

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Sveapark 2

Örebro kommun

ORG NR 769618-6167

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F.	Nyckeltal	10
G.	Ekonomisk prognos	11
H.	Känslighetsanalys	12
I.	Särskilda förhållanden	13
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2014-05-05

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sveapark 2, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 4 april 2008, med firmaändring 2012-05-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler samt mark till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med maj månad 2014. Inflyttning beräknas ske under perioden augusti 2014 t o m december 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

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

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 20 mars 2013.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos AmTrust International Underwriters.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadlidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Skivstången 1, Örebro kommun

Adress: Eyragatan 2 G-J

Tomtens areal: 2 121 m²

Bostadsarea: Cirka 3 099 m²

Antal bostadslägenheter: 34 lägenheter i två flerbostadshus.

Husens utformning: Två flerbostadshus med 5 våningsplan, fyra trapphus och entréer.

Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via golvvärme. Värmeleveranser sker från E.ON Sverige AB.

Ventilationsanläggning: Byggnaderna är försedda med var sitt ventilationssystem typ FTX med värmeåtervinning med motströmsväxlare. Prefabricerad styr- & reglerutrustning i värmeåtervinningsaggregatet.

Ei: Varje lägenhet har egen mätare. Effekttagg för motorvärmare kommer att debiteras separat till varje bostadsrättsinnehavare.

Hiss: Hiss finns i samtliga fyra trapphus.

Sophantering: Behållare för avfallssortering finns i två stycken soprum.

Kodlås: Porttelefon och kodlås för entréportar.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.

Parkering: Föreningen disponerar 34 bilplatser i markplan varav en handikappsplats.

Ledningsrätt: Last Örebro Kommun. Avser befintlig dagvattenledning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad platta på mark
Stomme:	Bärande stomme utgörs av betong med plattbjälklag och skalväggar
Entré/Trapphus:	Entréhall med klinkergolv. Trappor i cement/mosaik och våningsplan med linoleumgolv.
Fasader/Väggar:	Fasader av natursten, limträpanel, skivmaterial och ytskikt av plåt
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av duk och plåtbeslag
Dörrar:	Entrépartier mot gata av lättmetall. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Inredörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium
Balkonger/uteplatser:	Balkonger/uteplatser av prefabricerad betong. Balkongerna mot söder utförs inglasade. Övriga balkonger utförs med traditionellt räcke.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Ekiparkett	Målat	Grängat
Vardagsrum:	Ekiparkett	Målat	Grängat
Kök:	Ekiparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Ekiparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekiparkett	Målat	Grängat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	112 600 000
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	112 700 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 41 503 400 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ² (kr)	Summa (kr)
Lån 1	7 371 666	3 mån	3,00	221 150	90 300	311 450
Lån 2	7 371 667	4 år	3,50	258 008		258 008
Lån 3	7 371 667	5 år	3,80	280 123		280 123
Summa	22 115 000			759 282	90 300	849 582
Insatser	90 585 000					
Summa Finansiering	112 700 000					
Summa Kapitalkostnad år 1				varav amortering	90 300	849 582

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen. Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

849 582

AvsättningarAvsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea

92 970

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	45 000	
Revision	15 000	
Löner och arvoden	20 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	270 000	
Elförbrukning	100 000	
Vattenförbrukning	75 000	
Renhållning/sophantering	40 000	
Fastighetsskötsel	100 000	
Städning	50 000	
Snöröjning	20 000	
Sotning, besiktningar	10 000	
Löpande underhåll	10 000	
Fastighetsförsäkring	30 000	
Kabel TV	97 000	
Hjsservice	25 000	
Övrigt	50 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		962 000

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder²

0

Summa skatter, kr

0

Reserv

Reserv för ränterisk & oförutsedda kostnader

107 200

Summa beräknade årliga kostnader, kr**2 011 752**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	36 425 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	7 148 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	29 278 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	310 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	585 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

