

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÖNLANDSHUNDEN

Org.nr: 769626-5375

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	12
G. Lägenhetsredovisning	13
H. Ekonomisk prognos	14
I. Känslighetsanalys	15
J. Särskilda förutsättningar	16
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	17

Registrerades av Bolagsverket 2014-04-24



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grönlandshunden, som registrerats hos Bolagsverket den 19/6 - 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Örebro Fårhunden 1 och Grönlandshunden 2 samt projektet att uppföra de 28 radhusen. Förvärvet av fastigheterna och projektet har skett genom förvärv av bolaget Södra Lindhult 2 AB (556917-5697) som ursprungligen ägt fastigheterna, startat projektet och handlat upp entreprenaden. Därefter transporterades fastigheterna och projektet till Brf Grönlandshunden.

Köpeskillingen av Södra Lindhult 2 AB regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice vers sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa en slutlig anskaffningskostnad för Brf Grönlandshunden. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

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

Samtliga radhus är sålda med förhandskontrakt. Byggnationen startade i september och ligger i fas med tidplanen. Under andra kvartalet 2014 beräknas upplåtelsekontrakt med köparna tecknas. Första inflyttningen beräknas ske i maj 2014. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 2 2013. Märk enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

Radhusen upphandlas som en totalentreprenad från Ekeforshus AB. Det avtal om totalentreprenad, ABT 06, som är tecknat med Ekeforshus AB är ursprungligen tecknat med Södra Lindhult 2 AB. Genom en skrivelse i avtalet är det möjligt att överföra avtalet till Bostadsrättsföreningen Grönlandshunden. Så har också skett. Detta innebär att Bostadsrättsföreningen Grönlandshunden har möjlighet att direkt ställa krav på Ekeforshus AB om några brister uppdagas.

Ekeforshus AB lämnar en ettårig villabyggsförsäkring genom Dina Försäkringar samt färdigställandsförsäkring och 10-årig byggfelsförsäkring genom GAR-BO Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Fårhunden 1 och Grönlandshunden 2, Örebro kommun.
Kommun:	Örebro.
Församling:	Adolfsberg.
Adress:	Ulrikelundsvägen och Bonstörpsvägen (Exakt adressnumrering har ännu inte erhållits).
Tomtens areal:	Fårhunden 1 ca 2 200 resp. Grönlandshunden 2 ca 3 100 kvm.
Antal bostadshus:	28 st radhus.
Nybyggnadsår:	2014.
Husens utformning:	Radhus i 2 våningar. Uppfart med parkering, gräsmatta och uteplats på entresidan av huset samt altan, förråd och gräsmatta på baksidan.
Antal bostadslägenheter:	28 st radhus.
Lägenhetsarea:	3 158,4 kvm.
Parkering:	Parkering på uppfart framför huset. Samt ytterligare 7 parkeringar på Bonstörpsvägen.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånlufts värmepump, typ Nibe Fighter F 750 som är ansluten till det egna elabonnemang. Golvvärme i botten-våningen 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 via frånluftsvarmepump

Kabelteve/bredband: Fastigheten är ansluten till kabeltevenät för internet, IP-telefoni och TV

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 förråd på baksidan.



Lägenhetsbeskrivning

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

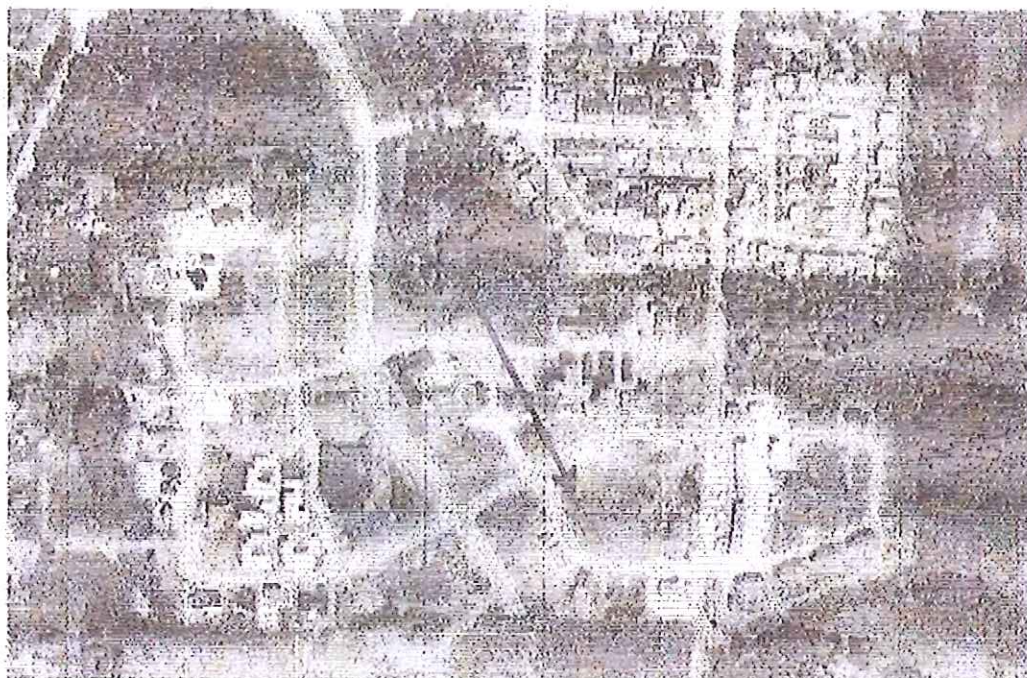
Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Läge

