

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUNNSPARKEN I ÖREBRO.
(Org.nr. 769626-0525)**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

2013051404770

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Brunnsparken i Örebro, org. nr. 769626-0525, som registrerats hos Bolagsverket 2013-03-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för Obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflyttning beräknas ske oktober - 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 nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2013.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar fastighetens marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB Org.nr. 556653-3922 (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2013-03-30. Kärnhem svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår, på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Kärnhem de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti innebärande att Kärnhem under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, övertar de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Kärnhem tecknar en 10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Nikolai 3:117 och 3:297, Örebro
Adress:	Brunnslyckevägen / Brunnsvägen, Örebro
Tomtens areal:	ca. 6.000m ²
Lägenhetsyta:	2.610 m ²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

30 lägenheter i 2 huskroppar med 15 lägenheter i respektive huskropp. Husen har 4 våningar. Husen är anslutna för elleveranser och fjärrvärme från EON. Individuell mätning av hushållsel. Gemensam mätning av värme och vatten.

På fastigheten finns separata carportar och öppna parkeringsplatser.

På sikt kommer eventuellt föreningen utökas med ytterligare 15 lägenheter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Putsad stålregelvägg.
Lägenhetsskiljande väggar:	Ljudklassad gipsvägg alt. bärande betongvägg.
Rumsskiljande väggar:	Trä- alt. stålregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Papptäckning.
Fönster/-dörr:	Aluminiumbeklädda träfönster. U-värde ca. 1,0.
Ventilation:	Centralsystem av typen FTX med till/ frånluft och värmeåtervinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Vattenburna radiatorer alt. Konvektorer.
Bredband/Telefoni/TV:	Anslutet till kabel-TV via (leverantör ej utsedd) separat för denna BRF.

Carport/ Förråd

Grundläggning:	Betongplatta utan underliggande värmeisolering alt. asfalt.
Yttervägg:	Utvändig beklädnad med träpanel.
Yttertak:	Papptäckning.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker	Tapet/Målat	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat
Kök	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
WC	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskillning för föreningens fastighet	15.425.000
Entreprenadkostnader	67.215.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 82.640.000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet beräknas till ca 43.000.000 kronor.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt.	28.700.000
-------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	53.940.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	82.640.000
------------------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader

Totalt lån: 28.700.000:- Ränta 3,90 % 1.119.300

Beräknad kapitalkostnad år 1 1.119.300

Amortering 145.000 kr per år.
Amorteringen förutsätts öka med 2,5 % årligen.

Delsumma amortering / avskrivning 145.000
Amortering : 145.000 kr per år.

Avsättning till fastighetsunderhåll 80.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	33.000	
Arvode styrelse och revisor	9.000	
Fastighetsförsäkring	35.000	
Löpande underhåll	40.000	
Fast skötsel, inkl städning	80.000	
Snöröjning	20.000	
Sophantering	50.000	
Uppvärmning	209.000	
Vatten	92.000	
Gemensam el	30.000	
Fiber	30.000	

Delsumma driftskostnader 628.000

Driftsreserv 66.700

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 2.039.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen)
Gäller kostnader som: Hushållsel.
Årskostnaderna härför beräknas exempelvis till 2.820 kr/lgh år för 94 m²
Och 2.370 kr/lgh år för 79 m² (30 kr / m² . år).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1.880.600
Hyresintäkter garage och carports 14 x 600 x 12 = 100.800 , 16 x 300 x 12 = 57.600	158.400
Summa beräknade årliga intäkter	2.039.000

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift	Driftskostn- per månad
114A	4 rok	94	1698000	3,60	67692	5641	235
114B	4 rok	94	1698000	3,60	67692	5641	235
113A	3 rok	79	1498000	3,03	56982	4749	198
124A	4 rok	94	1798000	3,60	67692	5641	235
124B	4 rok	94	1798000	3,60	67692	5641	235
123A	3 rok	79	1548000	3,03	56982	4749	198
123B	3 rok	79	1548000	3,03	56982	4749	198
134A	4 rok	94	1998000	3,60	67692	5641	235
134B	4 rok	94	1998000	3,60	67692	5641	235
133A	3 rok	79	1748000	3,03	56982	4749	198
133B	3 rok	79	1748000	3,03	56982	4749	198
144A	4 rok	94	2048000	3,60	67692	5641	235
144B	4 rok	94	2048000	3,60	67692	5641	235
134A	3 rok	79	1898000	3,03	56982	4749	198
134B	3 rok	79	1898000	3,03	56982	4749	198
214A	4 rok	94	1698000	3,60	67692	5641	235
214B	4 rok	94	1698000	3,60	67692	5641	235
213A	3 rok	79	1498000	3,03	56982	4749	198
224A	4 rok	94	1798000	3,60	67692	5641	235
224B	4 rok	94	1798000	3,60	67692	5641	235
223A	3 rok	79	1548000	3,03	56982	4749	198
223B	3 rok	79	1548000	3,03	56982	4749	198
234A	4 rok	94	1998000	3,60	67692	5641	235
234B	4 rok	94	1998000	3,60	67692	5641	235
233A	3 rok	79	1748000	3,03	56982	4749	198
233B	3 rok	79	1748000	3,03	56982	4749	198
244A	4 rok	94	2048000	3,60	67692	5641	235
244B	4 rok	94	2048000	3,60	67692	5641	235
234A	3 rok	79	1898000	3,03	56982	4749	198
234B	3 rok	79	1898000	3,03	56982	4749	198
		2610	53940000	100,0000	1880600		

