

Registrerades av Bolagsverket 2018-04-16

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Örebroinjen

Örebro kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Örebroinjen under första kvartalet 2018

Innehållsförteckning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Entreprenad & byggnation	3
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	5
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	6
Beräknad förvärvskostnad	6
Finansieringsplan	6
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN.....	7
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	7
Avskrivningar	8
Nyckeltalsberäkningar	8
5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	9
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Örebrolinjalen org.nr. 769634-5425 som registrerades 2017-04-06 i Örebro kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta upprätta totalt 18 st lägenheter inom fastigheten Örebro Linjalen 14. Lägenheterna är belägna i en huskropp fördelat på en trappuppgång. Huset är ett befintligt hus som är tomställt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade fastigheten enligt ovan genom förvärv av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Fastigheten har efter förvärvet förts över till bostadsrättsföreningen. Bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen var att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Vid denna transaktion uppstod en latent skatteskuld. Då skatteskulden blir aktuell först när föreningen avyttrar sin fastighet är denna värderad till noll kronor.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

Entreprenad & byggnation

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår uppförande av totalt 18 st lägenheter inom fastigheten Örebro Linjalen 14. Avtal om totalentreprenad till fast pris har tecknats. Entreprenören ansvarar under entreprenaden för att hålla fastigheterna försäkrade.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde. Det ingår styrelseansvar i fullvärdesförsäkringen. Under entreprenadtiden är byggnationen försäkrad genom byggentreprenörens försorg.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Samtliga lägenheter beräknas vara färdigbyggda senast under 1:a kvartalet 2018. Upplåtelse med bostadsrätt kommer ske från att ekonomisk plan registrerats hos Bolagsverket. Tillträde till lägenheterna sker i samband med färdigställande under 1:a kvartalet 2018.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering beräknat på skatteverkets hemsida kommer fastigheternas totala taxeringsvärde att vara 5 226 tkr, varav mark ca 1 595 tkr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Byggnaden med befintliga 14 stycken lägenheter kommer att renoveras och byggas om vad gäller planlösning samt utökas med en vindsvåning med fyra nyproducerades lägenheter och färdigställas under 2018 med hög standard.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen på Hjorttorpsvägen på norr i centrala Örebro.

Kommunikationsläget är mycket gott.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Örebro Linjalen 14
Adress	Hjortstorpsvägen 7
Byggnadsår	ursprungligt byggår 1934, totalrenoverat 2017-2018
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser (nuv.)	Detaljplan Akt: 1880K-A44
Servitut	Avtalsservitut brandmur, väg, ledning m.m
Tomtareal	630 kvm
Bostadsarea	725 kvm
Lägenheter	18 st
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Undermätning för varje lägenhet. Avgift debiteras föreningen som debiterar respektive medlem.
El-central	Undermätning för varje lägenhet. Avgift debiteras föreningen som debiterar respektive medlem.
Ventilation	Självdrag. I vindslägenheterna till- och frånluft med värmeåtervinning.
Sophantering	Gemensamma sopkärl.
Uppvärmning	Fjärrvärme, radiatorer. Avgift debiteras föreningen som debiterar respektive medlem utifrån respektive lägenhets kvm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Betong/tegel
Fasad	Puts
Yttertak	Plåt
Fönster	Två-glas fönster
Dörrar	Dörrar av trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade gips/tegel
Tak	Målade
Golv	Ekparkett i vardagsrum/sovrums och kök.
Kök	Vita skåpluckor, bänkskiva, induktionshäll, varmluftsugn, köksfläkt samt kyl/frys.
Badrum	Klinkergolv, dusch, wc, handfat och kommod.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnaden med befintliga 14 stycken lägenheter kommer att renoveras och byggas om vad gäller planlösning samt utökas med en vindsvåning med fyra nyproducerades lägenheter och färdigställas under 2018 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Lägenheternas area har uppmätts på ritning.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Om det i samband med inflyttning i lägenheterna finns osålda bostäder kommer denna/dessa att förvärfvas av byggtreprenören till den insats som anges i denna ekonomiska plan.

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärven att förändras i motsvarande mån.

Slutlig kostnad kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.

Beräknad förvärvskostnad

Köpeskillning fastighet & aktier	26 338 130 kr
Lagfart	127 870 kr
Byggnation & entreprenad	10 000 000 kr
Beräknad förvärvskostnad:	36 466 000 kr

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån	9 600 000 kr	2,05%	196 800 kr	48 000 kr
Medlemsinsatser	26 866 000 kr			
Summa finansiering	36 466 000 kr			

Amortering görs efter en 50-årig serieplan.

