

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro

Org. nr 769629-5422

Örebro kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter
- E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Särskilda förhållanden
- H Ekonomisk prognos
- I Känslighetsanalys
- J Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2016-01-29

523/12

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro, 769629-5422, som registrerades hos Bolagsverket 2015-02-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen av fastigheten påbörjades januari 2015 och beräknas vara färdig för successiv inflyttning från februari 2016 till och med oktober 2016.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i januari 2016 - september 2016.

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 kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Örebro Vinrutan 1. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg Sörbyängen AB, vilket tidigare ägde fastigheten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga denna. Föreningen har förvärvat fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter att fastigheten överlåtits till föreningen kommer bolaget att likvideras av Botrygg Örebro AB.

Fastighetsförvärvet ovan sker mot utställande av revers.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftsutgifter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Örebro Vinrutan 1
Adress:	Karlsdalsallén 53-63
Tomtens areal:	8 073 kvm
Byggnadsår	2016
Lägenhetsarea bostadsrätt:	6 910 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	113 st
Lokalarea	254 kvm
Antal lokaler	2 st
Byggnadens utformning:	4 st. flerbostadshus i 5 våningar ovan mark

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till E.ONs fjärrvärmenät.
Mekanisk frånluftsaggregat och frånluftsvärmepumpar
Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni.
Anslutning till kommunalt VA via Örebro kommun.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis.
Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.
Planteringar, förråd, miljörum, uteplatser och parkeringsplatser.

Gemensamhetsanläggning

Någon gemensamhetsanläggning finns inte för den aktuella fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Husen ges ett modernt formspråk. Sockelvåningen beklädes med hållbar och vacker natursten.
Ytterväggarna är putsade.

Stommen är i betong. Takkonstruktionen består av trätakstolar samt uppstolpade takstolar på betongbjälklag.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)*Trapphus*

Golv	Natursten
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade gipsvägg/betong
Trappor	Betongtrappsteg bekläds med natursten

Kortfattad rumsbeskrivning*Hall, entré*

Entrédörr	Brand- och ljudklassad dörr
Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Hatthylla garderober

Vardagsrum och kök

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade
Övrigt	Köksinredning med kyl, frys, spis, svart granitbänkskiva.

Sovrum

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Målade

WC/Badrum, WC/Dusch

Golv	Klinker
Tak	Målat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod.

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beloppen under avsnitten C-E är avrundade till närmaste tusental kronor.

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 251 700 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheten		Finansiering	
Nybyggnadskostnader inkl. köpe- skilling för föreningens fastighet	252 900 000		
Återvunnen moms	-1 300 000	Insatser o upplåtelseavgifter	152 370 000
Likvida medel	100 000	Beräknad upplåning	99 330 000
Summa	251 700 000	Summa	251 700 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

Återbetalning av investeringsmoms har beräknats till 1 300 000 kronor och skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 300 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Botrygg Bygg AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 300 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt

D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låncräntor vid lånens placering.
Ändras dessa låncräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering år 1	Kapitalutgift
Lån, 5 års bindning	32 779 000	2,25%	-738 000	-421 000	-1 159 000
Lån, 3 års bindning	32 779 000	1,80%	-590 000	-421 000	-1 011 000
Lån, rörligt	33 772 000	1,04%	-350 000	-434 000	-784 000
Totalt	99 330 000	1,70%	-1 678 000	-1 276 000	-2 954 000

SP *h*

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Utgifter avseende drift	
Administration och revision	-245 000
Försäkring	-80 000
Värme	-795 000
Vatten	-207 000
Fastighetsel	-173 000
Renhållning	-173 000
Städning och skötsel	-276 000
Driftsreserv / löpande underhåll	-200 000
Bredband, TV och telefoni	-133 000
Hushållsel	-314 000
Summa drift	-2 596 000
Amortering	-1 276 000
Avsättning till underhållsfond*	-354 000
Räntekostnader	-1 678 000
Fastighetsskatt	-29 000
Summa beräknade årliga utgifter	-5 933 000

*Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar uppgå till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 117 870 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2015, värdeområde 1880048.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

Inkomster

Årsavgifter	4 856 000 kr
Årsavgift hushållsel*	314 000 kr
Årsavgift bredband, TV o telefoni **	133 000 kr
Hysesintäkt lokal	430 000 kr
Hysesintäkt P-platser	200 000 kr
Summa	5 933 000 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr
100-147 kvm	300 kr

**Bredband, kabel-TV o fast telefoni 98 kr/månad

F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATTS, ÅRSAVGIFTER

NR	Vår	År	Årsl. num.	Km	Innt	Innt / m²	Enhetsavgift	Summa innt. & enhetsavgift	Tot. innt. & avgift / km	Andel av innt. på år	Årsavgift / delst.	Månatavgift / delst.	Bredvid / meter	El pr. delst. / m²	Andel av bredvidavgift	Avskrivning / amortisering	Tot. avgift / delst.	Tot. årsavgift	Tot. årsavgift / km
1	1111	1	2	49	910 000	18 571	0	910 000	18 571	0,709%	13 488	1 124	98	200	0,733%	1 806	2 930	55 155	717
2	1112	1	4	89	1 530 000	17 191	50 000	1 580 000	17 753	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759
3	1121	2	3	36	640 000	17 778	140 000	780 000	21 667	0,521%	9 910	826	98	200	0,568%	1 397	2 223	26 678	741
4	1122	2	3	83,5	1 420 000	17 006	170 000	1 590 000	19 042	1,208%	22 985	1 915	98	275	1,389%	3 401	5 316	63 795	764
5	1123	2	1,5	39,5	730 000	18 481	0	730 000	18 481	0,572%	10 873	906	98	200	0,595%	1 464	2 370	28 446	720
6	1124	2	4	89	1 530 000	17 191	300 000	1 830 000	20 562	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759
7	1125	2	1	36,5	640 000	17 534	140 000	780 000	21 370	0,528%	10 047	837	98	200	0,584%	1 439	2 276	27 313	748
8	1131	3	1	36	640 000	17 778	190 000	830 000	23 056	0,521%	9 910	826	98	200	0,568%	1 397	2 223	26 678	741
9	1132	3	3	83,5	1 420 000	17 006	220 000	1 640 000	19 641	1,208%	22 985	1 915	98	275	1,389%	3 401	5 316	63 795	764
10	1133	3	1,5	39,5	730 000	18 481	50 000	780 000	19 747	0,572%	10 873	906	98	200	0,595%	1 464	2 370	28 446	720
11	1134	3	4	89	1 530 000	17 191	400 000	1 930 000	21 685	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759
12	1135	3	1	36,5	640 000	17 534	190 000	830 000	22 740	0,528%	10 047	837	98	200	0,584%	1 439	2 276	27 313	748
13	1141	4	1	36	640 000	17 778	245 000	885 000	24 383	0,521%	9 910	826	98	200	0,568%	1 397	2 223	26 678	741
14	1142	4	3	83,5	1 800 000	21 557	330 000	2 130 000	25 509	1,208%	22 985	1 915	98	275	0,999%	2 450	4 375	52 494	629
15	1143	4	1,5	39,5	730 000	18 481	100 000	830 000	21 013	0,572%	10 873	906	98	200	0,595%	1 464	2 370	28 446	720
16	1144	4	4	89	1 530 000	17 191	500 000	2 030 000	22 809	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759