Fastigheten 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 tillbaka, 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

Brf Grönlandshunden har förvärvat fastigheterna Fårhunden 1 och Grönlandshunden 2 genom att förvärva bolaget Södra Lindhult 2 AB. Södra Lindhult 2 AB har ursprungligen förvärvat fastigheterna, startat projektet, satt upp organisationen för genomföra projektet och handlat upp entreprenaden med Ekeforshus AB. Därefter har fastigheterna och projektet överförts till Brf Grönlandshunden ägo. Brf Grönlandshunden har sedan tömt Södra Lindhult 2 AB på alla tillgångar och skulder förutom det egna kapitalet och sedan sålt bolaget. Kostnaden för detta ligger i entreprenadkostnaden.

Ekeforshus är entreprenör för uppförandet av radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Grönlandshunden risken för projektet utan det gör säljaren, Södra Lindhult 1 AB.

Säljaren har tagit på sig risken genom att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Södra Lindhult 2. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Som extra säkerhet står det i aktieöverlåtelseavtalet och kreditfacilitetsavtalet (låneavtal) att Brf Grönlandshunden inte behöver betala tillbaka hela eller delar av det lån på 10 mkr som Södra Lindhult 1 AB givit Brf Grönlandshunden för att driva projektet om kostnaderna även skulle överstiga denna summa.
- Säljaren har, mot viss ersättning, som ingår i kostnaderna, åtagit sig att driva projektet till det är klart.

Dessa punkter finns klart definierade i det aktieöverlåtelseavtal som Brf Grönlandshunden och säljaren (Södra Lindhult 1 AB) signerat.

I dagsläget är nästan alla kostnader fasta. De rörliga kostnaderna är tagna till största delen.

SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	SEK/kvm	SEK
Köpeskillning aktier Södra Lindhult 2 AB	4 137	13 065 855
Entreprenadkostnad*	21 060	66 516 545
Kassa	16	50 000
<u>Slutgiltig anskaffningskostnad</u>	25 213	79 632 400

Kostnaden för lagfart ingår i köpeskillingen för aktierna (tomterna ligger i Södra Lindhult 2 AB). Kostnaden för pantrev ingår i posten Entreprenadkostnader.

Taxeringsvärdet har 2013 beräknats till 1 081 000 SEK per radhus, varav 304 000 SEK för mark och 777 000 SEK för byggnad.

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	11 580 800	1 år	2,65%	306 891	9 093	315 984
Lån 2	11 580 800	3 år	3,10%	359 005	9 093	368 097
Lån 3	11 580 800	5 år	3,75%	434 280	9 093	443 373
Summa lån	34 742 400		3,17%	1 100 176		1 127 454
Totala insatser	44 890 000					
Summa finansiering SEK	79 632 400					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea + 0,2% säkerhetsmarginal. Amorteringen utgår från en 50 årig serieplan från Nordea.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea	3 158,4 kvm	
Kapitalkostnader	SEK/kvm	SEK
Räntor	348	1 100 176
Amortering*	9	27 278
Avskrivningar**	32	100 000
*Amorteringen är 0 kr år 1 till 5 och därefter 0,5%		
**Avskrivningarna beräknas till 0,33% procent på taxeringsvärdet. Ökas avskrivningen kan det komma att medföra en bokföringsmässig (men inte likviditesmässig) förlust.		
Driftskostnader	SEK/kvm	SEK
Försäkringar	10	31 584
Fastighetsförvaltning	13	41 250
Föreningens administration	3	10 000
Vatten och avlopp	25	78 960
Reparationer och underhåll	20	63 168
Övrigt	10	31 584
TV grundutbud, bredband 10/10 Mbits, lp-telefoni	30	94 752
Summa driftskostnader***	111	351 298
***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, vatten och övrig hushållsel, sop, kabelteve utöver grundutbudet, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida.		
Avsättning till underhåll	32	100 000
Fastighetsavgift****	0	0
****Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren		
Återföring av avskrivning*****	-32	-100 000
*****Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningen örliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.		
Summa kostnader år 1, SEK	500	1 578 752
Årsavgifter	497	1 570 552
Övriga intäkter (parkering, garage)	2	7 200
Ränteintäkter	0	1 000
Summa intäkter år 1, SEK	500	1 578 752

