

KOSTNADSKALKYL (utkast)

Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Tureborgsvägen 8, 45133 Uddevalla
Organisations nummer: 769639-1510

Innehållsförteckning

1. Inledning
2. Förutsättningar
3. Projektbeskrivning
4. Fastighetsbeskrivning
5. Byggnadsbeskrivning
6. Anskaffningskostnader för Bostadsrättsföreningen Bävestrand
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
9. Nyckeltal
10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften
11. Redovisning av bostäderna
12. Ekonomisk Prognos
13. Känslighetsanalys
14. Inflationsprognos
15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Detta dokument undertecknas av samtliga styrelseledamöter i

BRF Bävestrand, Mölndal, Maj 2024

_____ Per Fagring

_____ Per Norberg

_____ Fredrik Hartman

1. Inledning

Bostadsrättsföreningen Bävestrand har sitt säte i centrala Uddevalla, Uddevalla Kommun. Föreningen registrerades 20/10-20. BRF Bävestrand har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är satta till vad som anses vara marknadsmässigt vid tidpunkten för detta dokumentets skapande.

Byggnationen kommer att vara färdigställd för upplåtelse och tillträde under Q1 2026. Upplåtelse sker efter det att entreprenaden är godkänd och slutbesked är utfärdat.

Avskrivningsmetoden gällande de ingående byggnaderna görs enligt metoden "K2".

Anskaffningskostnaden är preliminär.

Överenskommelse finns mellan Bostadsrättsföreningen Bävestrand och XXXXXXXX gällande föreningslånet (föreningens slutplacering).

2. Förutsättningar

Bävestrand AB (org. nr. 559239-6369) förvärvade Sankt Anna 13 våren 2020.

Bävestrand AB beviljades rivningslov av den befintliga byggnaden under våren 2020 och beviljades därefter bygglov för två flerbostadshus om totalt 10 radhuslägenheter den 26/1-24.

BRF Bävestrand bildades under hösten 2020. Efter bildandet förvärvade föreningen Bävestrand AB av Arkimatik AB. Fastigheten köptes från bolaget vilket därefter avvecklades. Fastigheterna har under projektets gång ägts direkt av BRF Bävestrand och idag är således föreningen lagfaren ägare av Sankt Anna 13.

Notera att förvärvet sker i form av en aktieöverlåtelse. Aktieöverlåtelsen är en underprisaffär, där fastigheterna är enda tillgången, vilket medför en latent skatteskuld. Denna skatteskuld realiseras i det fall BRF Bävestrand skulle komma att avvecklas och de underliggande fastigheterna att säljas.

Det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheten är 4 350 000 kr. Detta restvärde avser föreningens förvärv av Sankt Anna 13. Föreningen uppför byggnaderna i egen regi.

BRF Bävestrand upphandlar entreprenadfirmor (bygg & mark) för uppförandet av flerbostadshusen. Byggnationen planeras att vara färdigställd för tillträde och inflyttning Q1 2026.

I skrivande stund har rivning av den befintliga byggnaden påbörjats. Byggnation har ännu ej startats.

Byggherre för uppförandet av projektet är BRF Bävestrand vilken har tecknat en byggherreförsäkring. En ansvarsförsäkring för styrelse tecknas av BRF Bävestrand till dess att interim-styrelsen ersatts av de nya andelsägarna vilket är tänkt att ske på första årsmötet efter tillträde. Byggentreprenören tecknar en entreprenadförsäkring inklusive en 2 års garantiförsäkring. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring från dess att entreprenaden är godkänd och inflyttning skett.

BRF Bävestrand har tecknat ett uppdragsavtal med Telematic AB gällande projektledning av byggnationen.

Arkimatik Holding AB (559099-2441), som var säljare av Bävestrand AB, har utfäst en garanti om att förvärva samtliga eventuellt osålda lägenheter.