17	1145	4	1	36,5	640 000	17 534	245 000	885 000	24 247	0,528%	10 047	837	98	200	0,584%	1 439	2 276	27 313	748
18	1151	5	2	61	1 080 000	17 705	335 000	1 415 000	23 197	0,883%	16 792	1 399	98	250	0,968%	2 379	3 778	45 337	743
19	1152	5	4	95	1 740 000	18 316	420 000	2 160 000	22 737	1,375%	26 151	2 179	98	275	1,447%	3 561	5 740	68 881	725
20	1211	1	3	61	1 080 000	17 705	0	1 080 000	17 705	0,883%	16 792	1 399	98	250	0,968%	2 379	3 778	45 337	743
21	1212	1	2	43,5	850 000	19 540	10 000	860 000	19 770	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
22	1213	1	2	43,5	850 000	19 540	10 000	860 000	19 770	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
23	1214	1	3	76,5	1 410 000	18 431	0	1 410 000	18 431	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,156%	2 845	4 600	55 204	722
24	1221	2	3	76,5	1 500 000	19 608	0	1 500 000	19 608	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,068%	2 622	4 377	52 528	687
25	1222	2	2	43,5	850 000	19 540	70 000	920 000	21 149	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
26	1223	2	2	43,5	850 000	19 540	70 000	920 000	21 149	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
27	1224	2	3	76,5	1 500 000	19 608	50 000	1 550 000	20 261	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,068%	2 622	4 377	52 528	687
28	1231	3	3	76,5	1 500 000	19 608	50 000	1 550 000	20 261	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,068%	2 622	4 377	52 528	687
29	1232	3	2	43,5	850 000	19 540	110 000	960 000	22 069	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
30	1233	3	2	43,5	850 000	19 540	110 000	960 000	22 069	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
31	1234	3	3	76,5	1 500 000	19 608	100 000	1 600 000	22 915	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,068%	2 622	4 377	52 528	687
32	1241	4	3	76,5	1 500 000	19 608	200 000	1 700 000	22 222	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,068%	2 622	4 377	52 528	687
33	1242	4	2	43,5	850 000	19 540	180 000	1 030 000	23 678	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
34	1243	4	2	43,5	850 000	19 540	180 000	1 030 000	23 678	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
35	1244	4	3	76,5	1 500 000	19 608	250 000	1 750 000	22 876	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,068%	2 622	4 377	52 528	687
36	1251	5	3	81,5	1 660 000	20 368	300 000	1 960 000	24 439	1,180%	22 435	1 870	98	275	1,073%	2 640	4 510	54 118	664
37	1252	5	2	66	1 280 000	19 394	500 000	1 780 000	26 970	0,955%	18 168	1 514	98	250	0,933%	2 297	3 811	45 738	693
38	1253	5	3	81,5	1 660 000	20 368	300 000	1 960 000	24 049	1,180%	22 435	1 870	98	275	1,073%	2 640	4 510	54 118	664