Övriga kostnader utöver månadsavgiften

Uppskattade kostnader per radhus utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Upps. förb. (kWh)	Pris (kr/kWh)*	Förbr. / år (SEK)
Värme/tappvarmvatten*	26,9	112,8	3 793	0,8	3 035
Hushållsel **	28,9	112,8	4 080	0,8	3 264
Nätabonnemang (EON)****	33,2	112,8			3 750
Nätavgift (EON)****	9,2	112,8		0,2	1 040
Sop***	18	112,8			2 050
	116				13 139

* Beräkningen är gjord utifrån entreprenörens energiberäkning

** Beräkningen är gjord utefter en hushållselförbrukning,

*** Avfallskostnaden är beräknad på hämtning av matavfall, 130 liters kärl varannan vecka, samt restavfall, 240 liter hämtning varannan vecka.

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

Föreningen avser att teckna avtal med Canal Digital om TV grundutbud. I deras fall ingår: SVT1, SVT1(HD), SVT2, SVT2(HD), Kunskapskanalen, Barnkanalen, SVT24, TV4, TV4(HD). Stadsnät i Örebro är den operatör föreningen avser att välja för TV, bredband och telefoni-tjänster. Avtalet löper på 5 år.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	79 632	25 213
Belåning år 1	34 742	11 000
Insats/upplåtelseavgift	44 890	14 213
Driftkostnad år 1	351	111
Årsavgift år 1	1 571	497

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	3,57	1 650 000	56 091	4 674
2	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
3	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
4	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
5	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
6	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
7	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
8	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
9	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
10	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
11	5	112,8	3,57	1 595 000	56 091	4 674
12	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
13	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
14	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
15	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
16	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
17	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
18	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
19	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
20	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
21	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
22	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
23	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
24	5	112,8	3,57	1 650 000	56 091	4 674
25	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
26	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
27	5	112,8	3,57	1 575 000	56 091	4 674
28	5	112,8	3,57	1 595 000	56 091	4 674
Summa		3158,4	100	44 890 000	1 570 552	130 879

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 200 176	1 203 230	1 205 883	1 208 563	1 211 263	1 213 977	1 227 430
Låneräntor	1 100 176	1 099 700	1 098 699	1 097 595	1 096 378	1 095 036	1 085 961
Avskrivningar	100 000	103 530	107 185	110 968	114 885	118 941	141 469
DRIFTSKOSTNADER	351 298	358 324	365 490	372 800	380 256	387 861	428 230
Driftskostnader *	351 298	358 324	365 490	372 800	380 256	387 861	428 230
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-8 200	-10 355	-13 551	-15 777	-18 037	-20 331	-32 343
Ränteintäkter	-1 000	-3 011	-6 060	-8 136	-10 243	-12 382	-23 566
Övrigt, parkering, carport	-7 200	-7 344	-7 491	-7 641	-7 794	-7 949	-8 777
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	127 278	133 604	140 341	147 523	155 187	163 374	213 846
Amorteringar lån	27 278	30 074	33 157	36 555	40 302	44 433	72 377
Avsättningar underhåll	100 000	103 530	107 185	110 968	114 885	118 941	141 469
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%	3,16%
Intäkt räntor, viktat medel	1,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 158	3 158	3 158	3 158	3 158	3 158	3 158
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	1 543 274	1 551 199	1 557 823	1 565 537	1 573 483	1 581 507	1 623 318
Nettoutbetalningar	1 570 552	1 581 273	1 590 979	1 602 142	1 613 785	1 625 940	1 695 694
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	1 570 552	1 581 273	1 590 979	1 602 142	1 613 785	1 625 940	1 695 694
Löpande penningvärde per kvm	497	501	504	507	511	515	537
Fast penningvärde, totalt	1 570 552	1 550 267	1 529 200	1 509 734	1 490 888	1 472 664	1 391 060
Fast penningvärde per kvm	497	491	484	478	472	466	440