3. Projektbeskrivning

Totalt består projektet av 2 stycken flerbostadshus innehållande totalt 10 stycken bostadsandelar om totalt 960 m² BOA. *

Gällande utrustningsnivå och materialval är alla lägenheterna lika. Vi har valt att differentiera prissättningen av de olika lägenheterna beroende på mäklarens uppfattning om vilket läge som bedöms vara mest attraktivt. Huskroppen vänder sig mot sydväst där alla lägenheterna har tilldelas uteplatser mot Bäveån och/eller Sankt Anna ängar. Byggnaden planeras med entréer mot Tureborgsvägen.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt. Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam med parkeringsytor i hårdgjord gårdsskarakter. Ett tätt plank gentemot Tureborgsvägen skärmar av den gemensamma miljön mot vägen och omgivningen österut.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt. Fjärrvärmväxlaren vilken är monterad i den södra förrådsbyggnaden förser de tio lägenheterna med värme och varmvatten.

Varje lägenhet förser med luftvärmväxlare av FTX-typ samt en enskild el-central. Varje lägenhet tilldelas ett förrådsutrymme i någon av de två förrådsbyggnaderna vilka är placerade gentemot Tureborgsvägen.

Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam. De olika byggnadskropparna kommer sammanbindas av gemensamhetsytor av gårdsskarakter. Det finns planerade parkeringsytor på de egna fastigheterna, en p-plats per lägenhet samt ett fåtal extra gemensamma p-platser för besök och dylikt.

*Den angivna BOA uppgiften är framtagen enligt SS 21054:2020 och uppgifterna kommer från bygglovsritningar.

4. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Uddevalla, Sankt Anna 13
Bostadsförteckning	Tureborgsvägen 8 a-j (10 st)
Fastigheternas Tot. Areal	1789 m2, friköpt tomtmark
Total bostadsarea (BOA)	Flerbostadshus med bostäder om totalt 960m2 BOA (enligt SS 21054-2020,uppmätt från ritning)
Antal bostadslägenheter	10 st
Adress	Tureborgsvägen 8 451 33 Uddevalla
	Notera; lägenhetsnummer stigande från norr
	1001: Tureborgsvägen 8 a
	1002: Tureborgsvägen 8 b
	1003: Tureborgsvägen 8 c
	1004: Tureborgsvägen 8 d
	1005: Tureborgsvägen 8 e
	2001: Tureborgsvägen 8 f
	2002: Tureborgsvägen 8 g
	2003: Tureborgsvägen 8 h
	2004: Tureborgsvägen 8 i
	2005: Tureborgsvägen 8 j
BIA per andel	-m2
Varmförråd (totalt)	ca 40 m2 BTA Här inryms totalt 11st förråd (1 förråd per lägenhet samt ett gemensamt teknikutrymme).
Byggnadsår	2025
Gällande Planbestämmelser	14-UDD-19/1919, KV S:T ANNA, (GRUPP D)
Bygglövs	Bygglövshandlingar finns registrerade på kommunens bygglövsavdelning. Bygglövsbeslut: 26/1-24 Diarienummer: BYGG.2023.2349 Laga Kraft: 27/2-24 (Kungörelse i POIT 30/1-24) Startbesked: Ännu ej utfärdat

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde enligt skatteverket (notera antaget värdeår 2024). En bostadsrättsförening beaktas som hyreshus. Värdeområde: 1485026. Antagen hyresnivå = 1700 kr/m²/år. BOA 960 m². BTA 1108 m².

	Mark	Byggnad	Totalt
Sankt Anna 13	2880000	17600000	20480000
TOT (kr)	2880000	17600000	20480000

Fastighetsavgift

Föreningen betalar inte någon fastighetsavgift de första 15 åren efter färdigställandet. Byggnaderna antas få värdeår 2025 och föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2041. Enligt skatteverket är avgiften per lägenhet 1630 (år 2024) kr/år.

Typkod

320

Skattemässig Klassificering

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag

Försäkringar

Fastighetsförsäkring tecknas av bostadsrättsföreningen. Bostadsrätthavarna tecknar individuellt hemförsäkring med bostadsrättstillägg för varje enskild lägenhet.

Gemensamma & Privata anordningar på tomtmark

Gemensam tomtmark av gårdskaraktär. Generellt hårdgjord gårdsyta med plattsättning, asfalt, planteringar, stödmurar och generell uppställningsplats för bilar. Slänterna görs dekorativa och lättskötta. I övrigt asfalterade gårdsytor.
De privata och upplåtta uteplatserna anläggs i direkt anslutning till lägenheternas västra sida. I situationsplanen markeras tomtplatszoner och dedikerade parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Servitut

Fastigheterna belastas av servitut. Spontning gentemot strandkant.

