

## **Ekonomisk Plan**

**För Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro,**

**Organisationsnummer 769621-3300**

**Örebro Kommun**

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Taxeringsvärde**
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal**
- F. Föreningens kostnader**
- G. Föreningens intäkter**
- H. Redovisning av lägenheterna**
- I. Ekonomisk prognos**
- J. Känslighetsanalys I**
- K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

**Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

**Bilagor: Underhållsplan/teknisk besiktning för fastigheten Örebro  
Mullbärsträdet 6**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro, organisationsnummer 769621-3300, som registrerades 2010-04-09, vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för 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 kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen erbjudits att förvärva fastigheten Örebro Mullbärsträdet 6 genom hembud.

Föreningens förvärv beräknas genomföras under oktober 2014 sedan föreningsstämman i enlighet med bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker under oktober 2014 i samband med att föreningen tillträder fastigheten.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom om förhållandena i fastigheterna. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Gunnar Westlind, Structor Örebro. Den tekniska besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förestående underhållsbehov inom de närmaste elva åren, vilket framgår i bilagd underhållsplan/teknisk besiktning, täcks in i det belopp som avsatts till underhållsfond inom den totala anskaffningskostnaden samt genom avsättning till fond för yttre underhåll.

Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Örebro Mullbärsträdet 6
<b>Adress:</b>	Lövstagatan 21 A-F, Ullavigatan 30
<b>Kommun:</b>	Örebro
<b>Dispositionssätt:</b>	Äganderätt
<b>Areal:</b>	3 669 kvm
<b>Bostäder:</b>	2 754 kvm (48st)
<b>Byggnad:</b>	Fastigheten är bebyggd med en byggnad i tre plan med vind och källare
<b>Byggnadsår:</b>	1944
<b>Biluppställning:</b>	26 stycken parkeringsplatser på gården
<b><u>Stomme, Bjälklag, Yttertak</u></b>	Stommen är av lättbetong. Husen har gjutna bjälklag. Yttertaket är belagt med betongtakpannor.
<b><u>Fasad, Fönster, Balkonger</u></b>	Husen har putsfasad. 2-glasfönster.
<b><u>Installationer</u></b>	Lägenheterna har fjärrvärme anslutet till sig. Mekanisk ventilation.
<b><u>Planer</u></b>	Stadsplan            1880K-A75            1941-08-01 Tomtindelning      1880K-OP215/T11    1944-04-03
<b><u>Övrig information</u></b>	I källaren finns två tvättstugor, torkrum, flera cykelrum, lägenhetsförråd, 13 stycken källarförråd.

## C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad	49 100 000
Lagfartskostnad	736 500
Pantbrev	586 474
Underhållsfond	6 900 000
Ombildningskostnader m.m.	650 000
<b>TOTALT</b>	<b>57 972 974</b>

*Pantbrev finns idag om 2 676 300 kronor*

## D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnadsvärde	20 800 000	365 000	21 165 000
varav markvärde	6 800 000	0	6 800 000
	<b>27 600 000</b>	<b>365 000</b>	<b>27 965 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	banklån 4	Summa/Total
Belopp kr	8 336 825	8 336 825	8 336 825	6 318 750	<b>31 329 224</b>
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år	rörlig	
Räntesats*	2,25%	2,40%	3,00%	2,30%	<b>2,50%</b> **
Amortering	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	<b>0,80%</b>
Belopp amortering per år	83 368	83 368	83 368	0	<b>250 105</b>
Räntekostnad år 1	187 579	200 084	250 105	145 331	<b>783 098</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amo)</b>	<b>270 947</b>	<b>283 452</b>	<b>333 473</b>	<b>145 331</b>	<b>1 033 203</b>

\* Preliminär ränta

\*\* viktat genomsnitt

\*\*\* Preliminär bindningstid, kan ändras

Räntan räknas successivt upp under kalkyltiden till 3,50% år 11.