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
ÅRLIGA KOSTNADER								
Totalt lånebelopp	9 600 000	9 552 000	9 501 600	9 448 680	9 393 114	9 334 770	8 996 261	8 564 229
Kapitalkostnader								
Räntekost. föreningslån	196 800	195 816	194 783	193 698	192 559	191 363	184 423	175 567
Amortering	48 000	50 400	52 920	55 566	58 344	61 262	78 187	99 789
Linjär avskrivning	544 733	544 733	544 733	544 733	544 733	544 733	544 733	544 733
Delsumma kap-kost.	789 533	790 949	792 436	793 997	795 636	797 357	807 343	820 088
Driftskostnader								
Administration	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855	60 564
Försäkring	12 335	12 582	12 833	13 090	13 352	13 619	15 036	16 601
Värme	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Vatten	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729
V/A, värme samt el som faktureras medlem	134 941	137 640	140 393	143 201	146 065	148 986	164 493	181 613
Skötsel	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Renhållning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Övrigt	29 018	29 598	30 190	30 794	31 410	32 038	35 373	39 054
Delsumma driftskostn.	276 294	281 820	287 456	293 206	299 070	305 051	336 801	371 856
Övriga kostnader								
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	23 670	23 670	23 670	23 670	23 670	23 670	23 670	23 670
Avsättning yttre underhåll	32 621	33 273	33 938	34 617	35 309	36 016	39 764	43 903
Delsumma övriga kostnader	56 291	56 943	57 608	58 287	58 979	59 686	63 434	67 573
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-544 733	-544 733	-544 733	-544 733	-544 733	-544 733	-544 733	-544 733
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	577 385	584 979	592 768	600 757	608 952	617 361	662 846	714 784
ÅRLIGA INTÄKTER								
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
P-plats/Garage	33 600	34 272	34 957	35 657	36 370	37 097	40 958	45 221
V/A, värme samt el som faktureras medlem	134 941	137 640	140 393	143 201	146 065	148 986	164 493	181 613
Nettoavgifter bostadsrätt	408 844	413 067	417 417	421 899	426 518	431 278	457 395	487 949
SUMMA NETTOINTÄKTER	577 385	584 979	592 768	600 757	608 952	617 361	662 846	714 784
Nettoårsavgift kr/kvnn/år	564	570	576	582	588	595	631	673
SUMMA KASSAFLÖDE	32 621	33 273	33 938	34 617	35 309	36 016	39 764	43 903

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 2,05 % enligt bankoffert med 5 års bindningstid 2,75 %. Lånet kommer ursprungligen ej bindas utan vara rörlig 3 månader, vilket ger 2,0 % ränta enligt gällande bankoffert

Inflationsantagande: 2%

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Löptid 2 år.

Föreningens medlemmar bekostar själva driftskostnader såsom uppvärmning, varmvatten, spillvatten samt hushållsel. Därutöver betalas av medlemmar direkt till leverantör: Kabeltv och bredband/telefoni.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende K3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnad:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Det bokförda värdet för fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 36,5 MSEK varav byggnad 25,3 MSEK. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig kostnad. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde byggnad, ca	Avskrivning enl K3, ca								Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
25 336 404	544 733								751
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	
Ack. Redovisningsmässigt underskott	-496 733	-991 066	-1 482 879	-1 972 046	-2 458 435	-2 941 906	-5 310 137	-7 580 168	

Nyckeltalsberäkningar

Genomsnittslägenhet	40,3 kvm
Föreningens belåning per kvm år 1	13 243 kr
Föreningens driftskostnad per kvm år 1	381 kr
Föreningens nettoavgift per kvm år 1	564 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1	37 062 kr
Anskaffningsvärde kr per kvm bruttoarea	50 305 kr
Kassaflöde kr per kvm total lägenhetsarea	45 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm bruttoarea total lägenhetsarea	45 kr
Avskrivningar per kvm bruttoarea total lägenhetsarea	751 kr

5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Beräknad nivå på nettoavgift	408 844 kr	413 067 kr	417 417 kr	421 899 kr	426 518 kr	431 278 kr	457 395 kr	487 949 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	504 844 kr	508 587 kr	512 433 kr	516 386 kr	520 449 kr	524 626 kr	547 357 kr	573 592 kr
+2%	600 844 kr	604 107 kr	607 449 kr	610 873 kr	614 380 kr	617 973 kr	637 320 kr	659 234 kr
-1%	312 844 kr	317 547 kr	322 401 kr	327 413 kr	332 587 kr	337 930 kr	367 432 kr	402 307 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	412 169 kr	416 455 kr	420 868 kr	425 414 kr	430 098 kr	434 925 kr	461 397 kr	492 344 kr
+2%	415 495 kr	419 842 kr	424 319 kr	428 929 kr	433 679 kr	438 573 kr	465 400 kr	496 738 kr
-1%	405 518 kr	409 679 kr	413 967 kr	418 384 kr	422 937 kr	427 631 kr	453 392 kr	483 555 kr

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen.

