

# EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro  
(Org.nr. 769631-5279)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
D. Preliminär finansieringsplan .....	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
G. Nyckeltal .....	11
H. Ekonomisk prognos.....	12
I. Känslighetsanalys.....	13
J. Särskilda förhållanden.....	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro, organisationsnr. 769631-5279, som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske i två etapper. Hus A och B i augusti 2019 och Hus C och D i oktober 2019.

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 april 2019.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-02-07. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokaler och garageplatser som anges i denna ekonomiska plan.

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

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Selma 1, Örebro
Adress:	Olofsgatan
Tomtens areal:	ca 5580 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	ca 6201 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	ca 147 m <sup>2</sup>

### BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

106 lägenheter fördelat i fyra huskroppar. Husen har fyra våningar plus vindsvåning. Hus A har även källare och garage. Cykelrum, handikappanpassad WC, städutrymme och fastighetsförråd finns i källaren till hus A. Teknikutrymmen, barnvagns- och rullstolsrum finns i varje huskropp. Lägenhetsförråd finns på vindplan. Till föreningen tillhör två lokaler som är placerade i bottenplan på hus B och C. På gården finns lekplats, cykelparkeringar, miljöhus och sittplatser samt markparkeringar.

Husen är anslutna till fjärrvärme. Det är individuell mätning av varm- och kallvatten och hushållsel samt gemensam mätning av värme.

Föreningen kommer inneha andelar i parkeringsbolag med parkeringsgarage och markparkeringar. Parkeringsbolaget kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser. Driftkostnader gällande parkeringsdelen finns beaktade i denna ekonomiska plan.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

#### Bostadshus

Grundläggning:	Hus B, C och D har isolerad betongplatta på mark. Hus A har källare/garage med betongbjälklag.
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel, puts och med inslag av skivmaterial
Lägenhetsskiljande väggar:	Bärande väggar av betong. Trä- alt stålregelvägg med gipsskivor.
Rumsskiljande väggar:	Trä- alt stålregelvägg med gipsskivor. Bärande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Betongpannor
Fönster/-dörr:	Aluminiumbeklädda träfönster
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning



Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer
Vatten:	Separat mätning för varje lägenhet
Internet/TV:	Anslutet till fibernät Telia, med tjänsteleverans Triple play

### Miljöhus

Grundläggning:	Betongplatta
Yttervägg:	Skivmaterial
Yttertak:	Sedumtak

### KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
WC	Klinker	Väv	Målat
Sovrum/alkov	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Klädkammare	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

*En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.*

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	47 300 000
Entreprenadkostnader	223 108 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>270 408 000</b>

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

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 152 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 108 000 000 kr.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	91 200 000
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser	179 208 000
<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>270 408 000</b>

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 91 200 000 kr. Ränta: 2,2 % 2 006 400

**Beräknad kapitalkostnad år 1 2 006 400**

**Delsumma amortering 912 000**  
Amortering 912 000 kr per år

**Avsättning till fastighetsunderhåll 215 000**

### Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 140 000

Arvode styrelse och revisor 100 000

Fastighetsförsäkring 72 000

Löpande underhåll 155 000

Fastighetsskötsel 180 000

Snöröjning 50 000

Fiber 264 000

Allmän el 150 000

Värme 380 000

Renhållning 160 000

Hissdrift 32 000

Fastighetsskatt lokaler och garage 43 000

**Delsumma driftskostnader 1 726 000**

**Driftsreserv 100 566**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1377 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 196 000 kr.

**Summa beräknade årliga kostnader 4 959 966**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: kall- och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 8140 kr/lgh och år för 74 m<sup>2</sup> (110 kr/m<sup>2</sup> och år).

## AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	4 464 786
Hysesintäkter garage och parkering	362 880
Hysesintäkter lokaler	132 300
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>4 959 966</b>

### LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.  
Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m<sup>2</sup> medtages till 100 % och överskjutande lägenhetsarean medtages till 60 %.

Lgh	Boarea (m <sup>2</sup> ) *	Våning	Rum	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /mån (kr)
<b>Hus A, Olofsgatan 9</b>								
A:1001	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1002	90	Entréplan	4	2 178 000	1,3291%	59 341	4945	825
A:1003	74	Entréplan	3	1 898 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1004	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1005	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	275
A:1006	71	Entréplan	3	1 948 000	1,1349%	50 671	4223	651
A:1007	74	Entréplan	3	1 998 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1101	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1102	90	1 tr	4	2 278 000	1,3291%	59 341	4945	825
A:1103	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1104	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1105	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	275
A:1106	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	651
A:1107	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1201	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1202	90	2 tr	4	2 478 000	1,3291%	59 341	4945	825
A:1203	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1204	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1205	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	275
A:1206	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	651
A:1207	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1301	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1302	90	3 tr	4	2 578 000	1,3291%	59 341	4945	825
A:1303	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1304	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	394
A:1305	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	275
A:1306	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	651
A:1307	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	678
A:1401	63	4 tr	2	2 048 000	1,0531%	47 019	3918	578



