
Ekonomisk plan för:
Bostadsrättsföreningen Glashyttan 1
Örebro kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Glashyttan 1 under 4 kvartalet 2015

Registrerad av Bolagsverket 2015-11-16



Innehållsförteckning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Entreprenad & byggnation.....	3
Försäkring.....	3
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	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN.....	6
Förvärvskostnad.....	6
Finansieringsplan	6
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSEN.....	7
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen.....	7
Avskrivningar.....	8
Nyckeltalsberäkningar.....	8
5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS.....	8
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Glashyttan 1 (org: nr 769628-4822) som registrerades 2014-08-06, med säte 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 bygga sex stycken parhus, totalt tolv lägenheter inom fastigheterna (del av) Örebro Alby 13:811.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och 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 förvärvar del av fastigheten Örebro Alby 13:811 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.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång del av fastigheten Örebro Alby 13:811 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Vid denna transaktion uppstår 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.

Entreprenad & byggnation

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår uppförande av sex bostadshus med totalt tolv lägenheter på fastigheterna. Entreprenören ansvarar under entreprenaden för att hålla fastigheterna försäkrade.

Försäkring

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

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Samtliga hus beräknas vara färdigbyggda senast under mars 2016. Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske från att denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket, fjärde kvartalet 2015. Tillträde till husen sker i samband med färdigställande under december 2015 - mars 2016. För handpenning som utbetalas i samband med bokningsavtal/upplåtelse har försäkring tecknas.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus 2012-2014 kommer fastighetens taxeringsvärde att vara 13 782 000 kr, varav byggnad 12 462 000 och mark 1 320 000 kr. Prel. Typkod för fastigheten är 222.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten ska bebyggas av tolv bostadshus med två våningsplan och två bostäder per hus. Samtliga lägenheter får tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Tomt och läge

Husen är belägna öster om Örebro centrum (ca 5 km).

På ca 10 minuters när man Örebro centrum med bil med alla tänkbara servicefunktioner och butiker. Skolor, förskolor och idrottsföreningar finns i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med busslinje i närheten av fastigheten.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Del av Örebro Almby 13:811
Adress	Dröjarbacken 7-14, 16,18, 20, 22
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser (nuv.)	Akt: 1880-P836 Detaljplan: 2014-09-25
Samfällighet	Ännu ej fastställt
Servitut	Ännu ej fastställt
Tomtareal	9 086 kvm (fastighetsreglering pågår)
Bostadsarea	1 428 kvm
Lägenheter	12 st
Byggnadsutformning	6 huskroppar med två våningar med bostäder
Byggnadsår	2015

Typkod	222
Försäkring	De byggnader som ska uppföras på fastigheterna är under entreprenadtiden, före övertagandetidpunkten, försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från tillträdesdagen att vara försäkrade till fullvärde
Gemensamma utrymmen och anordningar	
Kommunalt vatten/avlopp	Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem efter uppmätt förbrukning.
El-central	Individuellt abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Enskilda utvändiga behållare
Uppvärmning	Frånluftvärmepump med luftåtervinning. Separat för varje lägenhet.
Tomt	Sådd gräsmatta

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme och ytterväggar	Trä
Bjälkslag	Fyllning, träbalkar, trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongtakpannor, takpapp
Fönster	Tre-glas fönster träfönster på kopplade bågar.
Balkonger	Trästomme, aluminiumräcken, säkerhetsglas.
Dörrar	Entrédörr av trä. Innedörrar släta av trä.
Carport	I trä vid varje bostad.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade
Tak	Målade
Golv	Trestavig Ekparkett i vardagsrum, sovrum och kök. Klinker i hall.
Kök	Skåpinredning från byggnadsåret (2014/2015), diskmaskin, kyl/frys, spishäll/glashäll, ugn, micro. Kanalansluten fläkt.
Badrum	Klinker på golv, kakel på vägg, målat tak, jacuzzi, separat dusch, wc, tvättställ, tvättpelare.



Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov
Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2015-2016 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För det inre underhållet i lägenheterna, liksom för uppvärmningssystemet och uteplatser ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

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

Skulle kostnaden för byggnationen över- eller underskridas kommer köpeskillingen för aktierna i samband med fastighetsförvärvet att förändras i motsvarande mån. Därav är den slutliga kostnaden för projektet känd.

Förvärvskostnad

Köpeskillning aktier	5 457 448 kr
Fastighet (inkl lagfart)	33 142 552 kr
Övriga projektkostnader	150 000 kr
Slutlig kostnad:	38 750 000 kr

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån	18 410 000kr	2,06%	379 246 kr	92 050 kr
<i>Summa banklån</i>	<i>18 410 000 kr</i>		<i>379 246 kr</i>	<i>92 050 kr</i>
Medlemsinsatser	20 340 000 kr			
Summa finansiering	38 750 000 kr			

Amortering görs efter en 50-årig serieplan.