Forts. - F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER

NR	Via	Ånsl rum	Kvm	Insats	Insats/m ²	Uppåbörsvärd	Summa insats & upplåsningsvärd	Tot. insats & upplåsn/kvm	Andelsbel. baserat på års	Årsavgift/efter	Månadsavgift/efter	Bredband/mån	El (inkl deb./mån)	Andelsbel. (ordningstal)	Avgift ränta o. amortering/mån	Totalt upplåsningsvärd	Totalt årsavgift	Totalt årsavgift/kvm
39	1311	1	3	76,5	1 410 000	0	1 410 000	18 431	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,150%	2 845	4 600	55 204	722
40	1312	1	2	43,5	850 000	10 000	860 000	19 770	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
41	1313	1	2	43,5	850 000	10 000	860 000	19 770	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
42	1321	1	3	76,5	1 500 000	50 000	1 550 000	20 261	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
43	1322	2	2	43,5	850 000	70 000	920 000	21 149	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
44	1323	2	2	43,5	850 000	70 000	920 000	21 149	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
45	1324	2	3	76,5	1 500 000	50 000	1 550 000	20 261	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
46	1331	3	3	76,5	1 500 000	150 000	1 650 000	21 569	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
47	1332	3	2	43,5	850 000	120 000	970 000	22 909	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
48	1333	3	2	43,5	850 000	120 000	970 000	22 909	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
49	1334	3	3	76,5	1 500 000	150 000	1 650 000	21 569	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
50	1341	4	3	76,5	1 500 000	250 000	1 750 000	22 876	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
51	1342	4	2	43,5	850 000	180 000	1 030 000	23 678	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
52	1343	4	2	43,5	1 080 000	180 000	1 260 000	28 966	0,630%	11 974	998	98	200	0,377%	928	1 926	23 116	531
53	1344	4	3	76,5	1 500 000	250 000	1 750 000	22 876	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
54	1351	5	3	78	1 500 000	400 000	1 900 000	24 359	1,129%	21 471	1 789	98	250	1,116%	2 747	4 536	54 432	698
55	1352	5	2	66	1 280 000	500 000	1 780 000	26 970	0,958%	18 168	1 514	98	250	0,933%	2 297	3 811	45 738	693
56	1353	5	3	78	1 500 000	400 000	1 900 000	24 359	1,129%	21 471	1 789	98	250	1,116%	2 747	4 536	54 432	698
57	1411	1	3	61	1 080 000	30 000	1 110 000	18 197	0,883%	16 792	1 399	98	250	0,966%	2 379	3 778	45 337	743
58	1412	1	2	43,5	850 000	40 000	890 000	20 460	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
59	1413	1	2	43,5	850 000	40 000	890 000	20 460	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
60	1414	1	3	76,5	1 500 000	0	1 500 000	19 608	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
61	1421	2	3	76,5	1 500 000	90 000	1 590 000	20 784	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
62	1422	2	2	43,5	850 000	100 000	950 000	21 839	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
63	1423	2	2	43,5	850 000	100 000	950 000	21 839	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
64	1424	2	3	76,5	1 500 000	90 000	1 590 000	20 784	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
65	1431	3	3	76,5	1 500 000	140 000	1 640 000	21 438	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
66	1432	3	2	43,5	850 000	140 000	990 000	22 759	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
67	1433	3	2	43,5	850 000	140 000	990 000	22 759	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
68	1434	3	3	76,5	1 500 000	140 000	1 640 000	21 438	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
69	1441	4	3	76,5	1 500 000	240 000	1 740 000	22 745	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
70	1442	4	2	43,5	850 000	210 000	1 060 000	24 368	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
71	1443	4	2	43,5	850 000	210 000	1 060 000	24 368	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689
72	1444	4	3	76,5	1 500 000	240 000	1 740 000	22 745	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687
73	1451	5	3	78	1 500 000	440 000	1 940 000	24 872	1,129%	21 471	1 789	98	250	1,116%	2 747	4 536	54 432	698
74	1452	5	2	66	1 280 000	530 000	1 810 000	27 424	0,958%	18 168	1 514	98	250	0,933%	2 297	3 811	45 738	693
75	1453	5	3	78	1 500 000	440 000	1 940 000	24 872	1,129%	21 471	1 789	98	250	1,116%	2 747	4 536	54 432	698

Handwritten signature and number '2' at the bottom right of the page.

