

**Ekonomisk plan för****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
SALUTEN****Örebro kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Preliminära kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2014-09-16  
Bostadsrättsföreningen Saluten

  
Lars Blomqvist

  
Sven Larsson

  
Arne Vallstedt

**Registrerades av Bolagsverket 2014-10-23**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Saluten, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2013-05-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, mark och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

I januari 2014 påbörjades nybyggnad av 42 lägenheter i fem tvåvånings flerbostadshus liggande intill varandra.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att påbörjas så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under 4:a kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från och med januari månad 2015 till april 2015.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av PEAB Sverige AB enligt totalentreprenadkontrakt undertecknat av parterna 2013-10-30.

Projektet finansieras långsiktigt genom Swedbank.

Insatsgaranti tecknas hos Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Örebro Grenadjären 7 och 13.
Adress:	Greadjärgatan 1a-j, 3 a-t, 9 a-l.
Fastighetsareal:	7 571 m <sup>2</sup>
Boarea:	2 790 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Fem nybyggda flerbostadshus liggande intill varandra.
Antal våningar:	2
Byggnadsår:	2014-15

**Gemensamma anordningar**

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Fjärrvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer.
- Mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.
- Elmätare för mätning av gemensam el.
- Ledningssystem med uttag för kabel-TV, rikstelefon och datanät.

**Parkering och förvaring**

- 12 platser i carport och 30 p-platser med motorvärmare.
- 42 Lägenhetsförråd, belägna vid respektive lägenhet.

**Enskilda anordningar**

- Mätutrustning för mätning av respektive lägenhets hushållsel och varmvatten.
- Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till E.ON Sverige AB

**Gemensamma utrymmen**

- En miljöbod, belägen vid parkeringen.

**Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt**

- Fastigheten Örebro Grenadjären 13 belastas av servitut för infartsväg.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning nybyggnad**

<b>Grund</b>	Platta på mark, pålad
<b>Stomme</b>	Bv: Betong och stålpelare i yttervägg. Vån 1 trappa trä. Låg.skiljande betongbjälklag.
<b>Yttertak</b>	Självbärande takstolar. Tätskick av tvåkupiga betongpannor.
<b>Yttervägg</b>	Träreglar, mineralull med invändigt gips.
<b>Fasad</b>	Träpanel
<b>Fönster</b>	Trä/aluminium.
<b>Innerväggar</b>	Stålreglar och gipsskivor.
<b>Tele</b>	Telia tripple play; telefon, bredband och TV.
<b>Värme</b>	Fjärrvärme.
<b>Ventilation</b>	FTX
<b>Försäkringar</b>	Fastigheten kommer att brandförsäkras till fullvärde. Byggförsäkring tecknas hos HDI-Gerling och fullgörandeförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	klinker	trä,eklasyr	målat	gips/betong vitmålade	hatthylla
Vardagsrum	ekparkett	trä,eklasyr	målat	gips/betong vitmålade	fönsterbänk av natursten
Kök	ekparkett	trä,eklasyr	målat, stänkskydd av kakel	gips/betong vitmålade	kyl, frys, alt kombinerad kyl/frys, spis med glashäll, inbyggnadsmicro och diskmaskin, kolfilterfläkt, bänkskivor i laminat
WC/Dusch	klinker komfortvärme		kakel	gips/betong vitmålade	kommod, duschdraperistång, badrumsskåp med belysning, tvättmaskin, torktumlare där ej tvättrum finns
WC	klinker komfortvärme		kakel	gips/betong vitmålade	kommod, badrumsskåp med belysning, duschdraperistång
Sovrum	ekparkett	trä,eklasyr	målat	gips/btg vitmålade	fönsterbänk av natursten
Klädkammare	ekparkett	trä,eklasyr	målat	gips/btg vitmålade	Hyllor och klädstång, skåpsinredning
Tvätt	plastmatta	plastmatta	målad väv	gips/btg vitmålade	tvättmaskin, torktumlare, tvätthö, överskåp

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning

4(12)

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. Preliminära kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet nybyggnad,	18 500 000
Nybyggnadskostnader inkl moms	73 350 000
Buffert, oförutsett	<u>50 000</u>
<b>Summa kostnader</b>	<b>91 900 000</b>

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men bedöms  
är 1 uppgå till belopp enligt nedan.