Uppvärmning & Varmvatten

Gemensam Fjärrvärmeanläggning. Kostnaden för driften av frånluftsvärmepumpen fördelas på de enskilda lägenheterna i relation till lägenheternas storlek och ingår i årsavgiften. Vattenburen golvvärme

	<p>generellt i entreplan. Radiatorer i övre plan. Golvvärme (eltyp) i duschrum för extra komfort kan väljas som tillägg mot extra kostnad.</p>
Ventilation	<p>Enskild FTX värmeväxlare i varje lägenhet. Köksfläkt av kolfiltertyp.</p>
VA	<p>Gemensam kommunal anslutning. Föreningen står för kostnaden genom månadsavgiften. Ingen undermätning av förbrukning. Den gemensamma kostnaden för vattenförbrukning avser en schablonmässig förbrukning av vatten för alla lägenheter och är indikativt föreslagen av Uddevalla kommun.</p>
Sophantering	<p>Gemensam hantering av sopor. Uppställningsplatsen för de gemensamma sopkärlen är planerad i tomtens norra del. Lägenhetsägarna är ansvariga för göra kärlen tillgängliga vid tillfälle för tömning. Kalkylen avser föreningens behov av kärl och tömningsintervall i enlighet med Uddevalla stads tekniska förvaltning och avdelningen för återvinning och avfall.</p>
El	<p>Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med elbolag och har en egen el-central och mätare installerad för det enskilda hushållsbehovet. Det kommer även att finnas ett gemensamt el abonnemang för den gemensamma förbrukningen. Förrådsbyggnadernas effektbehov för till exempel värmepumpen och bredbandsanslutningen. Laddstolparna kommer belasta det gemensamma abonnemanget och kostnaden fördelas på de enskilda lägenheterna beroende på nyttjandet.</p>
IT	<p>Lägenheterna är individuellt fiberanslutna. Varje lägenhetsägare får själva köpa den utrustning som önskas för internet i lägenheten (router).</p>
TV	<p>TV anslutning genom bredbandsanslutningen. Varje lägenhet ansvarar själv för kostnad och val av tv-kanaler.</p>
Parkering	<p>Tio p-platser med laddmöjlighet. Föreningen avser uttaga en avgift om 800kr/mån per parkeringsplats. Varje lägenhetsägare äger rätt till en p-plats. Parkeringsavgiften används för att reducera föreningens totala årsavgift. Kostnad för eventuell laddning av elbil tillkommer. Ytterligare parkeringsmöjlighet för gäster finns på egen tomtmark.</p>

5. Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flerbostadshus, 2 huskroppar om 5 lägenheter vardera.
Grund	Pålad betongplatta på mark.
Stomme	Yttervägg av trä alternativt stålregelkonstruktion.
Källare	Saknas
Vind	Saknas
Fasader	Stålplåt i svart kulör.
Balkonger/Uteplats	Uteplats och balkong i direkt anslutning till lägenhet. Träkonstruktion med tralldäck.
Fallskydd & Staket	Fallskydd och staket av flätad ståltrådstyp. Tråd utförs svart.
Stödmurar	L-stöd av betong.
Bjälklag	Träkonstruktion
Lägenhetsskiljande vägg	Utfackningsvägg
Yttertak	Takstolar av träreglar. Tätskikt av 2-lagspapp.
Fönster	H-Fönster. Energifönster med aluminium utsida & trä insida. Eller motsvarande.

Generell rumsbeskrivning

Ytterdörrar	Nordan ytterdörr, slät. Eller motsvarande.
Innerväggar	Isolerad regelvägg klädd med OSB och gipsskivor.
Innertak	Spacklad och målad gipsskiva
Golv	1-stav parkett. Trägolv i vitpigmenterad mattlackad Ek från Bjelin. Eller motsvarande.
Kök	Kök från Marbodal eller motsvarande leverantör. Släta vita luckor. Bänkskiva i kvartskomposit. Diskho i rostfritt stål samt infälld induktionshäll. Siemens maskiner av god standard. Inbyggnadsmaskiner generellt. Inbyggd diskmaskin, ugn, kyl och frys.