Finansiering	
Insatser	26 643 750
Föreningens lån hyresrätter	6 318 750
Föreningens lån	25 010 474
<b>Summa finansiering</b>	<b>57 972 974</b>

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	17 829
Belåning per kvm (ex hr)	9 082
Genomsnittsinsats per kvm	11 884
Driftskostnader per kvm år 1	361
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	660

*Handwritten mark*

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

<b>Kapitalkostnader</b>		
Avskrivningar	343 700	125
Räntor	783 098	284
<b>Summa kapitalkostnader:</b>	<b>1 126 798</b>	<b>409</b>

<b>Driftkostnader</b>		<i>kr/kvm</i>
Elförbrukning - (exkl hushållsel)	85 000	31
Vatten och avlopp	65 000	24
Uppvärmning	380 000	138
Avfall	60 000	22
Kabeltv	48 000	17
Fastighetsförsäkring	30 000	11
Fastighetskötsel	150 000	54
Ekonomisk Förvaltning	75 000	27
Arvoden (styrelse, revision)	30 000	11
Löpande underhåll/övrigt	70 000	25
<b>Summa drift:</b>	<b>993 000</b>	<b>361</b>

\*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

<b>Underhållsfondering</b>		
Underhållsfond	125 000	45

<b>Skatter och avgifter</b>		
Fastighetsskatt lokaler	3 650	
Fastighetsavgift bostäder*	58 416	
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>62 066</b>	<b>23</b>

\*Fastighetsavgiften är beräknad på 1 217 kr/år och lägenhet.

## G. Föreningens intäkter

<b>Årsavgifter och andra intäkter</b>		
Årsavgifter	1 479 338	660
Ränteintäkt underhållsfond	30 000	
Hysesintäkter lägenheter	567 768	206
Hysesintäkt förråd/p-platser/antenner	140 163	51
<b>Summa intäkter:</b>	<b>2 217 269</b>	

## H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	1 479 338
Insatser	26 643 750

Lgh nr	Antal rok	Area kvm	Insatser alla	Insats anslutna	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal alla	Andels anslutna
010-1001	3	82	900 000	900 000	50 266	4 189	0,02744	0,0340
010-1002	3	77	843 750	843 750	47 636	3 970	0,02601	0,0322
010-1101	3	82	900 000	900 000	50 266	4 189	0,02744	0,0340
010-1102	3	77	843 750	843 750	47 636	3 970	0,02601	0,0322
010-1201	3	82	900 000	900 000	50 266	4 189	0,02744	0,0340
010-1202	3	77	843 750	843 750	47 636	3 970	0,02601	0,0322
011-1001	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
011-1002	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
011-1003	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
011-1101	2	55	675 000				0,02003	
011-1102	1	40	525 000				0,01655	
011-1103	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
011-1201	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
011-1202	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
011-1203	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
012-1001	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
012-1002	1	40	525 000				0,01655	
012-1003	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
012-1101	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
012-1102	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
012-1103	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
012-1201	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
012-1202	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
012-1203	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
013-1001	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
013-1002	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
013-1003	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
013-1101	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
013-1102	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
013-1103	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
013-1201	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
013-1202	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
013-1203	2	55	675 000				0,02003	
014-1001	2	55	675 000				0,02003	
014-1002	1	40	525 000	525 000	30 309	2 526	0,01655	0,0205
014-1003	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
014-1101	2	55	675 000				0,02003	
014-1102	1	40	525 000				0,01655	
014-1103	2	55	675 000				0,02003	
014-1201	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
014-1202	1	40	525 000				0,01655	
014-1203	2	55	675 000	675 000	36 689	3 057	0,02003	0,0248
015-1001	3	77	843 750				0,02601	
015-1002	3	82	900 000	900 000	50 266	4 189	0,02744	0,0340
015-1101	3	77	843 750	843 750	47 636	3 970	0,02601	0,0322
015-1102	3	82	900 000	900 000	50 266	4 189	0,02744	0,0340
015-1201	3	77	843 750	843 750	47 636	3 970	0,02601	0,0322
015-1202	3	82	900 000	900 000	50 266	4 189	0,02744	0,0340
<b>48</b>		<b>2754</b>	<b>32 962 500</b>	<b>26 643 750</b>	<b>1 479 338</b>	<b>123 278</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>