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader Kr	1 543 274	1 551 199	1 557 823	1 565 587	1 573 483	1 581 507	1 623 318
Nettoutbetalningar Kr	1 570 552	1 581 273	1 590 979	1 602 142	1 613 785	1 625 940	1 695 694
Nettokostnader Kr/kvm/år	489	491	493	496	498	501	514
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	497	501	504	507	511	515	537
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften	0,0%	0,7%	0,6%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 543 274	1 666 773	1 673 273	1 796 187	1 803 779	1 926 383	1 964 745
Nettoutbetalningar Kr	1 570 552	1 696 847	1 706 430	1 832 742	1 844 081	1 970 816	2 037 122
Nettokostnader Kr/kvm/år	489	528	530	569	571	610	622
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	497	537	540	580	584	624	645
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften	0,0%	8,0%	0,6%	7,4%	0,6%	6,9%	0,7%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 543 274	1 555 655	1 566 989	1 579 728	1 592 878	1 606 445	1 680 801
Nettoutbetalningar Kr	1 570 552	1 585 729	1 600 145	1 616 283	1 633 180	1 650 878	1 753 178
Nettokostnader Kr/kvm/år	489	493	496	500	504	509	532
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	497	502	507	512	517	523	555
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften	0,0%	1,0%	0,9%	1,0%	1,0%	1,1%	1,2%

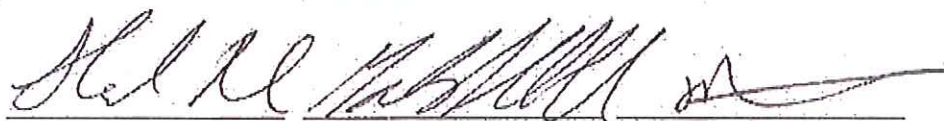
J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga 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, uttagas 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, , sophantering, utökat bredband, abonnemang för telefoni och utökat utbud av tv-kanaler.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna 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.
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 2/3 2014

Bostadsrättsföreningen Grönlandshunden

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Henrik Ekeblad

Martin Skoglund

Staffan Hillberg

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängs på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. Innehavare
Tak				
Takpannor av betong + råspont-taktäckningsfukt	40	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	40	Uh.	X	
Gävelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. korapl. till yttortak (skersten, venthuvor, stuprör m.m.)	40	Uh.	X	
Utvändigt				
Träsåtan				X
Uppfartsmarktegel/asfalt				X
Grönytor				X
Fasader				
Träpanel (byte)	40	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
Fönster och dörrar				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, dropplist, foder, smyglist, tätning, fo	40	Uh.	X	
Byte dörrar Invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolerings (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän ledn.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
Invändigt				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkeggolv/trågolv (byte)	40	Uh.		X
Parkeggolv/trågolv (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 vätutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	30	Uh.		X
Vätutrymme				
Tätskikt under klinker/kakel i vätutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Bäddar	30	Uh.		X
Värmeväxlare	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
Luftvärmepump	25	Uh.		X
Elinstallationer				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	X	
Ölinstallationer				
Kyl, fryz, 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	200	Uh.	X	
Platta	200	Uh.	X	

L. 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 yttskikt, invändiga installationer och ledningar. Typiska inre underhålls poster är yttskikt, kök, badrum, värmepump, värmväxlare, fläktaggregat och vitvaror etc. I bilaga 1, gränsdragningslista finns en mer utförlig förteckning på vilka poster som var och en ansvarar för.

I en ideal värld skall faktiskt underhåll matchas mot en avsättning till en underhållsfond som är lika stor. Underhållet kommer dock i perioder och det kan då vara oekonomisk att skapa en stor kassa i föreningen som inte förräntar sig. Därför kan man istället amortera av på bottenlånet så att man kan låna upp pengarna när man behöver dem igen. På så sätt förräntar sig pengarna och en inte allt för stor kassa byggs upp i föreningen. Vi har försökt att kombinera detta genom att amortera bottenlånet och göra en avsättning till underhåll.