Fortb - F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER

NR	Vän	Antal rum	Kvm	Insats	Insats / m ²	Uppskötsavgift	Summa insats & uppskötelsavgift	Tot. insats & upplag / kr/v	Andelst. baserat på vån	Årsavgift / drift*	Månadsavgift / drift*	Bredband / min*	El (net) / gwh / m ² år	Andelst. fördelning / år**	Avgift ränta o. amortering/m ² år	Totalt avgift/m ² år***	Totalt årsavgift***	Totalt årsavgift / kvm***										
76	1511	1	3	72	18 611	60 000	1 400 000	19 444	1,042%	19 820	1 652	98	250	1,075%	2 646	4 298	51 572	716										
77	1512	1	2	43,5	850 000	40 000	890 000	20 460	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 406	29 956	689										
78	1513	1	2	43,5	850 000	19 540	890 000	20 460	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 406	29 956	689										
79	1514	1	3	61	1 080 000	17 705	1 130 000	18 521	0,833%	16 792	1 399	98	250	0,966%	2 379	3 778	45 337	743										
80	1521	2	3	76,5	1 500 000	19 608	1 590 000	20 784	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687										
81	1522	2	2	43,5	850 000	19 540	950 000	20 784	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689										
82	1523	2	2	43,5	850 000	19 540	950 000	21 839	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689										
83	1524	2	3	76,5	1 500 000	19 608	1 520 000	19 869	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687										
84	1531	3	3	76,5	1 500 000	19 608	1 640 000	17 558	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687										
85	1532	3	2	43,5	850 000	19 540	1 000 000	22 989	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689										
86	1533	3	2	43,5	850 000	19 540	1 000 000	22 989	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689										
87	1534	3	3	76,5	1 500 000	24 837	1 970 000	25 752	1,107%	21 058	1 755	98	250	0,663%	1 631	3 386	40 632	531										
88	1541	4	3	76,5	1 500 000	19 608	1 740 000	22 745	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687										
89	1542	4	2	43,5	850 000	19 540	1 060 000	24 368	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689										
90	1543	4	2	43,5	850 000	19 540	1 060 000	24 368	0,630%	11 974	998	98	200	0,609%	1 498	2 496	29 956	689										
91	1544	4	3	76,5	1 500 000	19 608	1 670 000	21 830	1,107%	21 058	1 755	98	250	1,065%	2 622	4 377	52 528	687										
92	1551	5	3	81,5	1 660 000	20 368	2 000 000	20 368	1,180%	22 435	1 870	98	275	1,073%	2 640	4 510	54 118	664										
93	1552	5	2	66	1 280 000	19 394	1 810 000	27 424	0,955%	18 168	1 514	98	250	0,933%	2 297	3 811	45 738	693										
94	1553	5	3	81,5	1 660 000	20 368	2 000 000	24 540	1,180%	22 435	1 870	98	275	1,073%	2 640	4 510	54 118	664										
95	1611	1	4	89	1 530 000	17 191	1 630 000	18 315	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759										
96	1612	1	2	49	910 000	18 571	940 000	19 184	0,709%	13 488	1 124	98	200	0,733%	1 806	2 930	35 155	717										
97	1621	2	1	36,5	640 000	17 534	800 000	21 918	0,528%	10 047	837	98	200	0,584%	1 439	2 276	27 313	748										
98	1622	2	4	89	1 530 000	17 191	1 880 000	21 124	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759										
99	1623	2	1,5	39,5	730 000	18 481	770 000	19 494	0,572%	10 875	906	98	200	0,595%	1 464	2 370	28 446	720										
100	1624	2	3	83,5	1 420 000	17 006	1 640 000	19 641	1,208%	22 985	1 915	98	275	1,382%	3 401	5 316	63 795	764										
101	1625	2	1	36	640 000	17 778	800 000	22 222	0,521%	9 910	826	98	200	0,568%	1 397	2 223	26 678	741										
102	1631	3	1	36,5	640 000	17 534	850 000	23 288	0,528%	10 047	837	98	200	0,584%	1 439	2 276	27 313	748										
103	1632	3	4	89	1 530 000	17 191	1 980 000	22 247	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,456%	3 584	5 626	67 508	759										
104	1633	3	1,5	39,5	730 000	18 481	820 000	20 759	0,572%	10 875	906	98	200	0,595%	1 464	2 370	28 446	720										
105	1634	3	3	83,5	1 420 000	17 006	1 690 000	20 240	1,208%	22 985	1 915	98	275	1,382%	3 401	5 316	63 795	764										
106	1635	3	1	36	640 000	17 778	850 000	23 611	0,521%	9 910	826	98	200	0,568%	1 397	2 223	26 678	741										
107	1641	4	1	36,5	805 000	22 055	1 075 000	29 452	0,528%	10 047	837	98	200	0,418%	1 030	1 867	22 406	614										
108	1642	4	4	89	1 940 000	21 798	2 490 000	27 978	1,288%	24 499	2 042	98	275	1,043%	2 568	4 610	55 314	622										
109	1645	4	1,5	39,5	730 000	18 481	870 000	22 025	0,572%	10 875	906	98	200	0,595%	1 464	2 370	28 446	720										
110	1644	4	3	83,5	1 420 000	17 006	1 800 000	21 557	1,208%	22 985	1 915	98	275	1,382%	3 401	5 316	63 795	764										
111	1645	4	1	36	640 000	17 778	910 000	25 278	0,521%	9 910	826	98	200	0,568%	1 397	2 223	26 678	741										
112	1651	5	4	95	1 740 000	18 316	2 230 000	23 474	1,375%	26 151	2 179	98	275	1,447%	3 561	5 740	68 881	725										
113	1652	5	2	61	1 080 000	17 705	1 450 000	23 770	0,883%	16 792	1 399	98	250	0,966%	2 379	3 778	45 337	743										
TOTALT														6 910	131 725 000	19 064 kr	20 645 000	22 052 kr	100%	1 902 000	158 500	11 074	26 150	100%	246 167	404 667	4 956 000	703 kr