<u>Tax.värde</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Summa</u>
Flerbostadshus bostäder	5 200 000	30 000 000	35 200 000
<b>Totalt</b>	<b>5 200 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>35 200 000</b>

2014102106079

## D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Rak amortering

0,50%

	Belopp kronor	Ränta		Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor		
Fastighetslån 1 års bindning	12 300 000	2,80%	344 400	61 500	405 900
Fastighetslån, 3 års bindning	12 250 000	3,00%	367 500	61 250	428 750
Fastighetslån, 4 års bindning	12 250 000	3,20%	392 000	61 250	453 250
<b>Summa lån</b>	<b>36 800 000</b>				
Insatser och upplåtelseavgifter	55 100 000				
<b>Summa finansiering</b>	<b>91 900 000</b>		<b>1 103 900</b>	<b>184 000</b>	<b>1 287 900</b>
<b>Summa kapitalkostnader, år 1</b>				<b>Amortering 184 000</b>	<b>Totalt 1 287 900</b>

<b>Avsättningar</b>	Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 30 kr / m <sup>2</sup> boarea i avsaknad av underhållsplan.	<b>83 700</b>
---------------------	---	---------------

Upplyningsvis krävs en rak avskrivningsplan som medför att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

<b>Driftkostnader</b>	<b>År 1</b>	transport 1 371 600 <b>Kronor</b>
	<i>Inkl. moms</i>	
	Värme	195 300
	Varmvatten	63 016
	Utvändig skötsel	30 000
	Serviceavtal inkl teknisk förvaltning	30 000
	Löpande underhåll inkl städning	75 000
	Snöröjning	25 000
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning (var 3:e år)	0
	Ekonomisk förvaltning	55 000
	Föreningens administration (styrelse och revisorer)	15 000
	Vattenförbrukning	60 000
	Elförbrukning, gemensam	40 000
	Renhållning	40 000
	Försäkringar	40 000
	Bredband Tv grundutbud och Iptelefoni	105 000
	Oförutsett	22 084
	<b>Summa kostnader</b>	<b>795 400</b>

2014102106081

Bostadsrättshavarna svarar själva för kostnader för hushållsel, varmvatten och kabel-TV utöver grundutbudet.

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

0

<b>Summa driftkostnader år 1</b>	<b>795 400</b>
----------------------------------	----------------

PEAB Sverige AB står för fastighetsskatten och för kommunala fastighetsavgiften till och med värdeåret. Kommunal fastighetsavgift för nyproduktion utgår först år 16 efter värdeåret.

Taxeringsvärde för fastigheten är ännu ej åsatt, varför taxeringsvärdet utgör en preliminär uppskattning, se ovan.

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>	<b>2 167 000</b>
--	------------------

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens kostnader , amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

				Intäkt kr
Årsavgifter, exklusive kostnader för hushållsel o varmvatten				1 911 384
Prel årsavgift varmvatten				63 016
Intäkter	Antal	per månad/ kr	totalt per år	
P-platser, motorv.	30	350	126000	126 000
Carport	12	550	79200	79 200
Vakans 3 p-platser	3	350	-12600	-12 600
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR</b>				<b>2 167 000</b>

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

2014102106083

Lgh nr	Antal rum	Uteplats Balkong	Yta kvm	Andels-tal i %	Insats kr	Tillkommer				Summa insats o upplåt.avg
						Årsav-gift kr	Månads-avgift kr	avgift varm-vatten	Upplåt.-avgift	
1	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	44 275	1 099 000
2	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	275	1 055 000
3	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	44 275	1 099 000
4	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	275	1 055 000
5	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	44 275	1 099 000
6	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	275	1 055 000
7	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	44 275	1 099 000
8	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	275	1 055 000
9	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	44 275	1 099 000
10	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	275	1 055 000
11	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	44 275	1 099 000
12	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	275	1 055 000
13	3 rok	Uteplats	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	159 073	1 527 000
14	3 rok	Balkong	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	109 073	1 477 000
15	3 rok	Uteplats	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	109 073	1 477 000
16	3 rok	Balkong	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	84 073	1 452 000
17	3 rok	Uteplats	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	109 073	1 477 000
18	3 rok	Balkong	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	84 073	1 452 000
19	3 rok	Uteplats	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	159 073	1 527 000
20	3 rok	Balkong	76	2,65875	1 367 927	50 819	4 235	1675	109 073	1 477 000
21	4 rok	Uteplats	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	208 114	1 650 000
22	4 rok	Balkong	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
23	4 rok	Uteplats	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
24	4 rok	Balkong	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
25	4 rok	Uteplats	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
26	4 rok	Balkong	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
27	4 rok	Uteplats	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
28	4 rok	Balkong	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
29	4 rok	Uteplats	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
30	4 rok	Balkong	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
31	4 rok	Uteplats	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	208 114	1 650 000
32	4 rok	Balkong	81	2,80250	1 441 886	53 567	4 464	1766	155 114	1 597 000
33	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	74 275	1 129 000
34	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	24 275	1 079 000
35	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	74 275	1 129 000
36	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	24 275	1 079 000
37	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	74 275	1 129 000
38	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	24 275	1 079 000
39	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	74 275	1 129 000
40	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	24 275	1 079 000
41	2 rok	Uteplats	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	74 275	1 129 000
42	2 rok	Balkong	55	2,05000	1 054 725	39 183	3 265	1292	24 275	1 079 000
Utg					2		2		-2	

