

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYNNINGEÅSEN. (Org.nr. 769627-2587)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m	7-8
G. Ekonomisk prognos.	9
H. Känslighetsanalys.	10
I. Särskilda förhållanden.	11
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	12

Registrerades av Bolagsverket 2014-05-17

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen, org. nr. 769627-2587, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Inflyttning beräknas ske vintern 2015/2016.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2014.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde.

Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB Org.nr. 556653-3922, (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat april 2014-04-30 Kärnhem svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Kärnhem de osålda lägenheterna.

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

Kärnhem tecknar en 10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Kompaniet 2 Örebro (del av).
 Adress: Pionjärgatan / Hindergårdsgatan
 Tomtens areal: ca 1.700 m²
 Lägenhetsyta: 2.970 m²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

37 lägenheter i en huskropp med tre trappuppgångar. Huset har 4 våningar med inredd vind. Huset är anslutet för elleveranser och fjärrvärme från Eon. Individuell mätning av vatten, varmvatten och hushållsel. Gemensam mätning av värme.

På fastigheten finns separat förrådsbyggnad .

Under delar av husen finns förråd, garage, teknik m.m.

Fastigheten ingår i en alt. flera gemensamhetsanläggningar (GA1 och GA 2).

I GA1 ingår parkeringsyta på torget norr om fastigheten där ytan delas med flera fastigheter inom området .

Gården och garagerampen bildar en gemensamhetsanläggning (GA 2) tillsammans med etapp 2.

GA 2 innefattar gårdsplan med grön- och gångtytor med tillhörande utrustning samt förrådsbyggnaden med poolanläggning och omkringliggande trädäck.

Fastigheten kommer att belastas av ett servitut till förmån för angränsande fastighet för angöring av deras garage och parkeringsplatser i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Bostadshus.**

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering.
 Yttervägg: Putsad med inslag av trä på balkonger.
 Lägenhetsskiljande väggar: Ljudklassad gipsvägg alt. bärande betongvägg.
 Rumsskiljande väggar: Trä- alt. stålregelvägg med gipsskivor.
 Mellanbjälklag: Betong.
 Yttertak: Plåt.
 Fönster/-dörr: Aluminiumbeklädda träfönster. U-värde ca. 1,2.
 Balkonger: Balkongsidor av glas med profil av aluminium.
 Ventilation: Centralsystem av typen FTX med till/ frånluft och värmeåtervinning.
 Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet.
 Värmeanläggning: Vattenburna radiatorer, alt. konvektor.

Bredband/Telefoni/TV: Anslutet till fibernät, separat för denna BRF.,

Förråd.

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering .

Yttervägg: Utvändig beklädnad med träpanel.

Yttertak: Beläggning av sedum.

Garage. Anläggs i källarplan under delar av hus.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat/Grängat
Vardagsrum	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat/Grängat
Kök	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat/Grängat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat/Grängat
WC	Klinker	Kakel	Målat/Grängat
Sovrum	Parkett, ek	Tapet/Målat	Målat/Grängat
Klädkammare	Parkett, ek	Målat	Målat/Grängat
Tvättstuga	Klinker	Väv	Målat/Grängat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	23.000.000
Entreprenadkostnader	91.520.142

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **114.520.142**

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

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

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

Investeringslån totalt. 36.805.142

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser: 77.715.000

Summa beräknad finansiering **114.520.142**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).		
Räntekostnader		
Totalt lån: 36.805.142 :- Ränta 3,50 %		1.288.180
Beräknad kapitalkostnad år 1		1.288.180
Amortering 150.000 kr per år.		
Delsumma amortering / avskrivning		150.000
Amortering : 150.000 kr per år.		
Avsättning till fastighetsunderhåll		95.000
Driftkostnader och övriga kostnader		
Ekonomisk förvaltning	44.000	
Arvode styrelse och revisor	10.000	
Fastighetsförsäkring	35.000	
Löpande underhåll	70.000	
Uppvärmning	225.000	
Sophantering	37.000	
Fastighetsskötsel inkl städning	80.000	
Snöröjning	15.000	
Gemensam el	18.000	
Fiber	25.000	
Gemensamhetsanläggning	60.000	
Delsumma driftskostnader		619.000
Driftsreserv		55.000
Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.		
Summa beräknade årliga kostnader		2.207.180

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen)
Gäller kostnader som: Vatten (inkl. varmvatten) och hushållsel.
Årskostnaderna härför beräknas som exempel till 5.530 kr/lgh år för 79 m².
(70 kr / m² . år).