Hus B, Olofsgatan 11								
B:1001	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	394
B:1002	90	Entréplan	4	2 278 000	1,3291%	59 341	4945	825
B:1003	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1004	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1005	71	Entréplan	3	1 948 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1006	61	Entréplan	2	1 778 000	1,0326%	46 103	3842	559
B:1101	47	1 tr	2	1 348 000	0,8009%	35 758	2980	431
B:1102	90	1 tr	4	2 378 000	1,3291%	59 341	4945	825
B:1103	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1104	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1105	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1106	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1107	77	1 tr	3	2 128 000	1,1962%	53 408	4451	706
B:1201	47	2 tr	2	1 398 000	0,8009%	35 758	2980	431
B:1202	90	2 tr	4	2 478 000	1,3291%	59 341	4945	825
B:1203	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1204	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1205	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1206	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1207	77	2 tr	3	2 198 000	1,1962%	53 408	4451	706
B:1301	47	3 tr	2	1 448 000	0,8009%	35 758	2980	431
B:1302	90	3 tr	4	2 578 000	1,3291%	59 341	4945	825
B:1303	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1304	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1305	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	275
B:1306	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	651
B:1307	77	3 tr	3	2 278 000	1,1962%	53 408	4451	706
B:1401	65	4 tr	2	2 048 000	1,0735%	47 929	3994	596
Hus C, Olofsgatan 13								
C:1001	74	Entréplan	3	1 998 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1002	61	Entréplan	2	1 778 000	1,0326%	46 103	3842	559
C:1003	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1004	30	Entréplan	1	828 000	0,5112%	22 824	1902	275
C:1005	74	Entréplan	3	1 998 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1006	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1101	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1102	71	1 tr	3	2 028 000	1,1349%	50 671	4223	651
C:1103	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1104	30	1 tr	1	858 000	0,5112%	22 824	1902	275
C:1105	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1106	95	1 tr	4	2 498 000	1,3802%	61 623	5135	871
C:1107	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1201	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1202	71	2 tr	3	2 098 000	1,1349%	50 671	4223	651
C:1203	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1204	30	2 tr	1	888 000	0,5112%	22 824	1902	275
C:1205	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1206	95	2 tr	4	2 598 000	1,3802%	61 623	5135	871
C:1207	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1301	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1302	71	3 tr	3	2 178 000	1,1349%	50 671	4223	651
C:1303	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1304	30	3 tr	1	918 000	0,5112%	22 824	1902	275
C:1305	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	678
C:1306	95	3 tr	4	2 598 000	1,3802%	61 623	5135	871
C:1307	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	394
C:1401	63	4 tr	2	1 948 000	1,0531%	47 019	3918	578

Hus D, Olofsgatan 15								
D:1001	54	Entréplan	2	1 498 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1002	42	Entréplan	2	1 178 000	0,7157%	31 954	2663	385
D:1003	43	Entréplan	2	1 198 000	0,7327%	32 713	2726	394
D:1004	54	Entréplan	2	1 598 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1005	62	Entréplan	2	1 798 000	1,0428%	46 559	3880	568
D:1101	54	1 tr	2	1 648 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1102	51	1 tr	2	1 478 000	0,8690%	38 799	3233	468
D:1103	43	1 tr	2	1 248 000	0,7327%	32 713	2726	394
D:1104	54	1 tr	2	1 648 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1105	74	1 tr	3	2 078 000	1,1655%	52 037	4336	678
D:1201	54	2 tr	2	1 698 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1202	51	2 tr	2	1 528 000	0,8690%	38 799	3233	468
D:1203	43	2 tr	2	1 298 000	0,7327%	32 713	2726	394
D:1204	54	2 tr	2	1 598 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1205	74	2 tr	3	2 158 000	1,1655%	52 037	4336	678
D:1301	54	3 tr	2	1 748 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1302	51	3 tr	2	1 578 000	0,8690%	38 799	3233	468
D:1303	43	3 tr	2	1 348 000	0,7327%	32 713	2726	394
D:1304	54	3 tr	2	1 648 000	0,9202%	41 085	3424	495
D:1305	74	3 tr	3	2 248 000	1,1655%	52 037	4336	678
D:1401	39	4 tr	1	1 198 000	0,6646%	29 673	2473	358
<i>Justering</i>					-0,0003%			
	6201			179 208 000	100,0000%	4 464 786	372 066	

\* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

## G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	43 607 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	14 707 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	28 900 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	720 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	295 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	35 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

\* Exkl. avsättning till underhåll.