WC/Dusch	Helkaklade våtutrymmen. Vita plattor på vägg. Golvplattor av granitkeramik i kalkstenstextur i varierad storlek. Dusch med glasvägg från Macro Design. Porslin från Duravit. Dusch- & blandare från Tapwell. Fabrikat kan komma att ändras.
Förvaring	Garderober, med inredning, från Marbodal monteras i sovrum enligt ritning. Avhångningshylla monteras i hall.
Tvättstuga (del av badrum)	Utrustning: tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk.

6. Anskaffningskostnader för Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Bostadsrättsföreningen Bävestrand slutför förvärvet av Bävestrand AB genom lösa in de upprättade reverserna då de nya bostadsrättsägarna tillträder sina lägenheter. Vid tillträdet betalas slutlikvid och rätten till nyttjandet av andelen tillfaller då köparen.

Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Förvärv Bävestrand AB	18333000
Fastighetskostnad	5978150
Projektkostnad	27250000
Pantbrevskostnad	142775
Lagfartskostnad	66075
Fond*	100000
Föreningsbildning	150000
Mäklar- & försäljningskostnad	500000
TOTALT	52520000

* Fonden avser täcka kostnader som uppkommer, eller kan uppkomma, i samband med att de nya bostadsrätthavarna övertagit ägandet. Denna fond kan exempelvis täcka väntade eller oförutsedda kostnader såsom fastighetsförsäkring eller exempelvisvis kostnader för plantering av buskar, anläggningsarbeten, gräsmatta, uppförande av lekplats, utebelysning eller staket. En buffert helt enkelt. I den ekonomiska prognosen antas fonden outnyttjad, 100000kr.

7. Finansieringsplan

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%) *	Ränta (kr/år)	Amort. (kr/år)**	Bindningstid (år)	(kr/m2 BOA)
Lån 1	5760000	4,30	247680	40320	3 år	
Lån 2	5760000	3,70	213120	40320	5 år	
Summa lån	11520000	4,00	460800	80640		12000
Insatser	41000000					42708
TOTALT	52520000					

* Datum för lån Q1 2026. Räntenivån är preliminär och kan komma att ändras. Räntorna här ovan är högre än vad som banken erbjuder i skrivande stund. Som säkerhet för lån ställs pantbrev i fastigheten. Bindningstiden kan komma att ändras. Uppläggningsavgiften för föreningslånet ingår i projektkostnaden.

**Amorteringsnivån är satt till 0,7 %

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Inledning

I enlighet med vad som stipuleras i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och årliga utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgiftens storlek är avsiktligt något högre än den faktiska kostnaden. Syftet är att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god likviditet.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättsandelarna i förhållande till bostädernas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader redovisas i tabellen, kap 7.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift och underhållskostnader bygger på analyser, jämförelser, offerter och marknadsmässiga uppskattningar. Erfarenhet från liknande projekt ligger också tillgrund för antagna kostnadsnivåer.

Värdeåret på de nybyggda byggnadsprojektet antas vara 2025. Tillträde är överenskommet till Q1 2026 och därmed är fastigheterna befriade från fastighetsavgifter till och med 2040. Föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2041.

Avskrivningar

Värdet av föreningens byggnader skrivs ner med 1% per år, det vill säga rak avskrivning över 100 år. Överenskommet byggnadsvärde är bestämt till 23466667 kr enligt angiven taxeringsberäkning (75%). Avskrivningarna blir således 234666 kr/år.

Föreningen amorterar 80640 kr/år på de lån som specificeras ovan i kapitel 7.

Differensen $234666 - 80640 = 154027$ kr/år redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.

Avsättning till fonder

Årliga avsättningar till yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar efter beslut på föreningens ordinarie stämma.

Det beslutades att avsättningen till det yttre underhållet skall motsvara 35kr/m² BOA.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BOA)*
Kapitalkostnader		
Ränta	460800	480
Avskrivningar för amortering	80640	84
Övrig avskrivning upp till 1 % av byggnadsvärdet**	154027	160
	695467	724
Drift och Underhåll (DoU)***		
Löpande Underhåll & Fastighetsskötsel	9000	9
Ekonomisk Förvaltning & Revision	15000	16
Teknisk Förvaltning	9000	9
Styrelsearvode	5000	5
Försäkring	20000	21
Fastighetsel (50 Amp)	18000	19
Laddning av elbil*****	135000	141
VA	50000	52
Sophämtning	20000	21
Uppvärmning	47890	50
DoU (exklusive laddning av elbil)	193890	202
Fastighetshetsavgift****	0	0
Yttre Fond	33600	35
Intäkt		
Parkering (antaget; 1 P-plats per lägenhet)	96000	100
Laddning av elbil*****	135000	141
Årsavgifter		
inklusive övrig avskrivning	826957	861
exklusive övrig avskrivning	672930	701