Förråd/parkering m.m.	Hyra
Källarförråd	30 144
Parkeringsplatser	53 040
Teliast	28 809
3G mast	28 170
	140 163

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 754	
Kvm BR	2 242	

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Genomsnittsränta	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	2,90%	3,00%	3,50%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Lån kvar	31 329 224	31 079 119	30 829 015	30 578 910	30 328 805	30 078 700	28 828 177

### KOSTNADER

Ränta	783 098	807 926	832 253	856 080	879 407	902 234	1 008 864
Avskrivningar	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700
Driftkostnader	993 000	1 012 860	1 033 117	1 053 780	1 074 855	1 096 352	1 210 461
Fastighetsavgift	62 066	63 307	64 573	65 865	67 182	68 526	75 658
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 181 864</b>	<b>2 227 793</b>	<b>2 273 644</b>	<b>2 319 425</b>	<b>2 365 145</b>	<b>2 410 812</b>	<b>2 638 684</b>

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr./kvm	660	676	693	711	728	747	845
Årsavgifter	1 479 338	1 516 322	1 554 230	1 593 085	1 632 912	1 673 735	1 893 678
Ränteintäkt	30 000	30 000	20 000	15 000	15 000	15 000	0
Hysesintäkter lägenheter	567 768	579 123	590 706	602 520	614 570	626 862	692 106
Hysesintäkt förråd/p-platser/antenn	140 163	142 966	145 826	148 742	151 717	154 751	170 858
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 217 269</b>	<b>2 268 411</b>	<b>2 310 761</b>	<b>2 359 347</b>	<b>2 414 200</b>	<b>2 470 348</b>	<b>2 756 642</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>35 405</b>	<b>40 618</b>	<b>37 117</b>	<b>39 922</b>	<b>49 055</b>	<b>59 536</b>	<b>117 958</b>
-----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

### KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	35 405	40 618	37 117	39 922	49 055	59 536	117 958
Återföring avskrivningar	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700
Amorteringar lån	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105
Amortering i % per år	0.80%	0.80%	0.81%	0.82%	0.82%	0.83%	0.87%

<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>129 000</b>	<b>134 213</b>	<b>130 712</b>	<b>133 518</b>	<b>142 650</b>	<b>153 131</b>	<b>211 553</b>
Avsättning till yttre underhåll	-125 000	-127 500	-130 050	-132 651	-135 304	-138 010	-152 374
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>4 000</b>	<b>6 713</b>	<b>662</b>	<b>867</b>	<b>7 346</b>	<b>15 121</b>	<b>59 179</b>

Föreningen kommer förutom ovan angiven amortering att löpande amortera varje gång en hyresrätt blir uppsagd och sedan såld av föreningen.

