



Ekonomisk plan

för

HSB Brf Plutonen i Örebro

Organisationsnummer: 769619-0276

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen firma är HSB Brf Plutonen i Örebro

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2008-07-03 och är ansluten till HSB Mälardalen Ekonomisk förening.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 28 bostadsrättslägenheter i 2 plan fördelade på 4 huskroppar har påbörjats i februari 2013 på fastigheten Plutonen 2 i Örebro. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske slutet januari 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 kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Plutonen 2 i Örebro av Plutonen Mark AB 2013-06-10 och erhållit lagfart 2013-06-25.

Markförvärvet har bedömts inte innebära/medföra en realiserbar skatteskuld.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Plutonen Exploatering AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2013-03-30 med Plutonen Mark AB. Detta avtal är överlåtet till Brf Plutonen 2013-06-10.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Nordea

Byggnadsförsäkring har tecknats hos HSB Försäkring AB.

Avtal har tecknats mellan HSB Mälardalen Ekonomisk förening och HSB Bostadsrättsförening Plutonen i Örebro där HSB Mälardalen Ekonomisk förening åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Plutonen 2 i Örebro kommun
Adress:	Hindergårdsgatan 23-29
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	5 498,0 m ²
Bostadsarea:	2 097,2 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 2 plan
Byggnadsår:	2013-2014

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 28 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Hus 1			6	2	8
Hus 2			8		8
Hus 3				8	8
Hus 4				4	4
Summa			14	14	28

Lokaler

I byggnaderna finns inga hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme. Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i 4 st undercentraler. Central anläggning för TV, bredband och IP-telefoni.

Gemensamma utrymmen

6 st undercentraler (4 st för värme och varmvatten, 1 st för vattenmätare, 1 st för Telias överlämnande punkt)

14 st elcentraler i form av fasadmätarskåp

1 st miljörum med elcentral

8 st fastighetsskötarförråd

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av några servitut eller ledningsrätter.

Parkering

32 öppna bilplatser varav 4 gäst/hcp parkeringar.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Ingen gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer att tillskapas.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad och opålad betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av frigolit och betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Utfackningsväggar av frigolit och betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Lägenheter, säkerhetsklassad dörr
Fasader:	Trä
Hissar:	Ståltrapp till övervåning
Balkonger:	Trä med stålpelare
Terrass:	Terrasser uppe på komplementbyggnader i anslutning till lgh på överplan
Ventilation:	Från och tilluftsaggregat med värmeväxling i varje lgh
Värme:	Fjärrvärme, luftburet värmesystem
Övrigt:	Undercentraler i komplementbyggnader i anslutning till varje lgh
Lägenhetsförråd:	Finns separat i komplementbyggnader i anslutning till varje lgh

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Parkett	Vitmålad	Vitmålat	Hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Vitmålad	Vitmålat	
Kök	Parkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Parkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp, skjutdörrsgarderober
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Kombinerad tvättmaskin/torktumlare, sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Parkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Slutlig produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnad lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	64 000 000
Slutlig anskaffningskostnad	64 000 000

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 29 500 000 kr för bostäder.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Nordea	7 667 000	1 år	3,25%	248 800	18 748
Nordea	7 667 000	2 år	3,50%	267 938	18 748
Nordea	7 666 000	3 år	3,75%	287 039	18 746
Summa lån	23 000 000			803 777	56 243
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	41 000 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	64 000 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total lånetid beräknas till 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 0,24% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2013-11-22.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor	803 777	
Avgår räntesubvention	0	
Planenlig avskrivning, 100 år, annuitet 2,75%	55 914	859 691

