

# **EKONOMISK PLAN**

**BRF FÄLTSPATEN 2**

**769625-4890**

*november 2012*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status</b> .....	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i> .....	4
3.2	<i>Teknisk status</i> .....	5
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens utgifter</b> .....	<b>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader</i> .....	6
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift</i> .....	7
<b>8</b>	<b>Föreningens inkomster</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys</b> .....	<b>7</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i> .....	8
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i> .....	9
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i> .....	9
9.3.1	<i>Anslutning enligt prognos - 100%</i> .....	9
9.3.2	<i>80 % anslutning</i> .....	10
9.3.3	<i>60 % anslutning</i> .....	10
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning</b> .....	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser</b> .....	<b>12</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTLAGEN  
BESIKTNINGS PROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF FÄLTSPATEN 2

### 1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Fältspaten 2 med org.nr. 769625-4890 har registrerats hos Bolagsverket 2012-11-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Fältspaten 2. Brf Fältspaten 2 förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

### 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Varberg Fältspaten 2
Kommun	Varberg
Församling	Varberg
Adress/belägenhet	Marmorgatan 42-96
Tomtarea	3 733 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2003-12-05

Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.. Fastigheten ingår i samfälligheten Varberg Fältspaten S:1. Andelstalet är 28/90. Samfälligheten förvaltar innergården där parkering, miljöhus, lekplats och planteringar finns.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2006
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan.. Sex huskroppar.
Uthyrningsbar area	2 296 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	28 lägenheter om sammanlagt 2 296 m <sup>2</sup> .
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft, en fläkt för fyra lägenheter.
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fasader	Liggande träpanel.
Fönster	3-glas. Båge och karm i aluminium.
Sophantering	Miljöhus på innergården.
Övrigt	Lägenhetsförråd i separata byggnader. Parkering och sophantering sker på samfälld mark.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Anders Granlund, den 2010-12-20. Besiktning och underhållsplanen upprättades ursprungligen för hela fastigheten (Fältspaten 2 & Fältspaten 11) med 40 st lägenheter fördelat på åtta huskroppar. Föreningen kommer nu omfatta sex huskroppar med 28 st lägenheter. Då bebyggelsen är uppförd samtidigt och har samma utformning har det bedömts rimligt att anta att kostnaderna bör vara 28/40 av den ursprungliga underhållsplanen.

Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 758 000 kr inkl moms för samtliga åtta huskroppar, vilket motsvarar ca 1 930 000 kr för aktuell del. Det har också genomförts kompletterande besiktningar av Anticimex i mitten på mars 2011. Anticimex har gjort en utvändig genomgång av samtliga huskroppar och även besiktigt samtliga lägenheter invändigt.

Den största underhållsposten är fasaderna. Fastighetsägaren kommer att bekosta åtgärdande av fasader etc, likt man gjort på Fältspaten 11. Bland annat kommer fasadpanelen bytas ut, nya plåtar/bleck monteras och utvändiga trappor byggas om m.m. Från underhållsplanen avseende aktuella huskroppar kan strykas totalt ca 1 314 000 kr. Underhållsbehovet som föreningen ansvarar för blir därmed litet initialt. Totalt under kalkylperioden beräknas det återstående underhållsbehovet uppgå till ca 616 000 kr för aktuell del.

Den löpande avsättningen i kalkylen summeras till totalt ca 864 000 kr. Därutöver avsätts en initial reparationsfond om 250 000 kr samt en kassa om ca 168 000 kr. Framtida investeringar och underhåll kan också finansieras genom eventuella vinster föreningen gör när tomställda lägenheter säljs.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2012 är beräknat till 23 660 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Värdeår är 2006. Taxeringsvärdet är framtaget vid fastighetstaxeringen 2010 då fastigheten även omfattade Fältspaten 11. Taxeringsvärdet för Fältspaten 2 har beräknats som 28/40 av det ursprungliga taxeringsvärdet 33 800 000 kr. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2013.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	49 875 000	kr	21 723	kr/m <sup>2</sup>
Lagfartskostnad <sup>1</sup>	356 550	kr		
Reparationsfond	250 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	168 450	kr		
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>50 650 000</b>	<b>kr</b>	<b>22 060</b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för fastigheten.

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	6 220 000	ca 5 år	3,00	186 600	10 841	197 441	4,00
Bottenlån 2	6 220 000	ca 8 år	3,40	211 480	10 841	222 321	4,25
Bottenlån 3	6 220 000	ca 10 år	3,60	223 920	10 841	234 761	4,50
Summa lån år 1	18 660 000	<b>Snittränta:</b>	<b>3,33</b>	622 000	32 522	654 522	4,25
Insatser:	31 990 000						
Summa finansiering år 1	50 650 000						