WAK

## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	2,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%	4,50%
<i>Inflationsantagande (+1 %)</i>	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
<i>Kapitalskuld</i>	31 329 224	31 079 119	30 829 015	30 578 910	30 328 805	30 078 700	28 828 177
<b>KOSTNADER</b>							
Ränta	783 098	1 118 717	1 140 543	1 161 869	1 182 695	1 203 021	1 297 146
Avskrivningar	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700
Driftkostnader	993 000	1 022 790	1 053 474	1 085 078	1 117 630	1 151 159	1 334 509
Fastighetsavgift	62 066	63 928	65 846	67 821	69 856	71 952	83 412
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 181 864</b>	<b>2 549 135</b>	<b>2 603 563</b>	<b>2 658 469</b>	<b>2 713 881</b>	<b>2 769 832</b>	<b>3 058 767</b>
<b>INTÄKTER</b>							
Årsavgifter bostäder kr/kvm	660	680	700	721	743	765	887
Årsavgifter	1 479 338	1 523 718	1 569 430	1 616 513	1 665 008	1 714 958	1 988 107
Ränteintäkt	30 000	30 000	20 000	15 000	15 000	15 000	
Hysesintäkter lägenheter	567 768	584 801	602 345	620 415	639 028	658 199	763 033
Hysesintäkt förråd/p-platser/antenn	140 163	144 368	148 699	153 160	157 755	162 487	188 367
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 217 269</b>	<b>2 282 887</b>	<b>2 340 474</b>	<b>2 405 088</b>	<b>2 476 791</b>	<b>2 550 644</b>	<b>2 939 507</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>35 405</b>	<b>-266 248</b>	<b>-263 089</b>	<b>-253 381</b>	<b>-237 091</b>	<b>-219 187</b>	<b>-119 260</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	35 405	-266 248	-263 089	-253 381	-237 091	-219 187	-119 260
Återföring avskrivningar	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700	343 700
Amorteringar	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105	-250 105
Amortering i % per år	0,80%	0,80%	0,81%	0,82%	0,82%	0,83%	0,87%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>129 000</b>	<b>-172 653</b>	<b>-169 494</b>	<b>-159 785</b>	<b>-143 496</b>	<b>-125 592</b>	<b>-25 665</b>
Avsättning till yttre underhåll	-125 000	-128 750	-132 613	-136 591	-140 689	-144 909	-167 990
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>4 000</b>	<b>-301 403</b>	<b>-302 106</b>	<b>-296 376</b>	<b>-284 184</b>	<b>-270 501</b>	<b>-193 654</b>
<b>Betalnetto +/- 0</b>	<b>4 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årsavg. som krävs för balansera betalnetto ovan	658	814	835	853	869	886	973

Handwritten initials: H H K



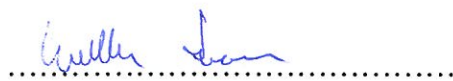
## K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadens bokförda värde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

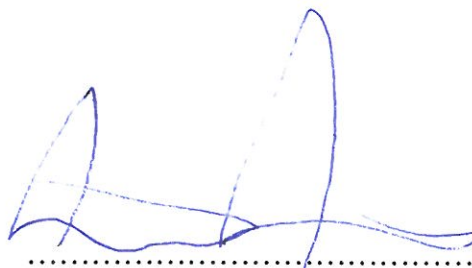
Örebro 2014-09-16

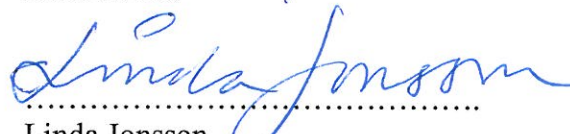
Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro

  
.....  
Lilia Berglund

  
.....  
Isabella Jonsson

  
.....  
Martin Bertilsson

  
.....  
Emil Lövek

  
.....  
Linda Jonsson

## K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- B Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadens bokförda värde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.
- C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Örebro 2014-09-16

Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro

.....  
Lilia Berglund

.....  
Emil Lövek

.....  
Isabella Jonsson

.....  
Linda Jonsson

  
.....  
Martin Bertilsson

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Mullbärsträdet i Örebro (org.nr 769621-3300) daterad 2014-09-16, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Planen uppfyller enligt vår uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagens 1 kapitel 5 § för registrering och framstår som hållbar.


På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Tillgängliga handlingar:

- Stadgar
- Registreringsbevis 2010-04-09
- Fastighetsinfo Örebro Mullbärsträdet 6
- Underhållsplan/Teknisk besiktning daterad 2014-06-16 (Rev 2014-07-04)
- Låneoffert daterad 2014-08-14
- Försäljningspromemoria
- Köpeavtal
- Handlingar radonmätning, energideklaration
- Avtal om lokalhyra (Telia Sonera)
- Hyresavtal (3GIS)
- Situationsplaner
- Avskrivningsplan
- OVK
- Hyresförhandlingslista

Malmö 2014-09-23

  
Hans Hägg

  
Krister Axelsson

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