850 000					
Summa finansiering SEK	62 922 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea + 0,5% säkerhetsmarginal. Amorteringen utgår från en 50 årig serieplan från Nordea.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea 2 256,0 kvm

Kapitalkostnader	SEK/kvm	SEK
Räntor	222	500 635
Amortering*	9	21 256
Avskrivningar **	153	344 600

*Amorteringen följer Nordeas serieplan på 50 år

**Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden

Driftskostnader	SEK/kvm	SEK
Försäkringar	15	33 840
Fastighetsförvaltning	13	30 000
Föreningens administration	9	20 000
Vatten och avlopp	30	67 680
Fastighetsel	2	4 512
Sop (2 st 660 liter + 2 st 130 liter enl rek. från kommunen)	11	24 066
Snöröjning	3	6 768
Reparationer och underhåll	20	45 120
Övrigt	10	22 560
TV grundutbud, bredband	25	57 456
Summa driftskostnader***	138	312 002

***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, telefoni, kabelteve utöver grundutbudet, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida.

Avsättning till underhåll	70	157 920
----------------------------------	-----------	----------------

Fastighetsavgift ****	0	0
------------------------------	----------	----------

**** Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren

Återföring av avskrivning *****	-153	-344 600
--	-------------	-----------------

***** Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningen årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

<u>Summa kostnader år 1, SEK</u>	440	991 813
---	------------	----------------

Årsavgifter	440	991 813
-------------	-----	---------

Ränteintäkter	0	0
---------------	---	---

<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	440	991 813
--	------------	----------------

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 och 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.:

- rummets 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.

Avskrivning

Föreningen praktiserar en rak avskrivning. Vi har dock valt att inte basera årsavgifterna på en rak avskrivning utan på en avsättning till underhåll varje år som bättre speglar de faktiska kostnader som uppkommer för föreningen. För att inte årsavgiften kraftigt skall höjas de år som föreningen har stora underhållskostnader gör föreningen en avsättning till underhåll som ökar med tiden, en s.k. progressiv avsättning, se den ekonomiska prognosen.

Detta kan innebära att resultatet blir negativt för nya föreningar där som avskrivningen är större än summan av avsättningen till underhåll och amortering på föreningens lån. Detta är dock ett bokföringsmässigt resultat.

Uppskattade kostnader per radhus utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	(SEK/kwh) ****	Förbr. / år (SEK)
Värme/tappvarmvatten*	22,7	112,8	3 200	0,8	2 560
Hushållsel **	28,9	112,8	4 080	0,8	3 264
Nätabonnemang (EON)***	17,2	112,8			1 941
Nätavgift (EON)***	23,4	112,8			2 643
	92				10 408

* Beräkningen är gjord utifrån entreprenörens energiberäkning och är en medelberäkning på samtliga radhus förbrukning

** Beräkningen är gjord utefter entreprenörens energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMP

*** Beräknad är gjord från EON hemsida och är en kombination av det egna abonnemanget och del i abonnemanget till bergvärmeanläggningen.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	62 922	27 891
Belåning år 1	27 072	12 000
Insats/upplåtelseavgift	35 850	15 891
Driftkostnad år 1	312	138
Årsavgift år 1	992	440

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	112,8	5,00	1 875 000	49 591	4 133
2	5	112,8	5,00	1 725 000	49 591	4 133
3	5	112,8	5,00	1 725 000	49 591	4 133
4	5	112,8	5,00	1 725 000	49 591	4 133
5	5	112,8	5,00	1 725 000	49 591	4 133
6	5	112,8	5,00	1 725 000	49 591	4 133
7	5	112,8	5,00	1 875 000	49 591	4 133
8	5	112,8	5,00	1 875 000	49 591	4 133
9	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
10	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
11	5	112,8	5,00	1 875 000	49 591	4 133
12	5	112,8	5,00	1 875 000	49 591	4 133
13	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
14	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
15	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
16	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
17	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
18	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
19	5	112,8	5,00	1 775 000	49 591	4 133
20	5	112,8	5,00	1 875 000	49 591	4 133
Summa		2256,0	100	35 850 000	991 813	82 651

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	845 235	844 822	844 366	843 864	843 310	842 699	838 568
Låneräntor	500 635	500 222	499 766	499 264	498 710	498 099	493 968
Avskrivningar	344 600	344 600	344 600	344 600	344 600	344 600	344 600
DRIFTSKOSTNADER	312 002	318 242	324 607	331 099	337 721	344 475	380 329
Driftskostnader	312 002	318 242	324 607	331 099	337 721	344 475	380 329
Reservrad							
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	179 176	184 513	190 136	196 070	202 342	208 980	248 901
Amorteringar lån	21 256	23 434	25 836	28 485	31 404	34 623	56 397
Avsättningar underhåll	157 920	161 078	164 300	167 586	170 938	174 356	192 504
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%	1,85%
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 bostadsrättsarea	2 256	2 256	2 256	2 256	2 256	2 256	2 256
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	1 157 237	1 163 064	1 168 973	1 174 963	1 181 031	1 187 174	1 218 896
Nettoutbetalningar	991 813	1 002 977	1 014 509	1 026 433	1 038 773	1 051 554	1 123 197
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER (baserat på nettoutbetalningar ovan)							
Löpande penningvärde, totalt	991 813	1 002 977	1 014 509	1 026 433	1 038 773	1 051 554	1 123 197
Löpande penningvärde per kvm	440	445	450	455	460	466	498
Fast penningvärde, totalt	991 813	983 311	975 115	967 231	959 665	952 425	921 413
Fast penningvärde per kvm	440	436	432	429	425	422	408
PROGNOS ACK. FAKTISKT UNDERHÅLL	0	0	0	0	0	0	753 681
ACKUMULERAD KASSA*	257 920	418 998	583 298	750 884	921 822	1 096 178	1 268 002
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT**	-165 424	-160 087	-154 464	-148 530	-142 258	-135 620	-95 699
KALKYLMÄSSIGT RESULTAT***	21 256	23 434	25 836	28 485	31 404	34 623	56 397

