allabrf.se

358615/18

20180822014555

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN 1 I ÖREBRO
769631-7135

juni 2018

Registrerades av Bolagsverket 2018-07-10

allabrf.se

20180822014456

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt 3

2 Beskrivning av fastigheten 3

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status 4

3.1 Byggnadsbeskrivning 4

3.2 Generell beskrivning av lägenheter 5

4 Taxeringsvärde 5

5 Föreningens anskaffningskostnad 6

6 Finansiering 6

7 Föreningens kostnader 7

7.1 Drift- och underhållskostnader 7

7.2 Fastighetsskatt/avgift 7

7.3 Avskrivningar 7

8 Föreningens intäkter 8

9 Nyckeltal 8

10 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys 8

10.1 Ekonomisk prognos 9

10.2 Känslighetsanalys 10

11 Lägenhetsredovisning 11

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet 13

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

allabrf.se

20180822201457

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN 1 I ÖREBRO

1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro med org.nr. 769631-7135 har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-17. Bo¬stadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnation uppfört två flerfamiljshus med 84 bostadsrättslägenheter på fastigheten Glidplanet 2 i Örebro kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Wästbygg AB.

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten (transportköp) från aktiebolaget. Föreningen erhöll lagfart 2017-09-29. Aktiebolaget skall säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 175 000 000 kr.

Slutlig kostnad är ej känd och föreningen kommer därför att teckna en insatsgarantiförsäkring och därpå söka om Bolagsverkets tillstånd att få upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning avses ske när den ekonomiska planen blivit registrerad och efter att föreningen erhållit tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse beräknas ske i augusti och inflyttning kommer ske löpande under perioden oktober till december 2018.

76 av 84 lägenheter är förhandstecknade. WBME Holding i Varberg, Järngrinden Projektutveckling AB och Mjöbäck Entreprenad AB har i garantiförbindelse förbundit sig att solidariskt förvärva de lägenheter som inte är upplåtna.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Glidplanet 2
Kommun	Örebro
Församling	Nikolai

allabrf.se

20180822201458

Adress/belägenhet	Termikgatan 23 A-F, 25
Tomtarea	3 536 m^2
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2017-01-16
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Va-ledningar.
Gemensamhetsanläggning	Örebro Glidplanet GA:1 avseende gata, gång och cykelväg samt elanläggning. Deltagande fastigheter är örebro Glidplanet 1 - 5. Föreningens andelstal är 14 %.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring och bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 respekive 6 våningsplan samt källare.
Uthyrningsbar area	5 117,7 m^2.
Bostadslägenheter	84 lägenheter om sammanlagt 5 117,7 m^2.
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd, förråd för barnvagnar och rullstolar
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem. Komfortvärme i badrum.
Ventilation	Lägenhetsindividuella FTX-aggregat. Från- och tillluftsventilation med återvinning.
Vatten	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Varje lägenhet har mätare för individuell mätning av kall- och tappvarmvatten.
El	Föreningen har ett gemensamt el-abonnemang. Varje lägenhet har undermätare för individuell mätning och debitering av hushållsel.
Hiss	En hiss i varje trapphus.

allabrf.se

20180822201459

Grundläggning	Betong, källarvåning.
Stomme	Betong, källarvåning.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Huskropp "Vingen" har bandfalsad plåt. "Klaffen" har sedumtak.
Fasader	Tegel med plåtpartier mot gata. Träpanel mot innergård.
Fönster	Aluminiumklädda träfönster.
Balkong	Betonggolv och räcken i metall. På våning 5 är det trätrall på betonggolv. Uteplatser har betongplattor.
Trapphus, entré	Porttelefon och ljusautomatik, beröringsfria nycklar och nyckelläsare. Postboxar.
Sophantering	Källsortering i soprum.
Parkering	Föreningen kommer genom hyresavtal att disponera 60 bilplatser för uthyrning till föreningens medlemmar.
Mark	Stor innergård med sittgrupper, rabatter och grönytor. Medlemmar i brf Gripen 1 får även använda pool, bastu och växthus på brf Gripen 2.
Övrigt	TV/bredband via Telias paket Lagom som ingår i avgiften.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Sovrum, klädvård och vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat	
Hall	Klinker	Målade	Målat	
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin och tumlare från Siemens. Inredning från Vedum.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Vitvaror i rostfritt från Siemens. Skåpssnickerier från Vedum.