*BOA=960m2

**Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

*** Angivna driftskostnader angivna i tabellen ovan kan bli högre eller lägre än angivet. Uppvärmningen är baserad på ett antaget värmebehov och dagens fjärrvärmekostnad, i samråd med Uddevalla Energi. Kostnaderna som anges ovan är baserade på antaganden, nyckeltal och schablonmässiga kostnader vid skrivande stund vilka kan komma att ändras. I årsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning vilka mäts individuellt via separata mätare. Avgifter för Internet & Parkering ingår ej heller i årsavgiften. Abonnemang tecknas separat för varje enhet. Kostnader för detta är uppskattningsvis per år och lägenhet till totalt ca 1850 kr/månad. Se kap 12. Angivna driftskostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Se kap 6, IT & TV

****Fastighetsavgiften; de första 15 åren är avgiftsfria.

***** Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning.

9. Nyckeltal

Nyckeltal	(kr)	(kr/m² BOA)	(kr/m² BTA)
Anskaffningskostnad	52420000	54604	47310
Insatser	41000000	42708	
Lån	11520000	10000	
Driftskostnader per år	193890	202	
Årsavgifter per år	672930	701	
Avsättning till yttre fond per år	33600	35	
Kassaflöde	33600	35	
Enskilda avgift**	135000	141	

**Enskilda genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning av elbil.

10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften

I månadsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning vilka mäts individuellt via separata mätare. Värme produceras genom en gemensam fjärrvärmeanläggning och kostnaden för detta ingår i månadsavgiften.

Avgift för TV samt bredband ingår inte i avgiften. Avgift betalas separat för varje lägenhet. En parkeringsavgift om 800 kr/mån redovisas i tabellen nedan. Se även tabellen kap 8.

Uppskattad kostnad för det enskilda elbehovet, hushållsel, försäkring, internet uppskattas till ungefär 1850 kr/mån/lägenhet.

UPPSKATTADE KOSTNADER		kr/kWh	kWh	kr/år	kr/mån
Energibehov	Hushållsel & FTX	1,37	3500	4795	
	Mätarsäkring (16 Amp)			1900	
Parkering				9600	
Hemförsäkring				1700	
Internet (100/100)				4200	
TOTALT				22195	1850

Kostnader enligt Uddevalla Energi (uppgift april 2024): Mätarsäkring 16Amp, 1900 kr/år

Elöverföringsavgift; 14 öre per kWh, Skatt & moms; 53 öre per kWh, El-avtal (Spotpris medelvärde för 12 månader, område 3); 70 öre per kWh. Vi uppskattar ett ungefärligt energibehov gällande hushållsel, exklusive värme, för en lägenhet till ungefär 3500 kWh/år. TV-avgiften avser 2st personer. Hemförsäkring skall tecknas med så kallat; BRF tillägg.

Laddstolparnas driftkostnad (anslutning och effektnyttjande) debiteras användaren genom personligt ID-tag system. Angivna kostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Notera att parkeringsavgiften sänker månadsavgiften.

11. Redovisning av bostäderna

	<i>(rok)</i>	<i>(m2)</i>	<i>(%, andelstal)</i>	<i>(kr)</i>	<i>(kr/år)</i>	<i>(kr/mån)</i>	<i>(kr/år/m2 BOA)</i>
1001	3	96	10,00	4095000	67293	5608	701
1002	3	96	10,00	3795000	67293	5608	701
1003	3	96	10,00	3795000	67293	5608	701
1004	3	96	10,00	4145000	67293	5608	701
1005	3	96	10,00	4345000	67293	5608	701
2001	3	96	10,00	4345000	67293	5608	701
2002	3	96	10,00	4095000	67293	5608	701
2003	3	96	10,00	4095000	67293	5608	701
2004	3	96	10,00	4095000	67293	5608	701
2005	3	96	10,00	4195000	67293	5608	701
TOTALT		960	100	41000000	672930	56080	

12. Ekonomisk Prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känslighet och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Tabellen presenterar en 11-årskalkyl samt år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat.