* Kassen 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. Kassen 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. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader Kr	1 157 237	1 163 064	1 168 973	1 174 963	1 181 031	1 187 174	1 218 896
Nettoutbetalningar Kr	991 813	1 002 977	1 014 509	1 026 433	1 038 773	1 051 554	1 123 197
Nettokostnader Kr/kvm/år	513	516	518	521	524	526	540
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	440	445	450	455	460	466	498
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,4%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 224 891	1 298 259	1 371 581	1 444 835	1 450 604	1 456 417	1 485 906
Nettoutbetalningar Kr	1 059 466	1 138 172	1 217 117	1 296 306	1 308 346	1 320 797	1 390 207
Nettokostnader Kr/kvm/år	543	575	608	640	643	646	659
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	470	505	540	575	580	585	616
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften**	6,8%	7,4%	6,9%	6,5%	0,9%	1,0%	1,1%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 157 237	1 176 522	1 196 355	1 216 751	1 237 721	1 259 281	1 376 386
Nettoutbetalningar Kr	991 813	1 007 676	1 024 143	1 041 245	1 059 015	1 077 491	1 181 901
Nettokostnader Kr/kvm/år	513	522	530	539	549	558	610
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	440	447	454	462	469	478	524
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	2,0%

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

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

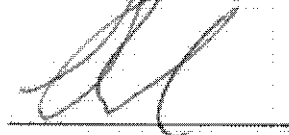
Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga 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 bostadsrättslägenheterna andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, utökat bredband, abonnemang för telefoni och utökat utbud av tv-kanaler. Varje radhus har egen värmemätare och debiteras värme separat från föreningen.
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 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. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.
9. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Örebro den 4/6 - 2015

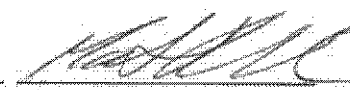
Bostadsrättsföreningen Guldfisken i Örebro (undertecknas av samtliga styrelseledamöter)



Henrik Ekeblad



Björn Johansson



Martin Skoglund

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. innehavare
Tak				
Takpannor av betong + råspont+taktäckning+läkt	40	Uh.	X	
Nockpanna +nockband	40	Uh.	X	
Gavelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	40	Uh.	X	
Utvändigt				
Träaltan				X
Uppfart marktegel/asfalt				X
Grönytor				X
Fasader				
Träpanel (byte)	40	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
Fönster och dörrar				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, fönsterbå	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvändigt 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				
Elvärmslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	30	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 (tvättstall, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Bergvärme, ack tank mm	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.	X	X
Elinstallationer				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	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	20	Uh.	X	
Stomme och platta				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

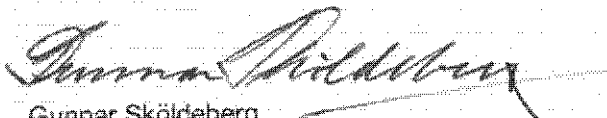
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Guldfisken (769627-5523)** i Örebro kommun får härmed avge följande intyg:

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

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

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

Göteborg 2015-06-04


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

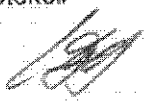
Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömande:

- Registreringsbevis och föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Ritningar och situationsplan
- Entreprenad- och leveransbeskrivningar
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Reservationsavtal
- Avtal om förvärv av osålda lägenheter
- Entreprenadkontrakt med AF
- Projektbudget
- Taxeringsvärdesberäkningar
- Låneoffert
- Kreditfacilitetshandling
- Preliminär köpeskillingsberäkning

GUNNAR SKÖLDEBERG KONSULT AB

THORILD WULFFSGATAN 16, 413 19 GÖTEBORG TEL 031-312 03 77 MOBIL 0706-400 705 INFO@SKOLDEBERG.SE WWW.SKOLDEBERG.SE

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Föreningsstadgar
 - Protokoll från extra stämma
 - Aktieöverlåtelseavtal
 - Låneoffert
 - Beställningsprotokoll
 - Projektbudget
- 

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Guldfisken (org nr 769627-5523).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinformation (Infotorg)
Finansieringslöfte Nordea
Garanti osålda lägenheter
Aktieöverlåtelseavtal
Taxeringsberäkning
Markreservationsavtal (Örebro kommun)
Stämman med slutlig anskaffningskostnad
Entreprenadkontrakt

De faktiska uppgifter som lämnats i Planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i Planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen villar Planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska förutsättningar och villkor som anges i den Planen.

Göteborg den 5 juni 2015



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förordnad intygsgivare

ADVOKATFIRMAN WÅHLIN AB
BOX 11809, 404 39 GÖTEBORG
BESÖKSADRESS
ÖSTRA HAMNGATAN 19 GÖTEBORG

TELEFON +46 10-129 00 00
TELEFAX +46 10-129 00 20
E-POST info@wahlinlaw.se

BANKGIRO 501-2919
ORG NR 556834-1027
ADVOKATBYRÅN INNEHÅR F-