

Registrerad av Bolagsverket 2016-12-05

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDERÄNGARNA I ÖREBRO

(Org nr 769629-4177)

ÖREBRO KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro som har sitt säte i Örebro kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-01-19 (org nr 769629-4177) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2015 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 59 bostadslägenheter, 1 lokal samt garage.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2016.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under mars månad 2017.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2016.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av AmTrust Europe Limited.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Örebro Kamomillen 1
Tomtens areal, ca:	3498 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3923 m ²
Antal lägenheter:	59 st
Lokalarea (LOA), ca:	72 m ²
Antal lokaler:	1 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus / fyra trappuppgångar

Lokalens användning

Lokalen är tänkt att användas som butik eller kontor.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på källarplan. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning (FTX-system).

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för lägenhetsförråd finns på vindspan. Rullstols/barnavagns förråd finns på källarplan. Städ finns i fläktrum. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, elcentral samt fläktrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gångvägar, miljöbod och cykelparkeringar.

Parkering

35 st garageplatser samt 6 st biluppställningsplatser finns på föreningens mark. Garage- och parkeringsplatser upplåts genom avtal med föreningen.

Servitut

Fastigheten har förmån av servitut för väg.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Örebro Kamomillen GA:2 med Örebro Kamomillen 2 och Örebro Kamomillen 11 avseende grönområde, andelstal 48/100 samt gemensamhetsanläggning GA:3 med Kamomillen 11 avseende miljöbod, andelstal 50/100.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grunden utförs pålad
Stomme	Bottenplatta utförs platsgjuten Bjälklag utförs av platsgjutna betongbjälklag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar utförs som platsgjutna betongväggar Trappor utförs prefabricerade med terrazzo och målad undersida
Stomkomplettering	Utfackningsväggar byggs med bärning av stålreglar med syll av stålskena. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av puts och fasadskiva Innerväggar av gips och stålreglar Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor släta vita
Tak	Tak utgörs av bandtäckt plåt
Fasad	Fönster av trä med aluminiumbegräddnad Balkongräcken utförs av aluminium Entrédörr av aluminium med kodlås Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen mm utförs av stål
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning (FTX-system). Personhissar av typ Kone Separat mätning av varmvatten till alla lägenheter. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk, diskmaskin och micro, fönsterbänk
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, tvättmaskin och torktumlare
Wc	Golv	Klinker
	Vägg	Målas, kakel vid handfat
	Tak	Målas
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång, inredning enligt ritning

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	26 750 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	123 210 000 kr
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 200.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)	
Summa kostnader	149 960 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2017 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	69 250 000 kr
varav bostäder	66 912 000 kr
varav lokal	414 000 kr
varav garage	1 924 000 kr

Återbetald investeringsmoms avseende hyreslokal tillfaller entreprenören i sin helhet.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,2%-0,8% per år under år 1-11, därefter 39-årig serieplan.

Beräknad amortering År 1-2	0,2%
Beräknad amortering År 3-4	0,4%
Beräknad amortering År 5-6	0,5%
Beräknad amortering År 7-8	0,6%
Beräknad amortering År 9-10-11	0,8%

Finansiering

Lån	55 090 000 kr
Insatser	70 614 000 kr
Upplåtelseavgifter	24 256 000 kr

Summa 149 960 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	18 363 334	Rörligt	2,85%	36 727	523 355	560 082
Lån 2	18 363 333	3 år	2,85%	36 727	523 355	560 082
Lån 3	18 363 333	5 år	2,85%	36 727	523 355	560 082
Summa lån	55 090 000		2,85%	110 180	1 570 065	1 680 245
Genomsnittsräntan är 1,20 enligt offert dat. 2015-05-05						
Ekonomisk plan är beräknad med			2,85%			

Beräknad räntesats	2,85%
Ränta	1 570 065 kr
(Avskrivning	1 026 750 kr)
Amortering	110 180 kr

Summa kapitalkostnad 1 680 245 kr

Not. 1) Brf. Söderängarna i Örebro kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. Söderängarna i Örebros beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	78 500
Varmvatten	119 850
Elförbrukning	94 200
Uppvärmning (central anläggning)	274 600
TV/Tele/IT	72 400
Trädgård och gård inkl. snöröjning	23 500
Gemensamhetsanläggning	60 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	6 000
Sophämtning	39 200
Städning	35 360
Hisservice, besiktning, div underhåll	24 000
Teknisk förvaltning	35 300
Ekonomisk förvaltning	59 000
Fastighetsförsäkringar	35 300
Drift lokal	60 000
Revision	18 000
Styrelsearvoden	24 000

