

542833/15

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Ängspärlan

Org. nr. 769624-7571

Registrerad av Bolagsverket 2015-10-26

2015101404936

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ängspärlan med org.nr 769624-7571, som registrerats hos Bolagsverket den 2012-05-11 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stiftet 9
Församling:	Olaus Petri
Kommun:	Örebro
Adress:	Bromsgatan 7 A-B
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	646 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 3 stycken våningsplan med vind och källare. Huset rymmer totalt 14 stycken bostadslägenheter och 6 stycken lokaler. Vinden inrymmer dels lägenhetsförråd och dels övervåningen till etagelägenheterna. På fastigheten finns även 3 stycken parkeringsplatser. Byggnaden är tomtställd efter en omfattande renovering.

Byggnadsår:	1956
Grund:	Grundläggning antingen på pålar eller direkt på mark
Källare:	Platsgjuten betong
Stomme:	Lättbetong
Bjälklag:	Gjutet
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Taktegel
Fönster:	Kopplade 2-glas
Balkonger:	12 st lägenheter har balkong
Ventilation:	Förstärkt självdrag (Nonstopfläktar i kök, paxfläktar i badrum)
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Tvättstuga:	I källaren finns ett rum med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp samt ett stryk- och mangelrum
Öppna spisar:	10 stycken lägenheter har eldningsbara öppna spisar
OVK:	Godkänd
Energideklaration:	Finns

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

14 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta	1.059 m ²
Förråd	16 m ²
Förråd	23 m ²
Förråd	12 m ²
Förråd	30 m ²
Förråd	24 m ²
Förråd	24 m ²
Total uthyrningsbar yta	1.188 m ²

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning: Modern skåpsinredning, diskbänk i laminat, ugn, spis, mikro, kyl, frys och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.

Badrum: Tvättställ, wc, kommod, handdukstork, takdusch och förberett för tvättmaskin/torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett

Lägenheterna med 1 rum och kokvrå har lite lägre standard; diskmaskin, golvvärme och TM/TT-förberedelser saknas.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber i fastigheten via Telia. Basutbud av tv-kanaler ingår i avgiften.

I källaren finns ett gemensamt rum med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp samt ett stryk- och mangelrum.

Fastigheten har inget inskrivet servitut.

Fastigheten ingår inte i en gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden har under år 2015 genomgått en omfattande renovering. Ny undercentral har installerats, stambyte har skett, nya elledningar har installerats, ny puts med tilläggsisolering har lagts på fasaden, stuprören har bytts ut, betongpannor har tvättats, takplåt har målats om, nya säkerhetsdörrar har installerats, balkonger har renoverats, rökkanaler har tätats, ytskikten har målats vitt, kök och badrum har renoverats. En av lägenheterna med 1 rum och kokvrå har renoverat kök och badrum från år 2012 och är därför endast ytskiktsrenoverad. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

1.7 Taxeringsvärde

Enligt fastighetstaxeringen för åren 2013-2015, har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde med typkod 320 samt värdeår 1956.

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	2.100 tkr	5.200 tkr	7.300 tkr
Lokaler	0 tkr	79 tkr	79 tkr
Totalt	2.100 tkr	5.279 tkr	7.379 tkr

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från fjärde kvartalet år 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Bromsgatan Förvaltning AB (556986-6089) som äger fastigheten Örebro Stiftet 9. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	42.530.500
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
Summa	42.580.500 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, köpeskilling för mark/aktier mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 42.580.500 kr, i en garantiutfästelse från Bromsgatan Holding AB, (556986-6071). Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	15.355.500 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	27.225.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	42.580.500 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera med 76.778 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Vid 0,5% avskrivning. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

	<u>Kr</u>
Räntekostnad *	322.466
Amortering	76.778
Driftkostnader, uppskattade	280.600
Administration och försäkring	46.100 kr
Löpande underhåll o fghskötsel	50.000 kr
Städning	12 500 kr
Vatten och renhållning	45.000 kr
Värme och fastighetsel	127.000 kr
Kommunal fastighetsavgift	22.696
Avsättning till reparationsfond	37.260
	<hr/>
Summa kostnader	739.799

* bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,1%.
Löptid: fast Stiborränta i max 1 år, Fast ränta i max 5 år

Avskrivningar

Planenlig avskrivning 92.989 kr

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Amortering och avsättning till underhåll uppgår enligt planen till 114.038 kr vilket överstiger angiven avskrivning.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hyror lokaler	68.864
Hyror parkeringsplatser	12.600
Årsavgifter medlemmar	658.335
	<hr/>
	739.799