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 är 85 000 000 kr, fördelat på byggnader 71 000 000 kr och mark 14 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

allabrf.se

20180822014600

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m²
Total köpeskilling fastighet[1]	36 654 342	7 162
Entreprenadkostnad	164 519 358	
Anskaffningskostnad	201 173 700	39 309
Ingående saldo	100 000	
Anskaffningskostnad + kassa	201 273 700	39 329

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital-kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	21 312 900	Rörlig/3 mån[2]	1,00	213 129	213 129	426 258	1,75
Bottenlån 2	21 312 900	ca 3 år	1,55	330 350	213 129	543 479	2,00
Bottenlån 3	21 312 900	ca 5 år	1,90	404 945	213 129	618 074	2,50
Summa lån år 1	63 938 700	**Snittränta:**	1,48	948 424	639 387	1 587 811	2,08

Insatser	100 000 000
Upplåtelseavgifter	37 335 000
Summa finansiering år 1	201 273 700

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

[1] Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 9 741 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 26 913 342 kr.
[2] För rörliga lån antas räntan gälla i ett år och därefter stegvis ändras till den räntesats som står angiven under rubriken ränta efter löptid, så att den långsiktiga räntan uppnås efter två år.

allabrf.se

20180822014611

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m²
Vatten/avlopp[3]	5 000	1
Fjärrvärme[4]	230 000	45
Fastighetsel	150 000	29
Renhållning	160 000	31
Styrelse/revision	42 000	8
Skötsel, ekonomisk- och teknisk förvaltning samt avgifter GA	400 000	78
Försäkring	70 000	14
Bredband/TV	235 000	46
Övrigt	30 000	6
Hiss	40 000	8
Förbrukning el och vatten för hushåll[5]	513 500	100
Löpande underhåll	40 000	8
Summa driftkostnad år 1	1 915 500	374
Avsättning yttre underhåll	332 651	65
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	85 000 000
Kommunal fastighetsavgift (1 364 kr per lgh, från och med 2034)	114 554

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 364 kr per lägenhet (prognos för 2019). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2034.

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	164 519 358
Avskrivning per år	1 370 995

[3] exkl hushållsvatten
[4] exkl tappvarmvattenproduktion
[5] Inkl varmvattenproduktion

allabrf.se

20180822201462

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m²
Årsavgift bostäder	3 674 509	718
Förbrukningsavgifter[6]	511 770	100
Parkering, garage mm[7]	113 400	
Totala intäkter år 1	4 299 679	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	1,50 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 1,5 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m²
Anskaffningskostnad	39 329
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	29 497
Lån år 1	12 494
Insatser och upplåtelseavgifter (genomsnitt)	26 835
Årsavgift år 1 (genomsnitt)	718
Årsavgift förbrukning år 1 (genomsnitt)	100
Driftskostnader år 1	374
Avsättning underhållsfond år 1	65
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	190
Kassaflöde år 1	128

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga

---

[6] El och vatten (inkl varmvattenproduktion) för hushåll. Beloppet är preliminärt. Respektive hushåll debiteras egen förbrukning. Verkligt belopp varierar efter hushållets sammansättning och vanor.

[7] Föreningen kommer att hyra tillfälligt iordningsställd parkeringsyta för 35 bilar för vidareuthyrning till sina medlermmar av Örebro kommun på 2 år på intilliggande fastighet (Örebro Glidplanet 4). Denna fastighet kommer att markanvisas med krav på att exploatör skall bygga parkeringsgarage. Vid färdigställandet av garaget erbjuds respektive bostadsrättsinnehavare att teckna eget parkeringsavtal med garageägaren. Denna ekonomiska plan bygger dock på den tilfälliga parkeringslösningen under hela kalkylperioden. Föreningens intäkt är 270 kr/månad/plats inkl moms (= 113 400 kr/år) medans föreningens kostnad är 270 kr/månad/plats + moms (141 750 kr/år).