Summa driftskostnader **1 059 210 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalen. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garage- och biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt lokal	4 140 kr
Fastighetsskatt garage	19 240 kr

Summa kostnader år 1 **2 762 835 kr**

D. Forts

Arsavgifter 2 471 490 kr

Årsavgift varmvatten beräknas efter faktisk förbrukning
Preliminär debitering utgörs av 30:-/m² 117 690 kr

Övriga intäkter

Årsavgift varmvatten lokal (preliminär debitering 30:-/m²) 2 160 kr

Hysesintäkt lokal 57 600 kr

Fastighetsskatt lokal 4 140 kr

Hysesintäkter garageplatser 336 000 kr

Intäkter p-platser 25 200 kr

Summa intäkter år 1 3 014 280 kr

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll 251 445 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 119 850 kr

Fastighetsskatt för lokalen utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad 38 226 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 24 183 kr/kvm

Belåning år 1 14 043 kr/kvm

Driftskostnad år 1 270 kr/kvm

Årsavgift år 1 (630:-/m² exkl. preliminär debitering av varmvatten) 660 kr/kvm

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

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning eller area för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift exkl. varmvatten	Månadsavgift exkl. varmvatten	Årsavgift varmvatten	
Hus A											
AA-1001	3	rok	Balkong	75	1,91180	325 000	1 350 000	1 675 000	47 250	3 938	2 250
AA-1002	2	rok	Balkong	56	1,42748	312 000	1 008 000	1 320 000	35 280	2 940	1 680
AA-1003	2	rok	Balkong	56	1,42748	312 000	1 008 000	1 320 000	35 280	2 940	1 680
AA-1004	3	rok	Balkong	75	1,91180	325 000	1 350 000	1 675 000	47 250	3 938	2 250
AA-1101	3	rok	Balkong	75	1,91180	425 000	1 350 000	1 775 000	47 250	3 938	2 250
AA-1102	2	rok	Balkong	56	1,42748	412 000	1 008 000	1 420 000	35 280	2 940	1 680
AA-1103	2	rok	Balkong	56	1,42748	412 000	1 008 000	1 420 000	35 280	2 940	1 680
AA-1104	4	rok	Balkong	85	2,16671	360 000	1 530 000	1 890 000	53 550	4 463	2 550
AA-1201	3	rok	Balkong	75	1,91180	475 000	1 350 000	1 825 000	47 250	3 938	2 250
AA-1202	2	rok	Balkong	56	1,42748	462 000	1 008 000	1 470 000	35 280	2 940	1 680
AA-1203	2	rok	Balkong	56	1,42748	462 000	1 008 000	1 470 000	35 280	2 940	1 680
AA-1204	4	rok	Balkong	85	2,16671	445 000	1 530 000	1 975 000	53 550	4 463	2 550
AA-1301	3	rok	Balkong	75	1,91180	525 000	1 350 000	1 875 000	47 250	3 938	2 250
AA-1302	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
AA-1303	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
AA-1304	4	rok	Balkong	85	2,16671	515 000	1 530 000	2 045 000	53 550	4 463	2 550
Hus B											
BB-1001	3	rok	Balkong	74	1,88631	318 000	1 332 000	1 650 000	46 620	3 885	2 220
BB-1002	2	rok	Balkong	56	1,42748	312 000	1 008 000	1 320 000	35 280	2 940	1 680
BB-1003	2	rok	Balkong	56	1,42748	227 000	1 008 000	1 235 000	35 280	2 940	1 680
BB-1004	2	rok	Balkong	70	1,78435	335 000	1 260 000	1 595 000	44 100	3 675	2 100
BB-1101	3	rok	Balkong	74	1,88631	378 000	1 332 000	1 710 000	46 620	3 885	2 220
BB-1102	2	rok	Balkong	56	1,42748	412 000	1 008 000	1 420 000	35 280	2 940	1 680
BB-1103	2	rok	Balkong	56	1,42748	412 000	1 008 000	1 420 000	35 280	2 940	1 680
BB-1104	4	rok	Balkong	89	2,26867	248 000	1 602 000	1 850 000	56 070	4 673	2 670
BB-1201	3	rok	Balkong	74	1,88631	418 000	1 332 000	1 750 000	46 620	3 885	2 220
BB-1202	2	rok	Balkong	56	1,42748	462 000	1 008 000	1 470 000	35 280	2 940	1 680
BB-1203	2	rok	Balkong	56	1,42748	462 000	1 008 000	1 470 000	35 280	2 940	1 680
BB-1204	4	rok	Balkong	89	2,26867	293 000	1 602 000	1 895 000	56 070	4 673	2 670
BB-1301	3	rok	Balkong	74	1,88631	543 000	1 332 000	1 875 000	46 620	3 885	2 220
BB-1302	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
BB-1303	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
BB-1304	4	rok	Balkong	89	2,26867	393 000	1 602 000	1 995 000	56 070	4 673	2 670