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader, som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter	1.912.980
Hysesintäkter lokal	35.000
Hysesintäkter garage 24x900x12	259.200
Summa beräknade årliga intäkter	2.207.180

Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

Lgh nr	Typ	Våning	Yta m2	Insats	Andelstal %	Årsavgift	Mån. avgift	Mån. avg. inkl. drift
A:1001	5 rok	entrépl	107	2.495.000	3,26	62.457	5.205	5.829
A:1002	5 rok	entrépl	110	2.595.000	3,32	63.579	5.298	5.940
A:1101	4 rok	1	93	2.345.000	2,99	57.221	4.768	5.310
A:1102	2 rok	1	53	1.345.000	2,07	39.643	3.304	3.613
A:1103	4 rok	1	92	2.295.000	2,97	56.847	4.737	5.274
A:1201	4 rok	2	93	2.445.000	2,99	57.221	4.768	5.310
A:1202	2 rok	2	53	1.395.000	2,07	39.643	3.304	3.613
A:1203	4 rok	2	92	2.395.000	2,97	56.847	4.737	5.274
A:1301	4 rok	3	93	2.545.000	2,99	57.221	4.768	5.310
A:1302	2 rok	3	53	1.445.000	2,07	39.643	3.304	3.613
A:1303	4 rok	3	92	2.495.000	2,97	56.847	4.737	5.274
A:1401	3 rok	vindspl	80	2.695.000	2,74	52.359	4.363	4.830
A:1402	3 rok	vindspl	80	2.695.000	2,74	52.359	4.363	4.830
B:1001	3 rok	entrépl	74	1.695.000	2,62	50.115	4.176	4.608
B:1101	3 rok	1	78	1.795.000	2,70	51.611	4.301	4.756
B:1102	3 rok	1	79	1.995.000	2,72	51.985	4.332	4.793
B:1103	3 rok	1	74	1.695.000	2,62	50.115	4.176	4.608
B:1201	3 rok	2	78	1.895.000	2,70	51.611	4.301	4.756
B:1202	3 rok	2	79	2.095.000	2,72	51.985	4.332	4.793
B:1203	3 rok	2	74	1.795.000	2,62	50.115	4.176	4.608
B:1301	3 rok	3	78	1.995.000	2,70	51.611	4.301	4.756
B:1302	3 rok	3	79	2.195.000	2,72	51.985	4.332	4.793
B:1303	3 rok	3	74	1.895.000	2,62	50.115	4.176	4.756
B:1401	4 rok	vindspl	114	3.695.000	3,40	65.075	5.423	6.088
C:1001	3 rok	entrépl	73	1.695.000	2,60	49.741	4.145	4.571
C:1002	5 rok	entrépl	110	2.595.000	3,32	63.579	5.298	5.940
C:1101	3 rok	1	73	1.695.000	2,60	49.741	4.145	4.571
C:1102	Studio	1	42	795.000	1,64	31.416	2.618	2.863
C:1103	4 rok	1	92	2.295.000	2,97	56.847	4.737	5.274
C:1201	3 rok	2	73	1.795.000	2,60	49.741	4.145	4.571
C:1202	Studio	2	42	845.000	1,64	31.416	2.618	2.863
C:1203	4 rok	2	92	2.395.000	2,97	56.847	4.737	5.274
C:1301	3 rok	3	73	1.895.000	2,60	49.741	4.145	4.571
C:1302	Studio	3	42	895.000	1,64	31.416	2.618	2.863
C:1303	4 rok	3	92	2.495.000	2,97	56.847	4.737	5.274
C:1401	5 rok	vindspl	114	3.695.000	3,40	65.075	5.423	6.088
C:1402	3 rok	vindspl	80	2.695.000	2,74	52.359	4.363	4.830