allabrf.se

20180822201463

avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Ränta	948 424	1 018 064	1 086 105	1 168 053	1 156 012	1 265 453	1 198 851	1 132 248
Ränta %	1,48%	1,61%	1,73%	1,88%	1,88%	2,08%	2,08%	2,08%
Avskrivningar	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995
Driftskostnader	1 915 500	1 953 810	1 992 886	2 032 744	2 073 399	2 114 867	2 334 984	2 578 011
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	154 175
Hyra av p-platser	141 750	144 585	147 477	150 426	153 435	156 503	172 792	190 777
Summa kostnader	**4 376 669**	**4 487 454**	**4 597 463**	**4 722 218**	**4 753 840**	**4 907 818**	**5 077 622**	**5 426 205**
Årsavgift/m² (bostäder)	718	729	740	751	762	773	833	898
Årsavgifter bostäder	3 674 509	3 729 626	3 785 571	3 842 354	3 899 989	3 958 489	4 264 417	4 593 988
Förbrukningsavgifter	511 770	522 005	532 446	543 094	553 956	565 035	623 845	688 775
Parkering	113 400	115 668	117 981	120 341	122 748	125 203	138 234	152 621
Summa intäkter	**4 299 679**	**4 367 300**	**4 435 997**	**4 505 790**	**4 576 694**	**4 648 728**	**5 026 496**	**5 435 385**
Årets Resultat	**-76 990**	**-120 154**	**-161 465**	**-216 429**	**-177 146**	**-259 091**	**-51 126**	**9 180**
Ackumulerat redovisat resultat	-76 990	-197 144	-358 610	-575 038	-752 185	-1 011 275	-1 685 426	-1 454 405
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-76 990	-120 154	-161 465	-216 429	-177 146	-259 091	-51 126	9 180
Återföring avskrivningar	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995	1 370 995
Amorteringar	-639 387	-639 387	-639 387	-639 387	-639 387	-639 387	-639 387	-639 387
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**654 618**	**611 454**	**570 142**	**515 179**	**554 461**	**472 517**	**680 482**	**740 788**
Avsättning till yttre underhåll	-332 651	-339 304	-346 090	-353 011	-360 072	-367 273	-405 499	-447 704
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	**321 967**	**272 150**	**224 053**	**162 168**	**194 390**	**105 244**	**274 983**	**293 084**
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa	**754 618**	**1 366 071**	**1 936 213**	**2 451 392**	**3 005 854**	**3 478 371**	**6 462 258**	**10 351 317**
Ackumulerad avsättning underhåll	332 651	671 954	1 018 044	1 371 055	1 731 127	2 098 400	4 047 929	6 200 368

allabrf.se

20180822201464

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 352 542	3 457 476	3 561 518	3 680 187	3 705 600	3 853 246	3 989 434	4 300 905
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	655	676	696	719	724	753	780	840
Årsavgift enligt prognos kr/m²	718	729	740	751	762	773	833	898
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,5%	2,6%	2,7%	2,9%	2,9%	3,1%	3,1%	3,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 990 929	4 089 469	4 187 117	4 299 392	4 318 411	4 459 663	4 563 883	4 843 383
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	780	799	818	840	844	871	892	946
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	8,6%	9,6%	10,6%	11,9%	10,7%	12,7%	7,0%	5,4%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	3,5%	3,6%	3,7%	3,9%	3,9%	4,1%	4,1%	4,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	4 629 316	4 721 462	4 812 717	4 918 597	4 931 223	5 066 081	5 138 331	5 385 862
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	905	923	940	961	964	990	1 004	1 052
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	26,0%	26,6%	27,1%	28,0%	26,4%	28,0%	20,5%	17,2%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 352 542	3 475 123	3 597 695	3 735 809	3 781 618	3 950 647	4 209 888	4 699 499
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	655	679	703	730	739	772	823	918
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,8%	-6,8%	-5,0%	-2,8%	-3,0%	-0,2%	-1,3%	2,3%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,5%	1,6%	1,7%	1,9%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 352 542	3 492 771	3 634 225	3 792 522	3 859 884	4 051 905	4 450 470	5 156 120
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	655	682	710	741	754	792	870	1 008
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-8,8%	-6,4%	-4,0%	-1,3%	-1,0%	2,4%	4,4%	12,2%