Summa 42 2 790 100,00000 51 450 000 1 911 384 63 016 3 650 000 55 100 000

	Kronor	kr/m2
Årsavgift exkl varmvatten	1 911 384	685
Insats och upplåtelseavgift	55 100 000	19 749

F. EKONOMISK PROGNOIS

2014102106084

Löpnade, rörliga	År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde bostäder flerbostadshus		35 200 000	35 904 000	36 622 080	37 354 522	38 101 612	38 863 644	42 908 604
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 167 000</b>	<b>2 179 063</b>	<b>2 191 477</b>	<b>2 204 249</b>	<b>2 217 388</b>	<b>2 230 900</b>	<b>2 304 323</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor, lån 1		344 400	342 678	340 956	339 234	337 512	335 790	327 180
Räntor, lån 2		367 500	365 663	363 825	361 988	360 150	358 313	349 125
Räntor, lån 3		392 000	390 040	388 080	386 120	384 160	382 200	372 400
Amorteringar,		184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000	184 000
<i>Driftskostnader exkl fast.skatt</i>		795 400	811 308	827 534	844 085	860 967	878 186	969 588
<i>Avsättning för underhåll</i>								
Fondavsättningar		83 700	85 374	87 081	88 823	90 600	92 412	102 030
<b>Reserv, buffert</b>		50 000	31 277	63 070	95 388	128 242	161 643	337 238
reserv ackumulerad		50 000	81 277	144 348	239 736	367 978	529 621	1 858 761
<b>Summa intäkter *</b>		<b>2 167 000</b>	<b>2 210 340</b>	<b>2 254 547</b>	<b>2 299 638</b>	<b>2 345 630</b>	<b>2 392 543</b>	<b>2 641 561</b>
<i>Årsavgifter*</i>		1 911 384	1 949 612	1 988 604	2 028 376	2 068 944	2 110 322	2 329 966
<i>Övriga intäkter*</i>								
P-platser		113 400	115 668	117 981	120 341	122 748	125 203	138 234
Carportar		79 200	80 784	82 400	84 048	85 729	87 443	96 544
Varmvatten		63 016	64 276	65 562	66 873	68 211	69 575	76 816
Ränteantagande, lån		2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Ränteantagande, lån 2		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Ränteantagande, lån 3		3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

\* Årsavgifter och övriga intäkter bedöms höjas med 2 % årligen.

Linjär avskrivning byggnad 120 år.  
73 350 000 x 0,834 % =

611700

Resultat ej likviditetspåverkande.

-344 000	-311 049	-277 548	-243 489	-208 858	-173 645	11 568
----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittliga årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	708	722	736	751	766	781	863
Antagen räntenivå + 1%	840	853	867	881	895	910	988
Antagen räntenivå + 2%	971	984	997	1011	1025	1039	1113
Antagen räntenivå - 1%	576	591	606	621	637	653	737
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	708	725	743	761	780	799	902
Antagen inflationsnivå + 2%	708	728	749	771	794	817	945
Antagen inflationsnivå - 1 %	708	719	730	741	753	765	827

\* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan.

## H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell plats från föregående medlem till nytillkommen, utan övergår till föreningen.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 september 2014 för bostadsrättsföreningen Saluten, org nr : 769626-3792.

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

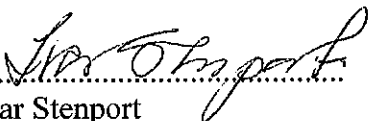
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

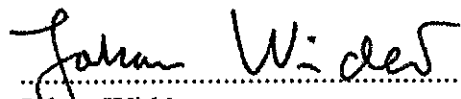
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 7 oktober 2014



Ivar Stenport  
Civ.ing  
Alsnögatan 22  
116 41 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2014-10-07 för Brf Saluten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-05-15
2.	Registreringsbevis	2013-05-15
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-10-30
4.	Köpekontrakt koncept	odaterat
5.	Köpebrev	2014-04-15
6.	Kreditoffert	2013-06-12
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-12-16
		2014-03-31
8.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-12-09
9.	Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	odaterat
10.	Bekräftelse	odaterat
11.	Ritning A-01.1-01	2013-07-03

2014102106088