2014043005477

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 713 000	1 747 260	1 782 205	1 817 849	1 854 206	1 891 290	2 088 137
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	99 552	101 543	103 574	105 645	107 758	109 913	121 353
Årsavgift kr/m²	585	597	609	621	633	646	713
Övriga intäkter							
Hysesintäkter p-platser	199 200	203 184	207 248	211 393	215 620	219 933	242 824
Summa intäkter	2 011 752	2 051 987	2 093 027	2 134 887	2 177 585	2 221 137	2 452 314
Kapitalkostnader							
Räntor	759 282	756 181	752 925	749 503	745 909	742 134	720 196
Amorteringar/avskrivningar ¹	90 300	94 860	99 650	104 682	109 968	115 521	147 789
Driftkostnader	962 000	981 240	1 000 865	1 020 882	1 041 300	1 062 126	1 172 673
Avsättning för underhåll (yltre fond)							
Fondavsättningar	92 970	94 829	96 726	98 661	100 634	102 646	113 330
Akkumulerad fondavsättning	92 970	187 799	284 525	383 186	483 820	586 466	1 131 325
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagerlokaler	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Reserv	107 200	107 200	107 200	107 200	107 200	107 200	107 200
Årets överskott	0	17 676	35 661	53 960	72 574	91 510	191 127
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	117 677	153 338	207 298	279 872	371 382	1 124 448
Summa kostnader	2 011 752	2 061 987	2 093 027	2 134 887	2 177 585	2 221 137	2 452 314

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	22 115 000	22 024 700	21 929 840	21 830 190	21 725 508	21 615 540	20 976 576
* Kassabehållning inkl fond	192 970	305 476	437 863	590 484	763 692	957 848	2 255 773

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning år 1 90 300 kr år 1 med uppräkningsfaktorn 5,05 %.

Medelränta är 3,43 %.

¹ Vid en tillämpning av linjära avskrivningar skulle föreningens bokförda resultat sannolikt bli negativt. Denna effekt är bokföringsmässig och påverkar inte föreningens kassaflöde.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014043005478

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	585	597	609	621	633	646	713
Antagen räntenivå + 1%	656	668	679	691	703	716	781
Antagen räntenivå + 2%	728	739	750	762	773	785	848
Antagen räntenivå - 1%	514	526	538	550	563	576	645
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	585	600	615	631	648	665	755
Antagen inflationsnivå + 2%	585	603	623	642	663	684	802
Antagen inflationsnivå - 1 %	585	593	602	610	619	628	674

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband & telefoni.

Antagen räntenivå 3,43 %.

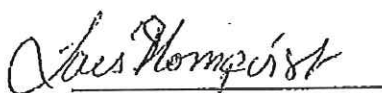
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

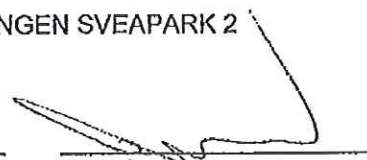
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

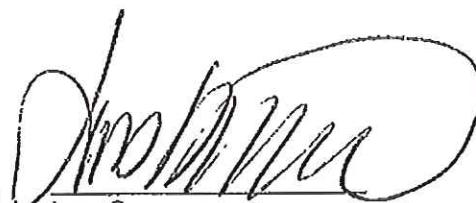
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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 årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Örebro den 14 april 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEAPARK 2


Lars Blomqvist


Sven Larsson


Lars Oscarson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

14

zw

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 april 2014 för bostadsrättsföreningen Sveapark 2, org nr: 769618-6167.

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.

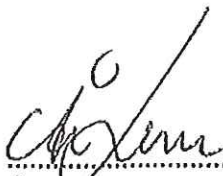
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

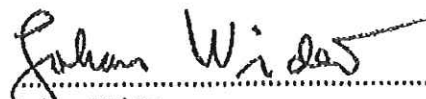
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 14 april 2014


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-04-14 för Brf Sveapark 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-05-24
2. Registreringsbevis	2012-06-04
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-03-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-06-27
5. Kreditoffert	2013-03-26
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-06-26
	2014-04-10
7. Beräkning av taxeringsvärde	2014-04-03
8. Offert byggförsäkring	2012-10-16
9. Stämmoprotokoll	2014-04-14
10. Ritning A-42.6-002	2014-01-20
11. Ritning K20.2-02	2013-06-26
12. Ritning K23.4-04	2013-04-22
13. Ritning A-42.3-101	2013-10-07
14. Ritning A-42.3-102	2013-10-07
15. Ritning M-00.1-01	2013-02-27
16. Ritning W-56.1-2522	2013-06-20
17. Kulörbeskrivning sid 3	2014-01-27
18. Elbeskrivning sid 8	2013-05-20
19. Rambeskrivning luftbehandling sid 4	2014-04-02
20. Materialbeskrivning sid 7	2013-06-20
21. Offert Telia fastighetsanslutning sid 2	2012-05-21
22. Borgensförbindelse	2014-04-10

2014043005481

ju