2016120206878

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift exkl. varmvatten	Månads-avgift exkl. varmvatten	Årsavgift varmvatten	
Hus C											
CC-1002	2	rok	Balkong	56	1,42748	227 000	1 008 000	1 235 000	35 280	2 940	1 680
CC-1003	2	rok	Balkong	63	1,60591	341 000	1 134 000	1 475 000	39 690	3 308	1 890
CC-1101	2	rok	Balkong	60	1,52944	345 000	1 080 000	1 425 000	37 800	3 150	1 800
CC-1102	2	rok	Balkong	56	1,42748	387 000	1 008 000	1 395 000	35 280	2 940	1 680
CC-1103	3	rok	Balkong	73	1,86082	461 000	1 314 000	1 775 000	45 990	3 833	2 190
CC-1201	2	rok	Balkong	60	1,52944	395 000	1 080 000	1 475 000	37 800	3 150	1 800
CC-1202	2	rok	Balkong	56	1,42748	437 000	1 008 000	1 445 000	35 280	2 940	1 680
CC-1203	3	rok	Balkong	73	1,86082	511 000	1 314 000	1 825 000	45 990	3 833	2 190
CC-1301	2	rok	Balkong	60	1,52944	445 000	1 080 000	1 525 000	37 800	3 150	1 800
CC-1302	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
CC-1303	3	rok	Balkong	73	1,86082	611 000	1 314 000	1 925 000	45 990	3 833	2 190
Hus D											
DD-1001	3	rok	Balkong	75	1,91180	345 000	1 350 000	1 695 000	47 250	3 938	2 250
DD-1002	2	rok	Balkong	56	1,42748	277 000	1 008 000	1 285 000	35 280	2 940	1 680
DD-1003	2	rok	Balkong	56	1,42748	217 000	1 008 000	1 225 000	35 280	2 940	1 680
DD-1004	3	rok	Balkong	75	1,91180	325 000	1 350 000	1 675 000	47 250	3 938	2 250
DD-1101	4	rok	Balkong	85	2,16671	360 000	1 530 000	1 890 000	53 550	4 463	2 550
DD-1102	2	rok	Balkong	56	1,42748	387 000	1 008 000	1 395 000	35 280	2 940	1 680
DD-1103	2	rok	Balkong	56	1,42748	367 000	1 008 000	1 375 000	35 280	2 940	1 680
DD-1104	3	rok	Balkong	75	1,91180	425 000	1 350 000	1 775 000	47 250	3 938	2 250
DD-1201	4	rok	Balkong	85	2,16671	445 000	1 530 000	1 975 000	53 550	4 463	2 550
DD-1202	2	rok	Balkong	56	1,42748	437 000	1 008 000	1 445 000	35 280	2 940	1 680
DD-1203	2	rok	Balkong	56	1,42748	437 000	1 008 000	1 445 000	35 280	2 940	1 680
DD-1204	3	rok	Balkong	75	1,91180	525 000	1 350 000	1 875 000	47 250	3 938	2 250
DD-1301	4	rok	Balkong	85	2,16671	615 000	1 530 000	2 145 000	53 550	4 463	2 550
DD-1302	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
DD-1303	2	rok	Balkong	56	1,42748	487 000	1 008 000	1 495 000	35 280	2 940	1 680
DD-1304	3	rok	Balkong	75	1,91180	545 000	1 350 000	1 895 000	47 250	3 938	2 250
				3923	100,00000	24 256 000	70 614 000	94 870 000	2 471 490		117 690