För lägenheter större än 60 m2 har andelstalet räknats på 60 m2 med marginaliseringseffekt om 0,5

G. EKONOMISK PROGNOSEN.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	2 207	2 217	2 228	2 238	2 250	2 261	2 320
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	1 438	1 433	1 428	1 422	1 417	1 412	1 386
Räntor	1 288	1 283	1 278	1 272	1 267	1 262	1 236
Amorteringar	150	150	150	150	150	150	150
<i>Drifkostnader *</i>	549	560	571	583	594	606	667
<i>Underhållskostnader</i>	165	168	172	175	179	182	200
Löpande underhåll*	70	71	73	74	76	77	85
Avsättning för underhåll *	95	97	99	101	103	105	115
<i>Övriga kostnader</i>	55	56	57	58	60	61	67
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	0	0
Övriga oföruts kostnader *	55	56	57	58	60	61	67
Summa intäkter	2 207	2 217	2 228	2 238	2 250	2 261	2 320
Erforderliga årsavgifter	2 207	2 217	2 228	2 238	2 250	2 261	2 320
D:o kronor per m2	743	747	750	754	757	761	781
Hysesintäkter *							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	3,50						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	2 970,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	36 805						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	37						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i
kr / m²
(exkl, vatten och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	743	747	750	754	757	761	781
2. Dagens räntenivå + 1 %	867	870	873	876	879	883	900
3. Dagens räntenivå + 2 %	991	993	996	999	1 001	1 007	1 019
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 115	1 117	1 119	1 121	1 123	1 125	1 138
5. Dagens räntenivå + 4 %	1 239	1 240	1 242	1 243	1 245	1 247	1 257
6. Dagens räntenivå - 1 %	619	623	627	631	636	640	662
7. Dagens räntenivå - 2 %	495	500	504	509	514	518	543
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflatinsnivå + 1 %	743	749	755	762	769	776	812
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	743	752	761	770	780	790	845
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	743	744	745	746	747	748	752
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	743	741	738	736	734	725	738

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	3,50
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

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

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

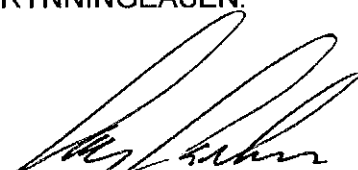
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för varm- och kallvatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 4 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.
Gemensamhetsanläggning på gård med Pool etc. färdigställs efter byggnationen av etapp 2.
Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 30 14 2014

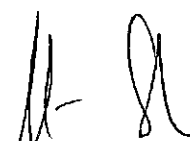
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RYNNINGEÅSEN.



Jan Aglöv



Cay Carlsson



Henrik Swahn

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ekonomisk plan, daterad 2014-04-30, för Bostadsrättsföreningen Rynningeåsen, org.nr. 769627-2587, i Örebro kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas trettiosju lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

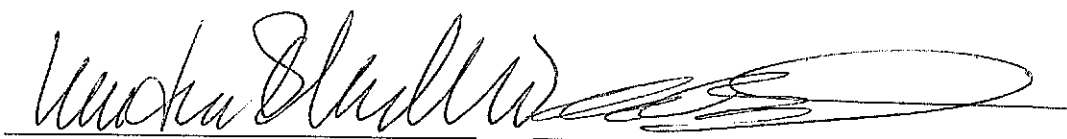
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, finansieringsförklaring, avsiktsförklaring aktieöverlåtelse, totalentreprenadavtal, broschyrmaterial samt protokoll fört vid styrelsemöte.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-05-10

Kalmar 2014-05-10



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

Ola Bengtsson
Fabo Konsult AB
Stenviksvägen 3
392 47 Kalmar

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