

2014031800989

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LINDÄNGEN I

Örebro kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2014-02-28

Bostadsrättsföreningen Lindängen I


Lars Blomqvist


Sven Larsson


Arne Vallstedt

2014031800990

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lindängen 1, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-06-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I maj 2013 påbörjades nybyggnad av 11 radhus intill varandra som färdigställs i februari 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att påbörjas så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under 1:a kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i mars månad 2014.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av PEAB Sverige AB enligt totalentreprenadkontrakt undertecknat av parterna 2013-02-28.

HDI Gerling har lämnat byggförsäkring avseende huset.

Projektet finansieras långsiktigt genom Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Gråhunden 6
Adress:	Bonstorpsvägen 19 a-e och 21 a-f.
Fastighetsareal:	2 915 m ²
Boarea:	1 331 m ²
Byggnadens utformning:	Radhus med 11 lägenheter.
Antal våningar:	2
Byggnadsår:	2013-14

Enskilda anordningar

- Elmätare för mätning av respektive lägenhets hushållsel.

Gemensamma utrymmen

- Undercentral för el och vatten samt förråd och miljöbod, beläget vid garagen

Parkering och förvaring

- 5 garage med motorvärmare.
- 6 numrerade p-platser med motorvärmare.
- 1 p-plats per hus belägen vid respektive hus.
- Lägenhetsförråd, ett per hus beläget vid respektive hus.

2014031800991

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark, pålad.
Stomme	Trä, bjälklag av trä.
Yttertak	Självbärande trätakstolar med tätskikt av tvåkupiga betongpannor.
Yttervägg	Isolerad träregelstomme med mineralull och invändig gips.
Fasad	Träpanel.
Fönster	Trä/aluminium.
Innerväggar	Träreglar och gipsskivor.
Rörarbeten	Värmedistribution via frånluftsvärmepump. Golvvärme bottenplan tilluftsradiorer på plan 2.
Försäkringar	Fastigheten kommer att brandförsäkras till fullvärde

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	klinker	trä, eklaserad	tapet, målat	gipsplank vitmålad	hatthylla
Vardagsrum	ekparkett	trä, eklaserade	tapet, målat	gipsplank vitmålad	fönsterbänk av natursten
Kök	ekparkett	trä, eklaserade	tapet, målat stänkskydd av kakel	gipsplank vitmålad	vita kyl, frys, spis, inbyggnadsugn, micro och diskmaskin, frihängande spiskåpa, glaskeramikhäll, skåp från Mvreskök
Badrum	klinker		kakel	vitmålat	kommod med porslinshandfat, glasduschväggar
WC/Dusch	klinker		kakel	vitmålat	kommod med porslinshandfat, glasduschväggar
Sovrum	ekparkett	trä, eklaserade	tapet, målat	gipsplank vitmålad	fönsterbänk av natursten
Klädkammare	ekparkett	trä, eklaserade	tapet, målat	gipsplank vitmålad	hyllor och klädstång
Klädvård/vvs	klinker	klinker	målad väv	gipsplank vitmålad	frånluftsvärmepump, tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare, tvättbänk

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet,	6 700 000
Nybyggnadskostnader inkl moms	26 640 000
Buffert, oförutsett	<u>100 000</u>
<i>Summa kostnader</i>	33 440 000

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men bedöms
är 1 uppgå till belopp enligt nedan.

<u>Tax.värde</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Bostad i radhus	661 000	3 764 000	4 425 000
Totalt	661 000	3 764 000	4 425 000

2014031800993

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Rak amortering/avskrivning

0,50%

	Belopp kronor	Ränta		Amortering/avskrivning		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån 1 års bindning	7 439 000	3,25%	241 768		37 195	278 963
Fastighetslån, 3 års bindning	7 439 000	3,40%	252 926		37 195	290 121
Summa lån	14 878 000					
Insatser	18 562 000					
Summa finansiering	33 440 000		494 694		74 390	569 084

Summa kapitalkostnader, år 1					Amortering	Totalt
					74 390	569 084

--	--

Avsättningar	Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 30 kr / m ² boarea i avsaknad av underhållsplan.	39 930
---------------------	---	--------

Upplysningsvis kan eventuellt nya regler kräva en rak avskrivningsplan som kan medföra att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

Driftkostnader

År 1

transport 609 014

Kronor*Inkl. moms*

Utvändig skötsel

10 000

Serviceavtal

5 000

Löpande underhåll

20 000

Snöröjning

10 000

Sotning/kontroll ventilationsanläggning (var 3:e år)

0

Ekonomisk förvaltning

15 000

Föreningens administration (styrelse och revisorer)

10 000

Vattenförbrukning

25 000

Elförbrukning, gemensam

15 000

Renhållning

25 000

Försäkringar

10 000

Bredband Tv grundutbud och Iptelefoni

34 7

Oförutsett

5 786

Summa kostnader**184 986**

Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel inkl värme, hemförsäkring samt hyrd bilplats. Kostnaden för el och värme beräknas kosta ca 12 000 kr/år.