Amorteringen bygger på 50-årig serieplan vilket innebär att amorteringen är låg i början av perioden och hög i slutet. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 50 år. Det finns pantbrev om 29 400 000 kr uttagna på fastigheten, vilket gör att inga nya pantbrev behöver tas ut.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	25 000	kr	11	kr/m <sup>2</sup>
Ekonomisk förvaltning	42 000	kr	18	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	68 600	kr	30	kr/m <sup>2</sup>
Värme	220 500	kr	96	kr/m <sup>2</sup>
El	25 200	kr	11	kr/m <sup>2</sup>
Fast skötsel	35 000	kr	15	kr/m <sup>2</sup>
Försäkring	17 500	kr	8	kr/m <sup>2</sup>
Kabel TV	9 800	kr	4	kr/m <sup>2</sup>
Samfällighetsavgift	103 600	kr	45	kr/m <sup>2</sup>
Löpande underhåll	57 400	kr	25	kr/m <sup>2</sup>
Summa driftkostnad år 1	604 600	kr	263	kr/m <sup>2</sup>
Avsättning yttre underhåll:	70 980	kr	31	kr/m <sup>2</sup>
Årlig höjning av driftkostnad		2	%	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

## 7.2 Fastighetsskatt/avgift

---

Taxeringsvärde bostäder	23 660 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	39 592	kr

---

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet . Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 414 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

---

Årsavgift bostäder:	1 492 400	kr	650	kr/m <sup>2</sup>
Årlig höjning av avgifter (snitt):	2	%		

---

I årsavgiften ingår värme, VA, kabel-TV och parkering.

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket långsiktigt ger ett överskott i kalkylen med ca 150 000 kr/år i snitt. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering..

## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

	1	2	3	4	5	6	11
År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Ränta	622 000	620 916	619 745	618 481	617 115	677 204	773 027
Avskrivningar	74 581	80 547	86 991	93 950	101 466	109 583	161 014
Drift	604 600	616 692	629 026	641 606	654 438	667 527	737 004
Fastighetsskatt/avgift	19 796	20 192	20 596	21 008	42 856	43 713	48 262
<b>S:a kostnader</b>	<b>1 320 977</b>	<b>1 338 347</b>	<b>1 356 358</b>	<b>1 375 045</b>	<b>1 415 875</b>	<b>1 498 028</b>	<b>1 719 308</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	650	663	676	690	704	718	792
Årsavgifter bostäder	1 492 400	1 522 248	1 552 693	1 583 747	1 615 422	1 647 730	1 819 227
<b>S:a intäkter</b>	<b>1 492 400</b>	<b>1 522 248</b>	<b>1 552 693</b>	<b>1 583 747</b>	<b>1 615 422</b>	<b>1 647 730</b>	<b>1 819 227</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>171 423</b>	<b>183 901</b>	<b>196 335</b>	<b>208 702</b>	<b>199 546</b>	<b>149 702</b>	<b>99 920</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	171 423	183 901	196 335	208 702	199 546	149 702	99 920
Återföring avskrivningar	74 581	80 547	86 991	93 950	101 466	109 583	161 014
Amorteringar	-32 522	-35 123	-37 933	-40 968	-44 245	-47 785	-70 212
Amortering i % per år	0,17	0,19	0,20	0,22	0,24	0,26	0,38
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>213 482</b>	<b>229 325</b>	<b>245 393</b>	<b>261 684</b>	<b>256 767</b>	<b>211 501</b>	<b>190 722</b>
Avsättning till yttre underhåll	-70 980	-72 400	-73 848	-75 325	-76 831	-78 368	-86 524
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>142 502</b>	<b>156 925</b>	<b>171 545</b>	<b>186 360</b>	<b>179 936</b>	<b>133 133</b>	<b>104 198</b>
Ingående saldo kassa	<b>168 450</b>						
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>381 932</b>	<b>611 257</b>	<b>856 650</b>	<b>1 118 335</b>	<b>1 375 102</b>	<b>1 586 603</b>	<b>2 688 371</b>
Ack avs underhåll enl ek plan	70 980	143 380	217 227	292 552	369 383	447 750	863 735



## 9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Ränteantagande	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,7%	4,3%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	622 000	620 916	619 745	618 481	617 115	677 204	788 184
Avskrivningar	74 581	80 547	86 991	93 950	101 466	109 583	161 014
Drift- och underhållskostnader	604 600	622 738	641 420	660 663	680 483	700 897	812 532
Fastighetsskatt/avgift	19 796	20 390	21 002	21 632	44 561	45 898	53 208
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 320 977</b>	<b>1 344 591</b>	<b>1 369 158</b>	<b>1 394 725</b>	<b>1 443 625</b>	<b>1 533 583</b>	<b>1 814 939</b>
Återföring avskrivningar	-74 581	-80 547	-86 991	-93 950	-101 466	-109 583	-161 014
Amorteringar	32 522	35 123	37 933	40 968	44 245	47 785	70 212
Fond för yttre underhåll	70 980	73 109	75 303	77 562	79 889	82 285	95 391
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 349 898</b>	<b>1 372 277</b>	<b>1 395 403</b>	<b>1 419 305</b>	<b>1 466 293</b>	<b>1 554 070</b>	<b>1 819 528</b>
Avgifter	1 349 898	1 372 277	1 395 403	1 419 305	1 466 293	1 554 070	1 819 528
- förändring mot prognos	-9,5%	-9,9%	-10,1%	-10,4%	-9,2%	-5,7%	0,0%
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 349 898</b>	<b>1 372 277</b>	<b>1 395 403</b>	<b>1 419 305</b>	<b>1 466 293</b>	<b>1 554 070</b>	<b>1 819 528</b>