ID lgh	Antal rum	Total yta	Insats	Andelstal	Mån.avg.
1001	1 rok	48,3	1 595 000	6,66%	2 270
1002	1 rok	43,3	1 495 000	5,97%	2 035
1003	1 rok	33,9	1 295 000	4,68%	1 593
1004	1 rok	37,8	1 395 000	5,21%	1 777
1101	1 rok	26,4	1 095 000	3,64%	1 241
1102	1 rok	46,3	1 595 000	6,39%	2 176
1103	1 rok	42,0	1 595 000	5,79%	1 974
1104	1 rok	26,8	1 095 000	3,70%	1 260
1105	2 rok	69,5	2 195 000	9,59%	3 267
1201	1 rok	26,7	1 095 000	3,68%	1 255
1202	1 rok	47,0	1 598 000	6,48%	2 209
1203	1 rok	41,5	1 495 000	5,72%	1 951
1204	1 rok	46,0	1 564 000	6,35%	2 162
1205	1 rok	49,4	1 679 000	6,81%	2 322
1301	1 rok	40,0	1 645 000	5,52%	1 880
1302	1 rok	40,0	1 645 000	5,52%	1 880
1303	1 rok	30,0	1 395 000	4,14%	1 410
1304	1 rok	30,0	1 395 000	4,14%	1 410
		724,9	26 866 000	100%	34 070

Lägenhetsinnehavare tecknar själv och står för abonnemang kring tv, bredband och telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhetsel och värme/VA samt tillse att bostaden omfattas av en hemförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring.

Uppskattad månadskostnad utöver vad som ingår i avgiften:

ID lgh	Total yta	Värme/varmvatten 1)	El 2)	Tappvatten 3)
1001	48,3	503	114	91
1002	43,3	451	114	91
1003	33,9	353	114	91
1004	37,8	394	114	91
1102	46,3	483	114	91
1101	26,4	275	114	91
1103	42,0	438	114	91
1104	26,8	279	114	91
1105	69,5	724	114	91
1201	26,7	278	114	91
1202	47,0	490	114	91
1203	41,5	433	114	91
1204	46,0	479	114	91
1205	49,4	515	114	91
1303	30,0	313	114	91
1304	30,0	313	114	91
1301	40,0	417	114	91
1302	40,0	417	114	91

1)Beräknat snittpris på 0,8625 kr per kWh enligt Eon's prislista för fjärrvärme. Husets energiåtgång uppskattas till 145 kWh per Kvm och år. Lägenhetens placering kan komma att påverka den faktiska förbrukningen.

2)Beräknat på 0,8643 kr per kWh inkl skatt och avgifter. Fast avgift ingår. Årsförbrukning 1583 kWh enligt beräkning från energimyndigheten.

3)Beräknat på 140 L per person och dygn. Tappvatten inkluderar spillvattenavlopp. Kostnad beräknas på gällande taxor för Örebro kommun.

Samtliga värden är beräknade på en person per lägenhet.

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

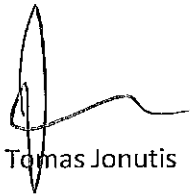
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, V/A och värme.
- Avgift för hushållsel, V/A och värme debiteras föreningen som debiterar respektive medlem.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll utan ersättning för bostadsrättsinnehavaren.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden.
- Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Örebro 2018-03-21

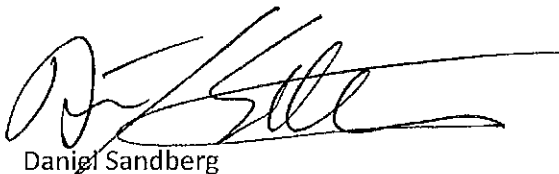
Bostadsrättsföreningen Örebrolinjalen



Petter Berggren



Tomas Jonutis



Daniel Sandberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Örebro linjalen*, organisationsnummer 769634-5425, daterad 2018-03-21 och lämnar följande intyg

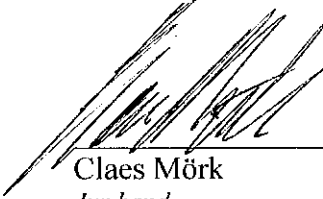
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

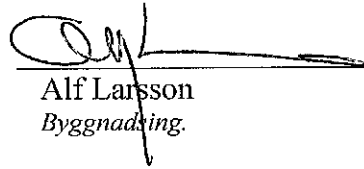
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-04-05



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2017-12-08

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Ritningar och situationsplan

Totalentreprenadkontrakt, Fastighetsbolaget Industritornet i Örebro AB, 2017-11-01

Aktieöverlåtelseavtal, 2017-11-21 samt revers

Överlåtelseavtal, fastighet, 2017-11-21 samt revers

Bankoffert, Handelsbanken, 2017-11-20