

2013042201993

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Ekonomisk prognos**
- 9. Känslighetsanalys**
- 10. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

Registrerad av Bolagsverket 2013-04-23

2013042201994

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Eyrafältet 3 som registrerats hos Bolagsverket 2011-12-20 och har sitt säte i Örebro, Örebro Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i april 2013. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara normalvärden för denna typ av fastighet.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Brf Eyrafältet 3 och PEAB Sverige AB

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan. Byggnationen beräknas vara slutförd 3:e kvartalet 2014. Inflyttning planeras 4:e kvartalet 2014.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Örebro Bandybollen 3
Adresser	Restalundsvägen 4, 6 och 8, 702 16 Örebro
Areal	1 548 m ²
Bostadsyta ca	3 268 m ²
Övrig yta ca	1 302 m ²
Total area	4 566 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 3 st byggnader i 4 våningar innehållande totalt 36 lägenheter
Byggnadsår	2014
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 2008-03-18, Akt 1880-P515
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få ett taxeringsvärde på 52.000.000 kr. (2013)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad
Samfällighet	Föreningen ingår i samfällighetsföreningen Bandybollen (36 andelar av 212) innehållande garage och gård med dess drift och underhåll

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gård med sten/-asfalterade gång och körbanor. Sophantering sker gemensamt i grannfastigheten Örebro Bandybollen 4.
Övrigt	I källare finns lägenhetsförråd, cykelrum och apparatrum. Föreningen har möjlighet att via samfälligheten hyra garage och parkeringsplats.

2013042201996

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme	Betong / Stål
Bjälklag	Betong
Fasader	Puts, delar har liggande träpanel och stenskiva
Yttertak	Tjärpapp
Fönster	3 - glas isolerglasfönster med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger/terrasser	Se specifikation punkt 7 lägenhetslista
Entré / Trapphus/Hiss	3 st trapphus med vilplan av klinker/terazzo, målad betong på väggar. 3 st hissar
Uppvärmningssystem	Fjärrvärmevärme, via vattenburen radiator
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning, tilluft via ventiler i yttervägg
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Kabeltv/Bredband	Ledningssystem med uttag för kabel-tv, tel och bredband. (Eget abonnemang krävs)

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Skåp och luckor, bänkskiva i akrylsten eller laminat, kyl och frys, spishäll, splisfläkt, ugn, microugn och diskmaskin. Stänkskydd av kakel eller laminerat glas	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch/badkar, kommod, spegelskåp, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, komfortvärme golv (el), tvättbänk i akrylsten eller laminat samt överskåp	

2013042201997

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Eyrafältet 3 org nr 769624-0956 är slutligt känd och uppgår till en summa om 113.011.000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden upptagna. Bostadsrättsföreningen förvärvar sin fastighet genom fastighetsförvärv efter det att föreningen förvärvat samtliga aktier i Bandybollen 3 AB.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	112 811 000 kr	34 524 kr
Fond	200 000 kr	
Totalt	113 011 000 kr	34 585 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på offert från Handelsbanken. I avsnitt 9 finns en känslighetsanalys som påvisar hur föreningens avgift ändras om den korta räntan ökar två procentenheter utöver den antagna räntan i denna kalkyl.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	8 830 000 kr	3,30%	291 390 kr	88 300 kr	3-mån
Lån	8 835 000 kr	3,30%	291 555 kr	88 350 kr	3 år
Lån	8 835 000 kr	3,70%	326 895 kr	88 350 kr	5 år
Summa lån	26 500 000 kr				
Insatser	86 511 000 kr				
Totalt	113 011 000 kr		909 840 kr	265 000 kr	

*Rak amortering 1 %

2013042201998

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 243 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgift utgår ej 15 år från värdeåret.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 30 kr/kvm (BOA). Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 174 840 kr	360
Drift/underhållskostnader	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	80 000 kr	24 kr
Ekonomisk förvaltning	55 000 kr	17 kr
Fastighetsskötsel/städning	100 000 kr	31 kr
Försäkring	50 000 kr	15 kr
Renhållning/sophantering	40 000 kr	12 kr
Vatten/avlopp/el	150 000 kr	46 kr
Värme bostäder/lokaler	270 000 kr	83 kr
Övrigt (bredband/hisservice)	50 000 kr	15 kr
Summa	795 000 kr	243 kr
Samfällighet	35 000 kr	11 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond enl. stadgar	97 000 kr	30 kr
Totalt	2 101 840 kr	643 kr