## H. EKONOMISK PROGNOSEN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Summa kostnader</b>	4 960	4 981	5 002	5 025	5 048	5 072	5 206	5 561
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	2 918	2 898	2 878	2 858	2 838	2 818	2 718	2 617
Räntor	2 006	1 986	1 966	1 946	1 926	1 906	1 806	1 705
Amorteringar	912	912	912	912	912	912	912	912
<i>Driftkostnader*</i>	1 528	1 559	1 590	1 622	1 654	1 687	1 863	2 056
<i>Underhållskostnader</i>	370	377	385	393	400	409	451	498
Löpande underhåll*	155	158	161	164	168	171	189	209
Avsättning för underhåll*	215	219	224	228	233	237	262	289
<i>Övriga kostnader</i>	144	146	149	152	155	159	175	389
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	196
Fastighetsskatt lokaler****	43	44	45	46	47	47	52	58
Övriga oförutsedda kostnader*	101	103	105	107	109	111	122	135
<b>Summa intäkter</b>	4 960	5 059	5 160	5 264	5 369	5 476	6 046	6 675
Årsavgifter*	4 465	4 554	4 645	4 738	4 833	4 929	5 443	6 009
D:o kronor per m <sup>2</sup>	720	734	749	764	779	795	878	969
Hysesintäkter*	495	505	515	525	536	547	604	666
Avskrivningar	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859	1 859
<b>Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar</b>	-947	-869	-789	-708	-626	-543	-107	167
<b>Likviditet vid årets utgång***</b>	215	298	382	467	554	641	1 102	1 404
<b>Akkumulerad likviditet</b>	215	513	894	1 361	1 915	2 556	7 131	13 924
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %		2,2						
Inflationsantagande %		2,0						
Lägenhetsyta m <sup>2</sup>		6 201						
Investeringslån kkr		91 200						
Antal lägenheter		106						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen. Hysesintäkter för lokaler följer i verkligheten kostnadsutveckling enligt konsumentprisindex (KPI).

\*\*Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

\*\*\*Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

\*\*\*\*Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1.

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

## Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m<sup>2</sup>

(exkl. kall- och varmvatten och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	720	734	749	764	779	795	878	969
2. Dagens räntenivå + 1 %	867	884	902	920	939	957	1 057	1 167
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 014	1 034	1 055	1 076	1 098	1 120	1 236	1 365
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 161	1 184	1 208	1 232	1 257	1 282	1 416	1 563
5. Dagens räntenivå - 1 %	573	584	596	608	620	633	698	771
6. Dagens räntenivå - 2 %	426	434	443	452	461	470	519	573
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	720	742	764	787	810	835	968	1 122
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	720	749	779	810	842	876	1 066	1 297
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	720	727	734	742	749	757	795	836
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	720	720	720	720	720	720	720	720
Ränteantagande %	2,2							
Inflationsantagande %	2,0							

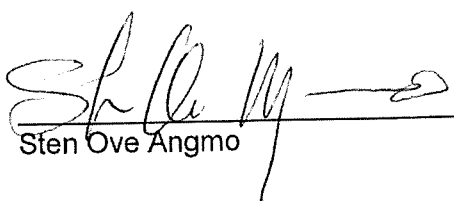
Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.


## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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. Kostnader för kall- och varmvatten samt hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan 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. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2019-04-29

**Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro**

  
Sten Ove Ångmo

  
Eva-Lena Nordek

  
Anna Winther-Hansen

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Selmas Park i Örebro, org.nr. 769631-5279, i Örebro kommun, undertecknad 2019-04-29, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Fastigheten har inte besökt då intyg från kontrollansvarig finns.

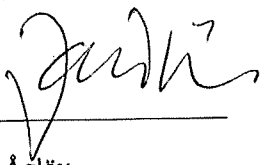
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 190429  
Ekonomisk plan daterad 190429  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170727  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 160119  
Kostnadskalkyl, 170210  
Utdrag ur fastighetsregistret, 190515  
Taxeringsvärdeberäkning, 190418  
Köpekontrakt, köpebrev 170930  
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 170207  
Bygglov, Örebro kommun, 170613  
Ritningar, 160616  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Kärnhem AB, 190515  
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 170207  
Hyresgaranti lokaler och garage, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 190514  
Utlåtande kontrollansvarig, WSP Sverige AB, 190514  
Värdeutlåtande lgh, Bjurfors Örebro, 190510  
Försäkringsoffert, Howden, , 190419  
Offert Ekonomisk Förvaltning, FF Fastighetsservice AB, 190214  
Offert Teknisk Förvaltning, FF Fastighetsservice AB, 190215  
Ränteoffert, Nordea, 190411  
Styrelseprotokoll, 190429

Växjö 2019-05-23



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2019-05-23



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

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