* Avgift avseende driftsavgifter inklusive övriga avgifter, exklusive boställsavgift och bredband
 ** Andelstal för föreningens kapitalavgifter är utformade så att högre relativt insats ger lägre relativt andelstal
 *** Exklusive boställsavgift och bredband

Handwritten signature and mark.


2016012705701

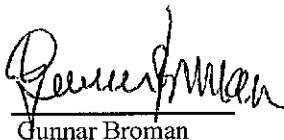
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

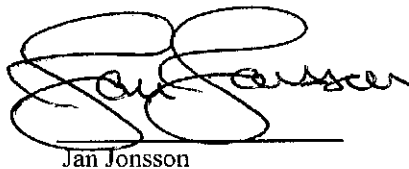
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåterlseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga driftsutgifter fördelas efter ett andelstal som är baserat på lägenhetens yta. Föreningens kapitalutgifter (ränta och amortering) fördelas via bostadsrättens andel av erlagd insats, där en lägre insatsnivå ger ett högre andelstal. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Föreningen har ett avtal med ComHem om leverans av telefoni och internet med 30-50 mbit/s till alla lägenheterna. Kostnaden för detta är f.n. 98 kr/månad och lägenhet inkl. moms. Denna utgift debiteras lägenhetsinnehavaren tillsammans med månadsavgiften.
- 8 Föreningen har tecknat avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen har en löptid om 2 år.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Örebro 2016-01-19

Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro


Nunne Jarmalm


Gunnar Broman


Jan Jonsson

SBH

H. EKONOMISK PROGNOIS**Långtidsprognos**

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	-2 596 000	-2 648 000	-2 701 000	-2 755 000	-2 810 000	-2 866 000	-3 164 000
Räntekostnader	-1 678 000	-1 656 000	-1 634 000	-1 611 000	-1 588 000	-1 565 000	-1 441 000
Avsättning fond	-354 000	-361 000	-368 000	-375 000	-383 000	-391 000	-432 000
Amortering	-1 276 000	-1 298 000	-1 320 000	-1 343 000	-1 365 000	-1 389 000	-1 511 000
Fastighetsavgift	-29 000	-30 000	-31 000	-32 000	-33 000	-34 000	-38 000
Summa	-5 933 000	-5 993 000	-6 054 000	-6 116 000	-6 179 000	-6 245 000	-6 586 000
Hysesinkomster mm.	630 000	643 000	656 000	669 000	682 000	696 000	768 000
Årsavgifter	5 303 000	5 409 000	5 517 000	5 627 000	5 740 000	5 855 000	6 464 000

Driftsutgifter och inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Prognos över bokföringsmässigt resultat