2013042201999

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	2 101 840 kr
Hysesintäkter	0 kr
Totalt	2 101 840 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 36 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets- nummer	Vån- plan	Bad / wc	Utepl./ balk. Ter.	Antal rum	Typ	Yta ca (m ²)	And.tal* (%)	Insats (kr)	Arsavg. (kr)	Arsavg (kr/mån)
4-1001	bv	Bad	Utepl.	3	rok	73,4	2,354%	1 535 000	49485	4124
4-1002	bv	Bad	Utepl.	3	rok	69,5	2,259%	1 435 000	47486	3957
4-1101	1	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	2 549 250	61117	5093
4-1102	1	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	2 548 750	60964	5080
4-1103	1	Bad	Balk.	2	rok	68,2	2,228%	1 539 000	46820	3902
4-1201	2	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	2 692 250	61117	5093
4-1202	2	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	2 691 750	60964	5080
4-1203	2	Bad	Balk.	3	rok	75,5	2,406%	1 840 000	50561	4213
4-1301	3	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	3 043 250	61117	5093
4-1302	3	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	3 042 750	60964	5080
4-1303	3	Bad	Balk.	3	rok	75,5	2,406%	2 020 000	50561	4213
4-1401	4	Bad/wc	Ter.	4	rok	151,4	4,256%	3 900 000	89456	7455
6-1001	bv	Bad	Utepl.	3	rok	73,4	2,354%	1 535 000	49485	4124
6-1002	bv	Bad	Utepl.	3	rok	69,5	2,259%	1 435 000	47486	3957
6-1101	1	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	2 549 250	61117	5093
6-1102	1	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	2 548 750	60964	5080
6-1103	1	Bad	Balk.	2	rok	68,2	2,228%	1 539 000	46820	3902
6-1201	2	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	2 692 250	61117	5093
6-1202	2	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	2 691 750	60964	5080
6-1203	2	Bad	Balk.	3	rok	75,5	2,406%	1 840 000	50561	4213
6-1301	3	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	3 043 250	61117	5093
6-1302	3	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	3 042 750	60964	5080
6-1303	3	Bad	Balk.	3	rok	75,5	2,406%	2 020 000	50561	4213
6-1401	4	Bad/wc	Ter.	4	rok	151,4	4,256%	3 900 000	89456	7455
8-1001	bv	Bad	Utepl.	3	rok	73,4	2,354%	1 535 000	49485	4124
8-1002	bv	Bad	Utepl.	3	rok	69,5	2,259%	1 435 000	47486	3957
8-1101	1	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	2 549 250	61117	5093
8-1102	1	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	2 548 750	60964	5080
8-1103	1	Bad	Balk.	2	rok	68,2	2,228%	1 539 000	46820	3902
8-1201	2	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	2 692 250	61117	5093
8-1202	2	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	2 691 750	60964	5080
8-1203	2	Bad	Balk.	3	rok	75,5	2,406%	1 840 000	50561	4213
8-1301	3	Bad/wc	Balk.	4	rok	96,1	2,908%	3 043 250	61117	5093
8-1302	3	Bad/wc	Balk.	4	rok	95,8	2,900%	3 042 750	60964	5080
8-1303	3	Bad	Balk.	3	rok	75,5	2,406%	2 020 000	50561	4213
8-1401	4	Bad/wc	Ter.	4	rok	151,4	4,256%	3 900 000	89456	7455
Totalt lgh						3268	100%	86511000	2101840	175153

*Andelstal beräknat på en basyta 69,5 kvm med en marginaliseringseffekt på 0,75.

8. Ekonomisk prognos

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

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Bedömd Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	2101840	2143877	2186754	2230489	2275099	2320601	2562131
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	2101840	2143877	2186754	2230489	2275099	2320601	2562131
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	795000	810900	827118	843660	860534	877744	969101
Samfällighet	35000	35700	36414	37142	37885	38643	42665
Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	97000	98940	100919	102937	104996	107096	118242
Summa	927000	945540	964451	983740	1003415	1023483	1130008
Kapitalkostnader							
Låneräntor	909840	900742	891643	882545	873446	864348	818856
Amorterlningar	265000	265000	265000	265000	265000	265000	265000
Summa	1174840	1165742	1156643	1147545	1138446	1129348	1083856
Årsresultat	0	32595	65660	99205	133238	167770	348267
Likviditet							
Ingående fond	200000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	200000	232595	298256	397460	530699	698469	2066085
Ackumulerad yttre fond	0	97000	195940	296859	399796	504792	1147367
Likviditet	200000	329595	494196	694319	930495	1203261	3213452

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 633 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den korta räntan skulle stiga med 2% från dagens i den ekonomiska planen antagna ränta.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys		
	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	643 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	54 kr	8,40%
El, vatten och värme +25%	32 kr	5,00%
Hyresintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	53 kr	8,16%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

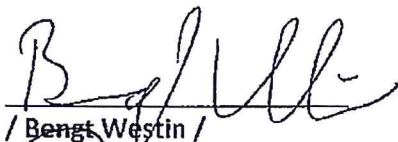
Inflations prognos (kr/m ²)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	243	251	258	266	274	282	327
Övriga kostnader	30	31	31	32	33	34	40
Kapitalkostnader	360	357	354	351	348	346	332
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	633	638	644	649	656	662	699

2013042202003

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. 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 i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Örebro 2012-12-05


/ Bengt Westin /


/ Bo Sandberg /


/ Patrik Hjalmarsson /

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Eyrafältet 3, org.nr. 769624-0956, i Örebro kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas trettiosex lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

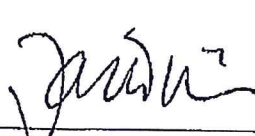
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, fastighetsbeskrivning, aktieöverlåtelseavtal, låneoffert, entreprenadanbud, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2013-04-18

Växjö 2013-04-18


Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö


Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.