allabrf.se

20180822014653

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m²	AndelsTal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + upplåtavgift kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift förbrukning kr/mån[8]
1-1001	entré	3 rok	74,4	1,4538	1 460 567	289 433	1 750 000	4 452	620
1-1002	entré	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	305 015	1 750 000	4 410	614
1-1101	1 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	324 708	1 425 000	3 363	468
1-1102	1 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	313 403	995 000	2 088	291
1-1103	1 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	405 015	1 850 000	4 410	614
1-1201	2 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	374 708	1 475 000	3 363	468
1-1202	2 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	343 403	1 025 000	2 088	291
1-1203	2 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	450 015	1 895 000	4 410	614
1-1301	3 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	424 708	1 525 000	3 363	468
1-1302	3 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	393 403	1 075 000	2 088	291
1-1303	3 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	505 015	1 950 000	4 410	614
1-1401	4 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	474 708	1 575 000	3 363	468
1-1402	4 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	443 403	1 125 000	2 088	291
1-1403	4 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	550 015	1 995 000	4 410	614
1-1501	5 tr	4 rok	118,8	2,3214	2 305 745	1 189 255	3 495 000	7 108	990
2-1001	entré	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	324 708	1 425 000	3 363	468
2-1002	entré	3 rok	74,5	1,4557	1 462 512	287 488	1 750 000	4 458	621
2-1101	1 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	324 708	1 425 000	3 363	468
2-1102	1 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	313 403	995 000	2 088	291
2-1103	1 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	349 708	1 450 000	3 357	468
2-1201	2 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	374 708	1 475 000	3 363	468
2-1202	2 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	343 403	1 025 000	2 088	291
2-1203	2 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	394 708	1 495 000	3 357	468
2-1301	3 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	424 708	1 525 000	3 363	468
2-1302	3 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	393 403	1 075 000	2 088	291
2-1303	3 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	449 708	1 550 000	3 357	468
2-1401	4 tr	2 rok	56,2	1,0981	1 100 292	474 708	1 575 000	3 363	468
2-1402	4 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	443 403	1 125 000	2 088	291
2-1403	4 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	494 708	1 595 000	3 357	468
2-1501	5 tr	4 rok	108,1	2,1123	2 101 266	1 448 734	3 550 000	6 468	901
3-1001	entré	2 rok	51,1	0,9985	1 000 974	249 026	1 250 000	3 057	426
3-1002	entré	2 rok	46	0,8988	897 760	352 240	1 250 000	2 752	383
3-1101	1 tr	2 rok	51,1	0,9985	1 000 974	349 026	1 350 000	3 057	426
3-1102	1 tr	2 rok	46	0,8988	899 708	350 292	1 250 000	2 752	383
3-1103	1 tr	2 rok	54,8	1,0708	1 061 344	333 656	1 395 000	3 279	457
3-1201	2 tr	2 rok	51,1	0,9985	1 000 974	394 026	1 395 000	3 057	426
3-1202	2 tr	2 rok	46	0,8988	899 708	395 292	1 295 000	2 752	383
3-1203	2 tr	2 rok	54,8	1,0708	1 061 344	388 656	1 450 000	3 279	457
3-1301	3 tr	2 rok	51,1	0,9985	1 000 974	449 026	1 450 000	3 057	426
3-1302	3 tr	2 rok	46	0,8988	899 708	450 292	1 350 000	2 752	383
3-1303	3 tr	2 rok	54,8	1,0708	1 061 344	433 656	1 495 000	3 279	457
3-1401	4 tr	2 rok	51,1	0,9985	1 000 974	494 026	1 495 000	3 057	426
3-1402	4 tr	2 rok	46	0,8988	899 708	495 292	1 395 000	2 752	383
3-1403	4 tr	2 rok	54,8	1,0708	1 061 344	488 656	1 550 000	3 279	457
3-1501	5 tr	2 rok	44,8	0,8754	872 444	722 556	1 595 000	2 681	373
3-1502	5 tr	3 rok	77,6	1,5163	1 517 040	732 960	2 250 000	4 643	647
4-1001	entré	3 rok	73,6	1,4381	1 439 143	310 857	1 750 000	4 404	613