Årsavgift			2 471 490 kr
Hyra lokal*	800 kr/m ² /år	72 m ²	57 600 kr
Fastighetsskatt lokal			4 140 kr
Hyresintäkter garageplatser	800 kr/mån/st	35 st	336 000 kr
Avgift p-platser	350 kr/mån/st	6 st	25 200 kr

Preliminär debitering hyreslokal för varmvatten 2 160 kr

Årsavgift varmvatten beräknas efter faktisk förbrukning
Preliminär debitering utgörs av 30:-/m² 117 690 kr

Summa intäkter 3 014 280 kr

* Moms tillkommer på lokalhyran.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering	0,2%-0,8%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		2 471	2 520	2 571	2 622	2 675	2 728	3 012
Årsavgifter varmvatten		119	122	124	127	129	132	146
Hysesintäkter lokal		57	57	57	57	57	57	57
Hysesintäkter garage		336	336	336	336	336	336	336
Intäkter p-platser		25	25	25	25	25	25	25
Fastighetsskatt lokal		4	4	4	4	4	5	5
Summa intäkter		3 012	3 064	3 117	3 171	3 226	3 283	3 581
Drift/underhållskostnader		-1 059	-1 080	-1 102	-1 124	-1 147	-1 169	-1 291
Fastighetsskatt lokal		-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5
Fastighetsskatt garage		-19	-20	-20	-20	-21	-21	-23
Summa kostnader		-1 082	-1 104	-1 126	-1 148	-1 172	-1 195	-1 319
DRIFTSNETTO		1 930	1 960	1 991	2 023	2 054	2 088	2 262

Räntekostnader	-1 570	-1 567	-1 564	-1 558	-1 551	-1 543	-1 492
Amortering	-110	-110	-220	-220	-275	-275	-441
Fond för yttre underhåll	-120	-122	-125	-127	-130	-132	-146
KASSAFLÖDE	130	161	82	118	98	138	183
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	130	291	373	491	589	727	1 415

Amortering	110	110	220	220	275	275	441
Fond för yttre underhåll	120	122	125	127	130	132	146
Avskrivning linjär/rak	-1 027	-1 027	-1 027	-1 027	-1 027	-1 027	-1 027
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	-667	-634	-600	-562	-524	-482	-257
ACKUMULERAT RESULTAT	-667	-1 301	-1 901	-2 463	-2 987	-3 469	-5 229

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	66 912	68 250	69 615	71 008	72 428	73 876	81 565
Beräknat taxeringsvärde (lokal)	414	422	431	439	448	457	505
Beräknat taxeringsvärde (garage)	1 924	1 962	2 001	2 041	2 082	2 124	2 345

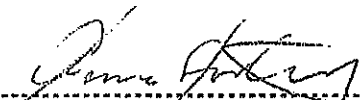
H. KÄNSLIGHETSANALYS

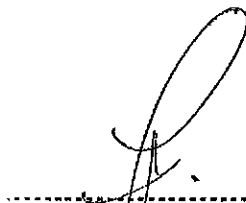
Antagen räntenivå 2,85%
Antagen kostnadsökning/inflation 2,0% per år

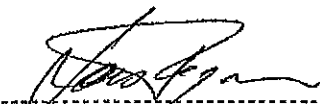
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		661	674	687	701	715	729	805
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	801	814	827	840	854	867	939
Ändring av årsavgift		21,2%	20,8%	20,4%	19,8%	19,4%	18,9%	16,6%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	661	677	694	711	728	746	843
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	1,0%	1,4%	1,8%	2,3%	4,7%

Västerås 2016-11-03

Bostadsrättsföreningen
Söderängarna i Örebro


Rune Söderberg


Lars Sannö


Lars-Olov Bogren

2016120206881

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 november 2016 för bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro, org. nr: 769629-4177.

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.

Stockholm den 22 november 2016


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-11-22 för Brf Söderängarna i Örebro

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-10-19 |
| 2. Registreringsbevis | 2016-07-04 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2015-11-17 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2015-11-17 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2015-05-13 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-11-02 |
| 7. Köpebrev | 2015-12-28 |

2016120206882

fw