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGROS

2015111301192

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER							
Totalt lånebelopp	18 410 000	18 317 950	18 221 298	18 119 812	18 013 253	17 901 366	17 252 205
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	379 246	377 350	375 359	373 268	371 073	368 768	355 395
Amortering	92 050	96 653	101 485	106 559	111 887	117 482	149 940
Linjär avskrivning	350 386	350 386	350 386	350 386	350 386	350 386	350 386
Delsumma kap-kost.	821 682	824 389	827 230	830 214	833 347	836 636	855 722
Driftskostnader							
Administration	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379	31 333
Försäkring	19 992	20 392	20 800	21 216	21 640	22 073	24 370
Värme	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0
V/A	0	0	0	0	0	0	0
Skötsel	22 848	23 305	23 771	24 246	24 731	25 226	27 852
Renhållning	18 564	18 935	19 314	19 700	20 094	20 496	22 629
Övrigt	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Delsumma driftskostn.	127 108	129 650	132 243	134 888	137 586	140 338	154 944
Övriga kostnader							
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning yttre underhåll	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	63 065	69 629
Delsumma övriga kostnader	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	63 065	69 629
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-350 386	-350 386	-350 386	-350 386	-350 386	-350 386	-350 386
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	655 524	661 915	668 515	675 332	682 375	689 652	729 908
ÅRLIGA INTÄKTER							
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0
P-plats/Garage	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter bostadsrätt	714 528	714 528	714 528	714 528	714 528	714 528	729 908
SUMMA NETTOINTÄKTER	714 528	714 528	714 528	714 528	714 528	714 528	729 908
Nettoårsavgift kr/kvm/år	500	500	500	500	500	500	511

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen ränta 2,06 % enligt bankoffert 5 års bindningstid. Lånet skall ursprungligen vara rörlig 3 månader vilket enligt bankoffert ger en ränta på 1,61%

Inflationsantagande: 2%

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

Föreningen har beräknats göra löpande amorteringar under prognostiden. Amorteringstakten kan komma att ökas eller minska vid förändringar i räntenivå eller i de fall då det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om 1% (linjär avskrivning) på byggnadens bokförda värde per år. Det bokförda värdet för fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 38,7 mkr varav byggnad 35,0 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig minuspost i föreningens årsredovisning. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
35 038 637	350 386	245

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	år 11
Ack. Redovisningsmässigt underskott	-199 332	-400 453	-603 341	-807 972	-1 014 317	-1 222 347	-2 264 192

Nyckeltalsberäkningar

	Genomsnittslägenhet	119 kvm
Föreningens belåning per kvm år 1		12 892 kr
Föreningens driftskostnad per kvm år 1		89 kr
Föreningens nettoavgift per kvm år 1		500 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1		14 244 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 räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Beräknad nivå på nettoavgift	714 528	714 528	714 528	714 528	714 528	714 528	729 908
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	898 628 kr	897 708 kr	896 741 kr	895 726 kr	894 661 kr	893 542 kr	902 430 kr
+2%	1 082 728 kr	1 080 887 kr	1 078 954 kr	1 076 924 kr	1 074 793 kr	1 072 555 kr	1 074 952 kr
-1%	530 428 kr	531 349 kr	532 315 kr	533 330 kr	534 395 kr	535 514 kr	557 386 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
+1%	716 370 kr	716 407 kr	716 445 kr	716 483 kr	716 522 kr	716 562 kr	732 154 kr
+2%	718 213 kr	718 286 kr	718 361 kr	718 438 kr	718 516 kr	718 596 kr	734 400 kr
-1%	712 686 kr	712 649 kr	712 611 kr	712 573 kr	712 534 kr	712 494 kr	727 662 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.
1	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
2	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
3	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
4	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
5	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
6	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
7	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
8	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
9	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
10	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
11	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
12	5 rok	119	1 695 000	8,33%	4 962
		1 428	20 340 000	100%	59 544

Mark/uteplats samt spabad i anslutning till lägenheten ingår i upplåtelsen. Fiber-LAN finns indraget i respektive bostad. Lägenhetsinnehavaren tecknar själv och står för abonnemang kring tv/bredband/telefoni. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhets-el och värme/VA samt tillse att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Energiförbrukningen för respektive bostad är uppskattad till 6 088 kWh/år (beräknat 4 personer/hushåll) vilket ger en kostnad på ca 2 200 kr per kvartal. Förbrukningen av vatten uppskattas till (beräknat 4 personer/hushåll) 220 m³/år, vilket ger en kostnad på 2 835 kr/år.



7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och värme.
- Avgift för VA debiteras föreningen som debiterar respektive medlem efter uppmätt förbrukning.
- Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll.
- 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 med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Örebro 2015-11-02

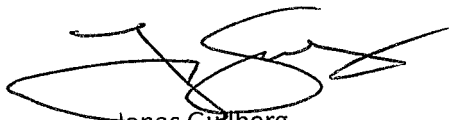
Brf Glashyttan 1



Tomas Jonutis



Petter Berggren



Jonas Gullberg

Intyg

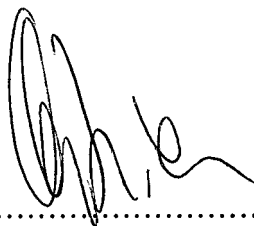
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Glashyttan 1, org. nr 769628-4822, får härmed ge följande intyg.

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

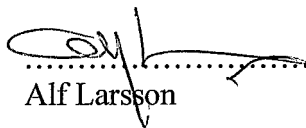
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.

Stockholm 2015-11-10



.....
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 daterad 2015-11-02, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Bankoffert slutplacering
 Plan- och fasadritningar
 Situationsplan
 Beräkning driftskostnader
 Energibehovskalkyl
 Aktieöverlåtelse- och fastighetsavtal
 Rums- och teknisk beskrivning
 Entreprenadkontrakt totalentreprenad 2014-12-01
 Bankoffert Swedbank 2015-11-04
 Förskottsgarantiförsäkring, Moderna Garanti 2015-01-26
 Garanti avseende anskaffningskostnad och ev. osålda lägenheter 2014-12-01