[8] El och vatten (inkl varmvattenproduktion) för hushåll. Beloppet är preliminärt. Respektive hushåll debiteras egen förbrukning. Verkligt belopp varierar efter hushållets sammansättning och vanor.

allabrf.se

20180822014466

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m²	Andelstal Alla	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Insats + upplåtavgift kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift förbrukning kr/mån
4-1002	entré	3 rok	74,5	1,4557	1 462 512	287 488	1 750 000	4 458	621
4-1101	1 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	405 015	1 850 000	4 410	614
4-1102	1 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	313 403	995 000	2 088	291
4-1103	1 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	324 708	1 425 000	3 357	468
4-1201	2 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	450 015	1 895 000	4 410	614
4-1202	2 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	343 403	1 025 000	2 088	291
4-1203	2 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	374 708	1 475 000	3 357	468
4-1301	3 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	505 015	1 950 000	4 410	614
4-1302	3 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	393 403	1 075 000	2 088	291
4-1303	3 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	424 708	1 525 000	3 357	468
4-1401	4 tr	3 rok	73,7	1,4401	1 444 985	550 015	1 995 000	4 410	614
4-1402	4 tr	1 rok	34,9	0,6819	681 597	443 403	1 125 000	2 088	291
4-1403	4 tr	2 rok	56,1	1,0962	1 100 292	474 708	1 575 000	3 357	468
4-1501	5 tr	4 rok	121,9	2,3819	2 364 167	1 185 833	3 550 000	7 294	1 016
5-1001	entré	2 rok	61,1	1,1939	1 187 926	262 074	1 450 000	3 656	509
5-1101	1 tr	3 rok	71,5	1,3971	1 404 090	390 910	1 795 000	4 278	596
5-1102	1 tr	1 rok	36	0,7034	681 597	343 403	1 025 000	2 154	300
5-1103	1 tr	3 rok	69,1	1,3502	1 345 667	349 333	1 695 000	4 134	576
5-1201	2 tr	3 rok	71,5	1,3971	1 404 090	445 910	1 850 000	4 278	596
5-1202	2 tr	1 rok	36	0,7034	681 597	393 403	1 075 000	2 154	300
5-1203	2 tr	3 rok	69,1	1,3502	1 345 667	404 333	1 750 000	4 134	576
5-1301	3 tr	3 rok	71,5	1,3971	1 404 090	490 910	1 895 000	4 278	596
5-1302	3 tr	3 rok	77,2	1,5085	1 507 303	442 697	1 950 000	4 619	643
5-1401	4 tr	3 rok	71,5	1,3971	1 404 090	545 910	1 950 000	4 278	596
5-1402	4 tr	3 rok	77,2	1,5085	1 507 303	487 697	1 995 000	4 619	643
5-1501	5 tr	2 rok	58	1,1333	1 137 293	812 707	1 950 000	3 470	483
5-1502	15 tr	2 rok	48,7	0,9516	944 499	805 501	1 750 000	2 914	406
6-1001	entré	3 rok	81	1,5827	1 577 410	272 590	1 850 000	4 847	675
6-1002	entré	3 rok	75,3	1,4714	1 472 249	277 751	1 750 000	4 505	628
6-1101	1 tr	4 rok	88,4	1,7273	1 727 361	267 639	1 995 000	5 289	737
6-1102	1 tr	2 rok	51,1	0,9985	995 131	299 869	1 295 000	3 057	426
6-1201	2 tr	4 rok	88,4	1,7273	1 727 361	322 639	2 050 000	5 289	737
6-1202	2 tr	2 rok	51,1	0,9985	995 131	354 869	1 350 000	3 057	426
6-1301	3 tr	4 rok	88,4	1,7273	1 727 361	422 639	2 150 000	5 289	737
6-1302	3 tr	4 rok	88,8	1,7352	1 737 098	412 902	2 150 000	5 313	740
6-1401	4 tr	4 rok	88,4	1,7273	1 727 361	522 639	2 250 000	5 289	737
6-1402	4 tr	4 rok	88,8	1,7352	1 737 098	512 902	2 250 000	5 313	740
Totalt			5 117,7	100,00	100 000 000	37 335 000	137 335 000	306 210	42 652