Det finns ytterligare en parameter som skapar en möjlighet till att täcka underhållsbehovet. Historiskt har hus varit inflationsskyddade medan lånen urholkats av inflationen. Då skapas ett låneutrymme utöver ovan nämnda amortering och avsättning till underhåll.

Nedanstående exempel visar på det ökade belåningsutrymmet med bibehållen procentuell föreningsbelåning om radhusets värde ökar med inflationen.

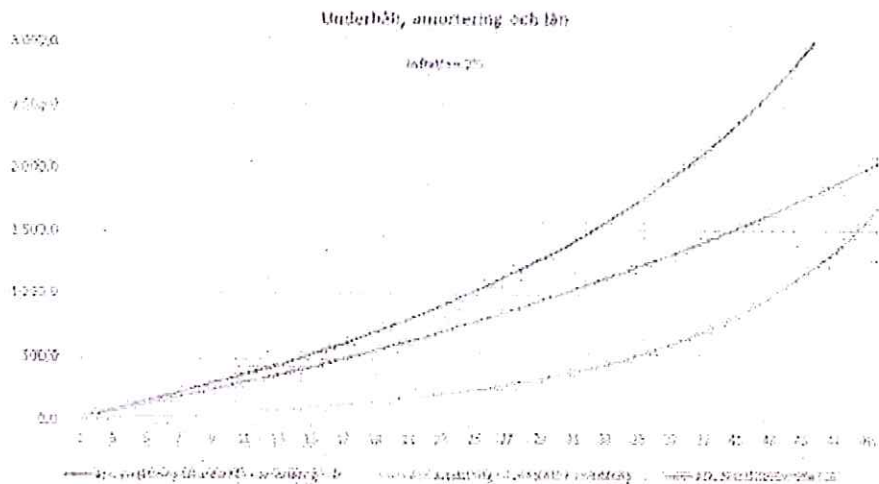
Beräkning av utökat belåningsutrymme per radhus

Inflation (värdeökning): 2%

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Marknadsvärde radhus (tkr)	2 844	2 901	2 959	3 018	3 078	3 140	3 203	3 267	3 332	3 399
Föreningsbelåning (tkr)	1 241	1 241	1 241	1 241	1 241	1 241	1 241	1 241	1 241	1 241
Föreningsbelåning (%)	43,6%	42,8%	41,9%	41,1%	40,3%	39,5%	38,7%	38,0%	37,2%	36,5%
Ack.ökat låneutrymme (tkr)	25	50	76	102	129	157	184	213	242	272
Ny föreningsbelåning (tkr)	1 266	1 291	1 317	1 343	1 370	1 397	1 425	1 454	1 483	1 513
Ny föreningsbelåning (%)*	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%	43,6%

* Behållen föreningsbelåning i % av marknadsvärdet med för ett ökat låneutrymme utan att öka räntekostnaderna mer än vid föreningens början (där som inte ränten förändras).

Grafen nedan visar på föreningens möjligheter att täcka underhållsbehovet genom ack. avsättning till underhåll, amortering av bottenlånet och det låneutrymme som skapas av inflationen om radhusets värde stiger med inflationen.



[Handwritten signature]

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Grönlandshunden (org nr 769626-5375).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

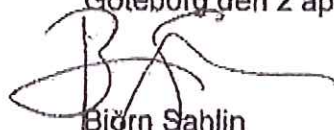
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinformation (Infotorg)
Finansieringslöfte (Nordea)
Entreprenadkontrakt
Garanti osålda lägenheter
Aktieöverlåtelseavtal
Projektbeskrivning
Taxeringvärdesberäkning

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 vilar 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 planen.

Göteborg den 2 april 2014



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

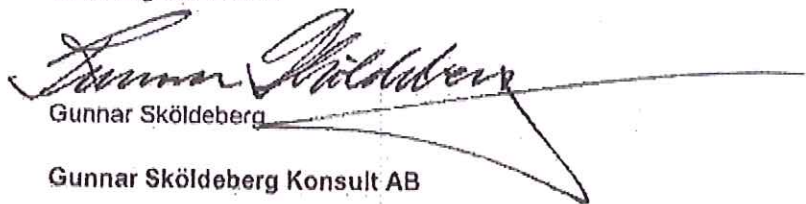
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Grönlandshunden (769626-5375) i Örebro kommun får härmed avge följande intyg:

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 2014-04-21



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Kostnads kalkyl med underlag
- Expeditionsnota om lagfart
- Budget för projektet
- Aktieöverlåtelseavtal
- Kreditfacilitetsavtal
- Låneoffert