G. EKONOMISK PROGNOSEN.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	2 039	2 053	2 066	2 080	2 095	2 109	2 185
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	1 264	1 263	1 260	1 258	1 256	1 254	1 244
Räntor	1 119	1 114	1 108	1 102	1 096	1 090	1 058
Amorteringar	145	149	152	156	160	164	186
<i>Drifkostnader *</i>	588	600	612	624	636	649	714
<i>Underhållskostnader</i>	120	122	125	127	130	132	146
Löpande underhåll*	40	41	42	42	43	44	49
Avsättning för underhåll *	80	82	83	85	87	88	97
<i>Övriga kostnader</i>	67	68	70	71	73	74	81
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	0	0
Övriga oföruts kostnader *	67	68	70	71	73	74	81
Summa intäkter	2 039	2 053	2 066	2 080	2 095	2 109	2 185
Erforderliga årsavgifter	1 881	1 892	1 902	1 913	1 924	1 935	1 993
D:o kronor per m2	721	725	729	733	737	741	764
Hysesintäkter *	158	161	164	168	171	174	192
Räntebidrag							
Ränteantagande %	3,90						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	2 610,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	28 700						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	30						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsskatt utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i
kr / m²
(exkl hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	721	725	729	733	737	741	764
2. Dagens räntenivå + 1 %	831	834	837	841	845	848	867
3. Dagens räntenivå + 2 %	941	944	946	949	952	955	971
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 049	1 052	1 054	1 056	1 058	1 061	1 073
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 161	1 163	1 164	1 166	1 168	1 169	1 179
6. Dagens räntenivå - 1 %	611	615	620	625	629	634	660
7. Dagens räntenivå - 2 %	501	506	511	516	522	527	556
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	721	727	733	740	747	754	792
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	721	730	738	748	758	768	822
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	721	723	724	726	727	729	737
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	721	720	719	718	718	717	713

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå % 3,90

Subventinsräntenivå %

Inflationsnivå % 2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

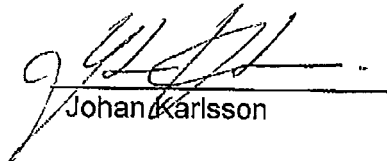
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 215 2013

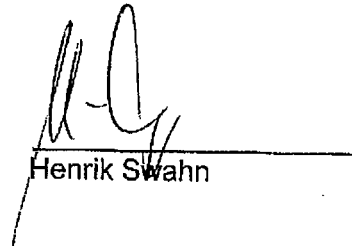
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRUNNSPARKEN I ÖREBRO.



Jan Aglov



Johan Karlsson



Henrik Swahn

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ekonomisk plan, daterad 2013-05-02, för Bostadsrättsföreningen Brunnsparken i Örebro, org.nr. 769626-0525, i Örebro kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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 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 trettio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

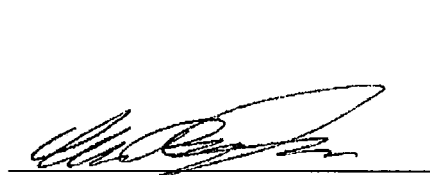
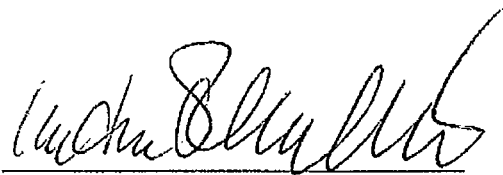
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, avsiktsförklaring aktieöverlåtelse, totalentreprenadavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

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

Växjö 2013-05-06

Kalmar 2013-05-06



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

Ola Bengtsson
Fabu Konsult AB
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

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