allabrf.se

20180822201467

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

A. Insats fastställes av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter (drift, räntor och amortering) samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättsföreningen tecknar abonnemang för el och vatten. Respektive bostadsrättsinnehavare debiteras egen förbrukning.

F. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

G. I planen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

H. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Örebro 2018-06-25

Mattias Bengtsson

Markus Furby

Sune Karlsson

Pär Thureson

allabrf.se

20180822201468

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 25 juni 2018 för Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro, 769631-7135.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. 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 min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 2 juli 2018

.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

allabrf.se

20180822014469

Bilaga till intyg, 2018-07-02, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro, 769631-7135

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Gripen 1 i Örebro, 2016-12-13
- Stadgar, registrerade 2016-02-17
- Fastighetutdrag, Örebro Glidplanet 2, 2018-05-03
- Finansieringsoffert Swedbank, 2018-06-05
- Uppdaterade räntor Swedbank, 2018-06-19
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Gripen 1 i Örebro och WBME Holding i Varberg AB, 2017-08-21
- Köpebrev mellan Ladugårdsängen i Örebro AB och Örebro kommun ang Glidplanet 2, 2017-08-16
- Transportköp avseende Glidplanet 2, 2017-08-28
- Lagfart för Brf Gripen 1 ang Glidplanet 2, 2017-10-11
- Totalentreprenadkontrakt mellan Brf Gripen 1 och Wästbygg AB, 2017-04-10
- Bygglov, Örebro kommun, 2017-09-28 samt 2016-09-20
- Garanti osålda lägenheter, 2016-03-02
- Bofakta Brf Gripen 1
- Ritningar
- Nyttjanderättsavtal pool/växthus/poolhus
- Avtal om lägenhetsarrende med Örebro kommun
- Lägenhetsbeskrivningar
- Taxeringsvärdesberäkning
- Kostnadskalkyl, 2016-06-16
- Offert Telia ang bredband, 2017-03-14
- Förvaltningsavtal, 2018-05-21
- Värderingsutlåtande, Svensk Fastighetsförmedling, 2018-05-21

Gösta & Urban Blücher AB
Gärdesgatan 3
363 45 Lammhult

allabrf.se

20180822014 70

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro, org.nr. 769631-7135.

Undertecknad, som för det ändamål som anges i 3 kap. 2§ Bostadrättslagen (1991-614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-06-25, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilagan till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5§ Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för min granskning.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 3 juli 2018

Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

allabrf.se

20180822014731

Bilaga till intyg, 2018-07-03, över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Gripen 1 i Örebro, 769631-7135.

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2016-12-13
- Stadgar, registrerade 2017-02-17
- Allmän Fastighetsinformation Örebro Glidplanet 2, 2018-05-03
- Finansieringsoffert, 2016-07-05
- Uppdaterade räntor, 2018-05-18
- Aktieöverlåtelseavtal, 2017-08-21
- Köpebrev, 2017-08-16
- Transportköp, 2017-08-28
- Lagfart för Brf Gripen 1 ang. Glidplanet 2, 2017-10-11
- Totalentreprenadkontrakt, 2017-04-10
- Bygglov, 2017-09-28 samt 2016-09-20
- Garanti osålda lägenheter, 2016-03-02
- Bofakta Brf Gripen 1
- Ritningar
- Nyttjanderättsavtal pool/växthus/poolhus
- Avtal om lägenhetsarrende med Örebro Kommun
- Lägenhetsbeskrivningar
- Taxeringsvärdeberäkning -Hyreshus 2016-2018
- Kostnadskalkyl, 2016-06-16
- Offert Telia ang. bredband, 2017-03-14
- Förvaltningsavtal, 2018-05-21
- Värdeintyg, 2018-05-21