Inkomster enligt ovan	5 933 000	6 052 000	6 173 000	6 296 000	6 422 000	6 551 000	7 232 000
Utgifter enligt ovan	-5 933 000	-5 993 000	-6 054 000	-6 116 000	-6 179 000	-6 245 000	-6 586 000
Tillkommer avskrivning*	-1 877 330	-1 877 330	-1 877 330	-1 877 330	-1 877 330	-1 877 330	-1 877 330
Avgår amortering**	1 276 000	1 298 000	1 320 000	1 343 000	1 365 000	1 389 000	1 511 000
Prognostiserat resultat**	-601 330	-520 330	-438 330	-354 330	-269 330	-182 330	279 670

*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

**En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning).

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utgifter	-5 933 000	-5 993 000	-6 054 000	-6 116 000	-6 179 000	-6 245 000	-6 586 000
Hysesinkomster mm.	630 000	643 000	656 000	669 000	682 000	696 000	768 000
Årsavgifter	5 303 000	5 409 000	5 517 000	5 627 000	5 740 000	5 855 000	6 464 000
- Årsavgifter per kvm	767	783	798	814	831	847	936

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Prel avgift per kvm, dagens ränta +1%	911	918	925	932	939	947	986
Prel avgift per kvm, dagens ränta +2%	1055	1062	1069	1076	1083	1091	1130
Prel avgift per kvm, dagens ränta -1%	624	631	638	645	652	659	698

Känslighetsanalys inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Prel avgift per kvm , vid inflation +1%	772	779	786	793	800	808	847
Prel avgift per kvm vid inflation -1%	763	770	777	784	791	798	837

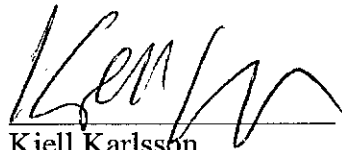
Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Sörbyängen i Örebro, organisationsnummer 769629-5422 får härmed avge följande intyg.

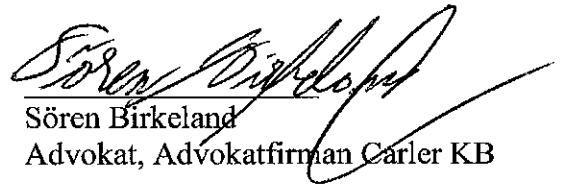
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har handlingar varit tillgängliga enligt bilaga till detta intyg:

Stockholm 2016-01-22



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Sören Birkeland
Advokat, Advokatfirman Carler KB

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-01-22 för Brf Sörbyängen i Örebro

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2015-05-18
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2015-02-09
- c) Registreringsbevis för Botrygg Sörbyängen AB, 2015-06-05
- d) Bolagsordning för Botrygg Sörbyängen AB, antagen 2015-05-15
- e) Styrelseprotokoll för bostadsrättsföreningen, 2015-12-23
- f) Entreprenadavtal och tilläggsavtal, 2015-12-23
- g) Borgen från Botrygg Fastigheter HB, 2015-12-23
- h) Köpeavtal, aktier, 2015-12-23
- i) Skuldebrev 2015-12-23
- j) Preliminär balansrapport Botrygg Sörbyängen AB, 2016-01-11
- k) Köpebrev avseende Örebro Vindrutan AB, 2015-12-28
- l) Intyg om avsaknaden av hyresgäster, 2015-12-28
- m) Intyg om marknadsvärde för blivande bostadsrätter, 2016-01-13
- n) Uppgifter från föreningen av driftkostnader, odaterad
- o) Offert med följebrev avseende fastighetsförsäkring 2016-01-15
- p) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-01-11
- q) Finansieringsoffert, Danske Bank, 2016-01-05
- r) Tidplan, 2014-09-05
- s) Fastighetsdatautdrag, 2016-01-13
- t) Ritningar, del av bygghandlingar, 2015-01-30, 2015-02-02, 2015-02-20, 2014-12-10, 2015-05-19, 2015-03-03, 2015-09-15
- u) Säljmaterial, odaterat

ES H