Avskrivningen är progressiv och baseras på att 40% av avskrivningsunderlaget bibehåller sitt värde över tiden genom underhållsinsatser. Beroende på hur de nya reglerna för avskrivningar som gäller fr. o.m. 2014-01-01, kommer att appliceras på bostadsrättsföreningar, kan här beräknade avskrivningar komma att ändras.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	29 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	37 000	
Fastighetsskötsel	52 000	
Renhållning och sotning	37 000	
Vatten- och avloppsavgifter	54 000	
Elavgifter - belysning o motorer	39 000	
Försäkringar	23 000	
Medlemsavgift HSB	11 000	
Diverse kostnader	0	
Övrigt (t ex Kabel-TV, IT)	0	
Bredband, TV och Telefoni	81 900	
Övrigt Hushållsel	0	
Löpande underhåll	13 000	
Bränsle inkl moms	136 000	512 900

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll

73 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokalerna

0

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader**1 445 591****Intäkter**

Årsavgifter

1 279 591

Debitering hushållsel

0

Debitering värme o varmvatten

0

Debitering tv, bredband, telefoni

82 000

Hyror garageplatser

84 000

1 445 591

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2013-11-22.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA

30 517

Belåning per kvm BOA år 1

10 967

Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA

19 550

Driftkostnader per kvm BOA år 1

245

Årsavgift per kvm BOA år 1

610

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2013-11-22.

H. Ekonomisk prognos

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	860 000	859 000	859 000	859 000	857 000	857 000	854 000
Låneräntor	804 000	802 000	800 000	798 000	795 000	793 000	781 000
Avskrivningar	56 000	57 000	59 000	61 000	62 000	64 000	73 000
Reservrad							
DRIFTSKOSTNADER	513 000	523 000	534 000	544 000	555 000	566 000	625 000
Driftskostnader	513 000	523 000	534 000	544 000	555 000	566 000	625 000
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	23 000	23 000	51 000
Fastighetskatt el motsvarande	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Periodisk underhåll	0	0	0	0	23 000	23 000	51 000
INTÄKTER EXKL. ÅRSVIGIFTER	-166 000	-167 000	-168 000	-170 000	-175 000	-181 000	-222 000
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-166 000	-167 000	-168 000	-169 000	-171 000	-172 000	-178 000
Ränteutgifter	0	0	0	-1 000	-4 000	-9 000	-44 000
Bidrag m.m.							
Övrigt							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	129 000	148 000	168 000	188 000	210 000	236 000	379 000
Amorteringar lån	56 000	58 000	60 000	62 000	63 000	65 000	76 000
Avsättningar underhåll	73 000	74 000	76 000	77 000	79 000	81 000	89 000
Balanserat resultat	0	16 000	32 000	49 000	68 000	90 000	214 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel*)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,49%	3,49%	3,49%
Intäktsräntor, viktat medel*)	0,00%	0,00%	0,00%	0,30%	0,88%	1,52%	2,76%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesarea	2 097	2 097	2 097	2 097	2 097	2 097	2 097
NETTO FÖRE ÅRSVIGIFTER							
A. Nettokostnader	1 280 000	1 305 000	1 333 000	1 359 000	1 407 000	1 436 000	1 611 000
B. Nettoutbetalningar **)	1 280 000	1 306 000	1 334 000	1 360 000	1 408 000	1 437 000	1 614 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSVIGIFTER							
Löpande penningvärde, totalt (Max av A och B)	1 280 000	1 306 000	1 334 000	1 360 000	1 408 000	1 437 000	1 614 000
Löpande penningvärde/kvm (Max av A och B)	610	623	636	648	671	685	770
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift		2,0%	2,1%	1,9%	3,5%	2,1%	12,3%
Fast penningvärde, totalt	1 280 000	1 280 000	1 282 000	1 282 000	1 301 000	1 302 000	1 324 000
Fast penningvärde/kvm	610	610	611	611	620	621	631

*) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

**) Nettokostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

I. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ en							
ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	1 280 000	1 305 000	1 333 000	1 359 000	1 407 000	1 436 000	1 611 000
Nettoutbetalningar SEK	1 280 000	1 306 000	1 334 000	1 360 000	1 408 000	1 437 000	1 614 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	610	622	636	648	671	685	768
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	610	623	636	648	671	685	770
Huvudalternativ men							
låneränta + 1 procent							
Nettokostnader SEK	1 510 000	1 534 000	1 561 000	1 587 000	1 634 000	1 663 000	1 834 000
Nettoutbetalningar SEK	1 510 000	1 535 000	1 562 000	1 588 000	1 635 000	1 664 000	1 837 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	720	731	744	757	779	793	874
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	720	732	745	757	780	793	876
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	18,0%	17,5%	17,1%	16,8%	16,1%	15,8%	13,8%
Huvudalternativ men							
inflation + 1 procent							
Nettokostnader SEK	1 286 000	1 311 000	1 339 000	1 365 000	1 414 000	1 443 000	1 619 000
Nettoutbetalningar SEK	1 286 000	1 312 000	1 340 000	1 366 000	1 415 000	1 444 000	1 622 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	613	625	638	651	674	688	772
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	613	626	639	651	675	689	773
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%


J. Särskilda förhållanden


1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar. Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut.
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Mälardalen och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för hushållsel. Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.
4. Bostadsrättshavare som har lägenhet med uteplats, ansvarar själva för skötsel och underhåll av denna uteplats.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår inte i årsavgiften utan debiteras separat.


De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.


Örebro 2013-11-22

HSB Brf Plutonen i Örebro


Joakim Isberg


Ann-Louise Gustafsson


Leif Yngström


Peter Sjerling

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Plutonen i Örebro



Hus	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Kod *)	Lgh-area	Årsavgift År 1	Månadsavgift År 1	Månadsavgift Triple play	Månadsavgift inkl Triple play	Årsavgift Kr/m2	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Pris kr
1	1	0001	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
1	2	0002	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
1	1	0003	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
1	2	0004	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
1	1	0005	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
1	2	0006	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
1	1	0007	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	69 604	1 329 000
1	2	0008	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	69 604	1 329 000
2	1	0009	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	69 604	1 329 000
2	2	0010	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	69 604	1 329 000
2	1	0011	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
2	2	0012	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
2	1	0013	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
2	2	0014	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	23 604	1 283 000
2	1	0015	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	69 604	1 329 000
2	2	0016	3 rok	B	67,0	41 536	3 461	244	3 705	620	1 259 396	69 604	1 329 000
3	1	0017	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
3	2	0018	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
3	1	0019	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	81 111	1 593 000
3	2	0020	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	81 111	1 593 000
3	1	0021	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	81 111	1 593 000
3	2	0022	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	81 111	1 593 000
3	1	0023	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
3	2	0024	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
4	1	0025	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
4	2	0026	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
4	1	0027	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
4	2	0028	4 rok	B	82,8	49 863	4 155	244	4 399	602	1 511 889	127 111	1 639 000
Summa hus:	1				567,6	348 943	29 079	1 952	31 031	615	10 580 156	487 844	11 068 000
Summa hus:	2				536,0	332 288	27 691	1 952	29 643	620	10 075 170	372 830	10 448 000
Summa hus:	3				662,4	398 907	33 242	1 952	35 194	602	12 095 116	832 884	12 928 000
Summa hus:	4				331,2	199 454	16 621	976	17 597	602	6 047 558	508 442	6 556 000

*) B=Badrum

*) BT=Badrum + separat WC

*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

Totalt HSB Brf Plutonen i Örebro	2 097,2	1 279 591	106 633	6 832	113 465	610	38 798 000	2 202 000	41 000 000
----------------------------------	---------	-----------	---------	-------	---------	-----	------------	-----------	------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	3 rok	14	st	67,0	41 536	3 461		620	1 259 396	43 318	1 302 714
Lägenhetstyp	4 rok	14	st	82,8	49 863	4 155		602	1 511 889	113 968	1 625 857

Lägsta pris	1 259 396
Medelpris	1 385 643
Högsta pris	1 511 889
Lägsta insats/m2	19 149
Medelpris/m2	19 550
Högsta pris/m2	19 836
Lägsta månadsavgift	3 461
Medel månadsavgift	3 808
Högsta månadsavgift	4 155