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

0

Summa driftkostnader år 1**184 986**

Kommande års kostnader för kommunal fastighetsavgift, bostäder PEAB står för fastighetsskatten och för kommunala fastighetsavgiften till och med värdeåret. Kommunal fastighetsavgift för nyproduktion utgår först år 16 efter värdeåret.

Taxeringsvärde för fastigheten är ännu ej åsatt, varför taxeringsvärdet utgör en preliminär uppskattning, se ovan.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR**794 000**

2014031800995

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens kostnader , amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

				Intäkt kr
Årsavgifter, exklusive elkostnader för hushållsel				764 000
Intäkter	Antal	per månad kr	totalt per år	
Garage	5	500	30000	30 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR				794 000

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

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

2014031800997

Lgh nr	Antal rum	Bad/dusch	Mark	Yta kvm	Andels-tal i %	Insats kr	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Upplåt.-avgift	Summa insats o upplåt.avg
19 A	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788	169250	1 795 157
19 E	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788	169250	1 795 157
21 A	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788	169250	1 795 157
21 F	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788	169250	1 795 157
19 B	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
19 C	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
19 D	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
21 B	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
21 C	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
21 D	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
21 E	5 rok	Bad/wcd	Mark	121	9,0909	1 625 907	69 454	5 788		1 625 907
Ulj					0,0001	23				23

Summa 11 1 331 100,0000 17 885 000 763 999 63 667 677 000 18 562 000

	Kronor	kr/m2
Årsavgift	763 999	574
S:a Insats o upplåtelseavgift	18 562 000	13 946

F. EKONOMISK PROGNOIS

2014031800998

Löpnade, rörliga	År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde bostäder flerbostadshus		4 425 000	4 513 500	4 603 770	4 695 845	4 789 762	4 885 558	5 394 050
Summa kostnader		794 000	809 880	826 078	842 599	859 451	876 640	967 882
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor, lån 1		241 768	240 559	239 350	238 141	236 932	235 723	229 679
Räntor, lån 2		252 926	251 661	250 397	249 132	247 867	246 603	240 280
Amorteringar, motsvarande avskrivningar		74 390	74 390	74 390	74 390	74 390	74 390	74 390
<i>Driftkostnader</i>		184 986	188 686	192 459	196 309	200 235	204 239	225 497
<i>Avsättning för underhåll</i>								
Fondavsättningar		39 930	40 729	41 543	42 374	43 222	44 086	48 (
Reserv, buffert		100 002	13 856	27 939	42 254	56 805	71 599	149 362
reserv ackumulerad		100 002	113 858	141 796	184 050	240 855	312 454	901 (
Summa intäkter *		794 000	809 880	826 078	842 599	859 451	876 640	967 882
<i>Årsavgifter*</i>		764 000	779 280	794 866	810 763	826 978	843 518	931 312
<i>Övriga intäkter*</i>								
P-platser		30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Ränteantagande, lån		3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Ränteantagande, lån 2		3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Årsavgifter och övriga intäkter bedöms höjas med 2 % årligen.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	574	585	597	609	621	634	700
Antagen räntenivå + 1%	686	697	708	719	731	743	806
Antagen räntenivå + 2%	798	808	819	829	840	852	912
Antagen räntenivå + 3%	909	919	929	939	950	961	1018
Antagen räntenivå - 1%	462	474	487	499	512	525	594
Antagen räntenivå - 2%	350	363	376	389	402	416	487
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	574	587	601	614	629	643	721
Antagen inflationsnivå + 2%	574	589	604	620	636	653	744

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan.

2014031800999

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som endast är baserade på lägenheternas area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Garageplatserna är ej knutna till bostadsrätterna. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell plats från föregående medlem till nytillkommen, utan övergår till föreningen.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 februari 2014 för Bostadsrättsföreningen Lindängen 1, org. nr. 769623-3126.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

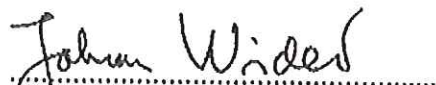
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 13 mars 2014



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 13 mars 2014 för Brf Lindängen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2011-06-15 |
| 2. Registreringsbevis | 2012-08-29 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2014-02-28 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2014-01-31 |
| 5. Kreditoffert | 2012-05-24 |
| 6. Bekräftelse | odaterad |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | 2014-01-15 |
| 8. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring | 2013-02-25 |

2014031801002

JH