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1201	141	12,6686%	3 200 000	83 402	6 950
1202	141	12,6686%	3 200 000	83 402	6 950
1202	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1201	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1101	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1101	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1102	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1102	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1001	74	7,0377%	1 900 000	46 331	3 861
1003	77	7,3230%	1 950 000	48 210	4 017
1003	46	4,6165%	1 450 000	30 392	2 533
1001	46	4,6165%	1 450 000	30 392	2 533
1002	27	2,7097%	850 000	17 839	1 487
1002	27	2,7097%	925 000	17 839	1 487
	1 059	100,00%	27 225 000	658 335	54 861

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan. Varje enskild bostadsrättsinnehavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt	25.708 kr/kvm
Driftkostnad i snitt	265 kr/kvm
Årsavgift i snitt	622 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

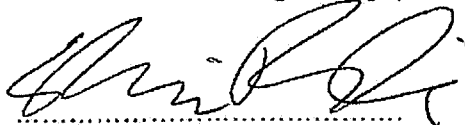
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Örebro 2015-09-25

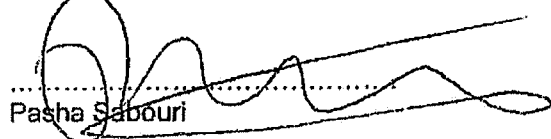
Bostadsrättsföreningen Ängspärlan



Shervin Rashedi



Payam Sabouri



Pasha Sabouri

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	322 466	320 853	319 241	317 629	316 016	314 404	312 792	311 179	309 567	307 955	306 342
Avskrivningar	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989	92 989
Drifkostnader (kr)											
Drifkostnader	280 600	286 212	291 936	297 775	303 730	309 805	316 001	322 321	328 768	335 343	342 050
Övriga kostnader											
Fastighetskatt/kommunal avgift	22 696	23 021	23 482	23 951	24 430	24 919	25 417	25 926	26 444	26 973	27 513
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyror lokaler	68 864	70 241	71 646	73 079	74 541	76 031	77 552	79 103	80 685	82 299	83 945
Hyror parkeringsplatser	12 600	12 852	13 109	13 371	13 639	13 911	14 190	14 473	14 763	15 058	15 359
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	37 260	38 005	38 765	39 541	40 331	41 138	41 961	42 800	43 656	44 529	45 420
Amortering	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778	76 778
Årsavgift exkl avskrivningar											
	658 335	661 776	665 447	669 223	673 107	677 101	681 207	685 427	689 764	694 220	698 798

I kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, läneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Amortering och avsättning till underhåll uppgår enligt planen till år 1 114,038 kr, vilket överstiger angiven avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna översliga avsättning till underhåll och amortering kommer föreningen att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

Prognosförutsättningar

Ränteantagande	2,10%										
Inflationsanlagande	2,0%										
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalyror											
Taxeringsvärde	7 379 000	7 526 580	7 677 112	7 830 654	7 987 267	8 147 012	8 309 952	8 476 152	8 645 675	8 818 588	8 994 960
Föreningslån	15 355 500	15 278 723	15 201 945	15 125 168	15 048 390	14 971 613	14 894 835	14 818 058	14 741 280	14 664 503	14 587 725

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	658 335	661 776	665 447	669 223	673 107	677 101	681 207	685 427	689 764	694 220	698 798

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	658 335	814 563	817 466	820 474	823 591	826 817	830 155	833 608	837 177	840 865	844 675
2. Dagens räntenivå - 1%	658 335	508 989	513 427	517 971	522 623	527 385	532 258	537 247	542 352	547 575	552 921
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	658 335	664 366	670 755	677 385	684 262	691 394	698 788	706 452	714 395	722 624	731 148
2. Dagens inflationsnivå -1%	658 335	659 186	660 190	661 219	662 275	663 357	664 467	665 603	666 767	667 959	669 179

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ångspärulan, org. nr 769624-7571, daterad 2015-09-28, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

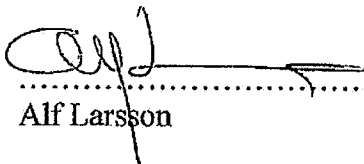
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2015-) 10 - 10



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, köpebrev mm dat 2015-10-01

Besiktningssprotokoll, Structor 2014-12-17, rev C 2015-01-22

Ordererkännare säkerhetsdörrar, Secor 2015-06-24

Bankoffert SEB 2015-10-01

Besiktningssprotokoll öppna spisar 2015-08-26

Entreprenadkontrakt Rynninge Bygg AB 2015-06-17

Entreprenadkontrakt Eskilstuna Fasad & Kakel 2015-06-18

Specifikation ändrings- och tilläggsarbeten Eskilstuna Fasad & Kakel 2015-10-02

Kallelse till slutbesiktning 2015-10-16, dat 2015-10-02

Besiktningssutlåtande OVK, reg Örebro kommun 2012-03-02

Rapport radonmätning 2015-03-04

Hyseslista förråd

Faktura Edvardssons VVS 2015-01-28