## 9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

### 9.3.1 Anslutning enligt prognos - 100%

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	622 000	620 916	619 745	618 481	617 115	677 204	773 027
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	698 977	717 431	736 612	756 564	798 760	820 823	946 281
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 320 977</b>	<b>1 338 347</b>	<b>1 356 358</b>	<b>1 375 045</b>	<b>1 415 875</b>	<b>1 498 028</b>	<b>1 719 308</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 349 898</b>	<b>1 365 323</b>	<b>1 381 148</b>	<b>1 397 387</b>	<b>1 435 486</b>	<b>1 514 597</b>	<b>1 715 030</b>
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	1 349 898	1 365 323	1 381 148	1 397 387	1 435 486	1 514 597	1 715 030
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 349 898</b>	<b>1 365 323</b>	<b>1 381 148</b>	<b>1 397 387</b>	<b>1 435 486</b>	<b>1 514 597</b>	<b>1 715 030</b>
<b>Betalnetto efter fondavsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	588	595	602	609	625	660	747
- Förändring mot prognos	-9,5%	-10,3%	-11,0%	-11,8%	-11,1%	-8,1%	-5,7%

### 9.3.2 80 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	798 585	876 390	874 737	872 953	871 025	930 508	1 022 486
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	698 977	717 431	736 612	756 564	798 760	820 823	946 281
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 497 561</b>	<b>1 593 821</b>	<b>1 611 350</b>	<b>1 629 517</b>	<b>1 669 786</b>	<b>1 751 331</b>	<b>1 968 766</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 537 633</b>	<b>1 632 840</b>	<b>1 649 146</b>	<b>1 665 906</b>	<b>1 704 566</b>	<b>1 784 285</b>	<b>1 988 562</b>
Hysesintäkter	504 235	514 320	524 606	535 098	545 800	556 716	614 660
Avgiftsintäkter	1 033 398	1 118 520	1 124 540	1 130 808	1 158 766	1 227 568	1 373 902
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 537 633</b>	<b>1 632 840</b>	<b>1 649 146</b>	<b>1 665 906</b>	<b>1 704 566</b>	<b>1 784 285</b>	<b>1 988 562</b>
<b>Betalnetto efter fondavsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	563	609	612	616	631	668	748
<b>- Förändring mot prognos</b>	<b>-13,4%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-9,5%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>-10,3%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-5,6%</b>

### 9.3.3 60 % anslutning

	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 023
Räntekostnader	975 170	1 131 864	1 129 730	1 127 425	1 124 935	1 183 811	1 271 944
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	698 977	717 431	736 612	756 564	798 760	820 823	946 281
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 674 146</b>	<b>1 849 295</b>	<b>1 866 342</b>	<b>1 883 989</b>	<b>1 923 696</b>	<b>2 004 634</b>	<b>2 218 225</b>
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 725 369</b>	<b>1 900 357</b>	<b>1 917 145</b>	<b>1 934 425</b>	<b>1 973 647</b>	<b>2 053 972</b>	<b>2 262 094</b>
Hysesintäkter	1 008 470	1 028 640	1 049 213	1 070 197	1 091 601	1 113 433	1 229 320
Avgiftsintäkter	716 899	871 717	867 932	864 228	882 046	940 539	1 032 774
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 725 369</b>	<b>1 900 357</b>	<b>1 917 145</b>	<b>1 934 425</b>	<b>1 973 647</b>	<b>2 053 972</b>	<b>2 262 094</b>
<b>Betalnetto efter fondavsättning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	520	633	630	627	640	683	750
<b>- Förändring mot prognos</b>	<b>-19,9%</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-9,1%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-4,9%</b>	<b>-5,4%</b>

## 10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Beskr	Yta kvm	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
342	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
344	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
346	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
348	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
450	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
452	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
454	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
456	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
558	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
560	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
562	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
564	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
666	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
668	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
670	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
672	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
774	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
776	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
778	3 rok	70	3,1350	995 000	3 899
780	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
782	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
784	3 rok	70	3,1350	995 000	3 899
786	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
788	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
890	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
892	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
894	3 rok	70	3,1350	1 030 000	3 899
896	4 rok	94	4,0078	1 260 000	4 984
Tot:		2 296	100,0000	31 990 000	124 367

Avgifterna är baserade på lägenheternas nuvarande hyror. Insatserna är också baserade på lägenheternas nuvarande hyror. Justering av insatser har gjorts så att 4 rok har fått en nedjustering liksom 3 rok som inte ligger på en gavel.

## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Varberg 2012-11-09

---

Björn Fyrlund

---

Daniel Larsson

---

Henrik Lind