Vidare visas även likviditeten. Beräkningen är gjord på helårsbasis med start 2025 och med inflation beräknad för driftkostnader även för 2026-2041. Antagen inflation är 2%.

Se Tabell 12, "ekonomisk prognos".

*Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

13. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

- Punkt 1 Visar avgiftsnivån, som vid bildandet är 701 kr per m² bostadsyta. Utvecklingen visar hur avgiften ökas om den årligen höjs med 2%.
- Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +1,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 3% (=+1,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).
- Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +2,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 4% (=+2,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).

Känslighetsanalys	Avgiftsökning (kr/m²)	Ökning (%)
1. Dagens medlemsavgiftsnivå	701	
2. Låneränta +1,00%	120	17
3. Inflation +1,00%	8	1
4. Låneränta +2,00%	240	34
5. Inflation +2,00%	12	2

Se tabell 13, "känslighetsanalys".

14. Inflationsprognos

Som del av känslighetsanalysen finns även en inflationsprognos. Inflationsprognosen visar hur kostnader genomsnittligt per kvadratmeter bostadrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader.

Inflationsprognosen illustrerar kostnadsnivåns utveckling de närmaste 11 åren samt år 16 vid en inflationstakt på 3%.

Notera att medelkostnaden det första året är lägre än avgiften. Diskrepansen är den medräknade fastighetsavgiften i månadsavgiften. Fastighetsavgiften är reducerad (borttagen) de första 15 åren vid nybyggnation. Att avgiften ändå avser denna fastighetsavgift medför ett positivt kassaflöde och en ökad likviditet.

Se tabell 14, "inflationsprognos"

15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser (och annat).

- a. Detta dokument skall läsas ihop med föreningens stadgar, skrivna avtal samt det erbjudande som tidigare presenterats.
- b. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna efter andelstal.
- c. Om köparen utan giltigt skäl väljer att inte genomföra affären så kan köparen komma att bli ersättningskyldig för de skador som uppstår. En ogiltig avbokning kan medföra ekonomiska skador för föreningen. Dessa skador kan bland annat utgöras av; kapitalkostnad, försäljningskostnad, kostnad för marknadsföring, arbetskostnad, driftkostnad mm. Arbete relaterat till avbokning debiteras löpande som oförtsett arbete enligt uppdragsavtal med Telematic AB.
- d. Om köparen inte tecknat upplåtelseavtalet, utan rimligt skäl, inom 3 veckor efter det att mäklaren kallat till kontraktsskrivning så avsäger sig köparen samtliga anspråk om att förvärva sin andel av föreningen.
- e. Byggherre och säljare av andelarna är BRF Bävestrand.
- f. Föreningens interim-styrelse kommer att avgå och ersättas av nya ledamöter vid föreningens första årsstämma efter tillträdet. Stämman planeras ske i enlighet med föreningens stadgar.
- g. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- h. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- i. De i detta dokument lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Schablonmässiga nyckeltal har i vissa avseenden utgjort grunden för vissa antaganden. Angivna ytuppgifter för lägenheter är baserade på ritning.
- j. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- k. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- l. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- m. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra invändiga efterarbeten, garantiarbeten, besiktningsåtgärder eller andra arbeten, som skall utföras av respektive entreprenör. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta. Koordineringen gällande utförandet av erforderligt arbete i lägenheten efter det att lägenhetsägaren tillträtt sker direkt mellan entreprenör och lägenhetsägaren.
- n. Utöver årsavgiften tillkommer bland annat kostnader för hushållsel, parkering och därtill eventuell kostnad för laddning av el-bil, drift samt service av ftx-aggregat, tv och internet för respektive lägenhet.
- o. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt ansvar att tillgodose kommunens krav på placering av sopkärl för att möjliggöra tömning med renhållningsfordon. Kärl skall dras fram (placeras) enligt anvisning.
- p. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt skötselansvar (inkl. snöröjning) för föreningens tomtmark.
- q. De framtagna bilderna (3D-visualiseringarna) som utgör del av försäljningsmaterialet kan skilja sig från det färdigställda byggnadsprojektet. De möbler, planteringslådor och andra inredningsdelar som visas i bilderna ingår inte, om inte annat framgår, i köpet av bostadsrätterna.