

---

**Ekonomisk plan för:  
Bostadsrättsföreningen Eposten 8**

Del av Hovsta 4:2, Örebro Kommun

---



---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Eposten 8, första kvartalet 2014.

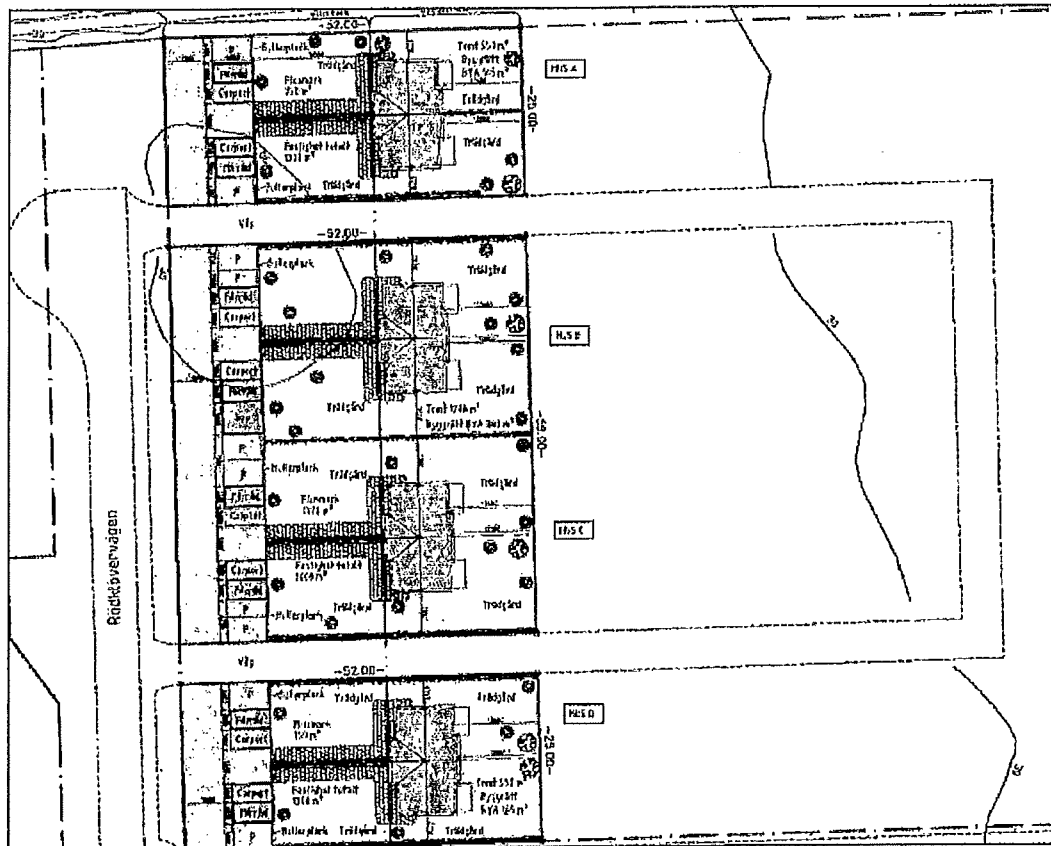
## Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar .....	4
Förvärv av fast egendom.....	4
Entreprenad.....	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt .....	4
2. Beskrivning av fastigheterna .....	5
Tomt och läge.....	5
Fakta .....	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov .....	6
3. Förvärvskostnad & finansieringsplan .....	7
Förvärvskostnad.....	7
Finansieringsplan .....	7
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen .....	7
Nyckeltal bostadslägenhet .....	7
4. Föreningens kalkyl med prognos .....	8
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen .....	8
Avskrivningar.....	8
5. Ekonomisk känslighetsanalys I .....	9
6. Ekonomisk känslighetsanalys II .....	9
7. Lägenhetsförteckning.....	9
8. Särskilda förhållanden.....	10

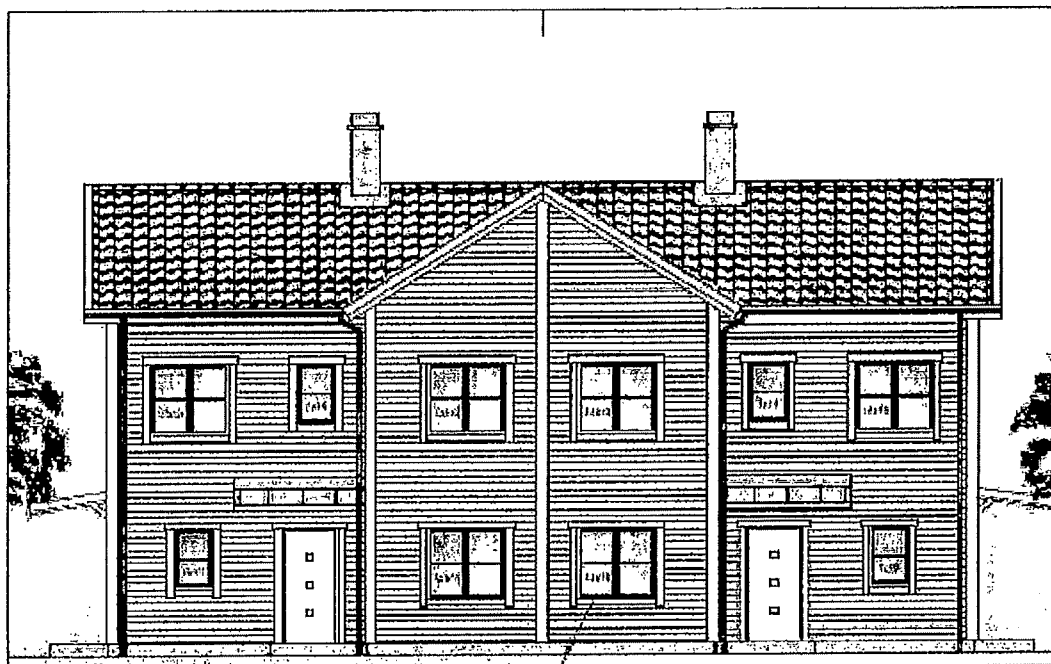
2014040200561

Karta över området

2014040200562



Exempelfastighet



## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Eposten 8 (org: nr 769627-8485) som registrerades 2014-03-25 i Örebro kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 fastigheten del av Örebro Hovsta 4:2 under andra kvartalet 2014 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 fastigheten del av Örebro Hovsta 4 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen vartefter 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.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

### Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande inleds projektering och uppförande av 4 bostadshus med totalt åtta lägenheter på fastigheterna. Entreprenören ansvarar under entreprenaden för att hålla fastigheterna försäkrade samt tecknar tioårig byggförsäkring med tillhörande färdigställandegaranti.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Samtliga hus beräknas vara färdigbyggda senast under första kvartalet 2015. Upplåtelse och inflyttning kommer att ske då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och efter avslutad och slutbesiktigad byggentreprenad.

**Planens offentlighet:  
BRL 3 kap.§5**

*Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.*

## 2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheten ska bebyggas av fyra bostadshus med två våningsplan och två bostäder per hus. Samtliga lägenheter får tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats.

### Tomt och läge

Husen är belägna i Lillån strax norr om Örebro centrum (ca 5 km). Området är lugnt och attraktivt med kringliggande bebyggelse bestående av mindre flerbostadshus samt större villor.

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

Kommunikationsläget är mycket gott med busslinje några hundra meter ifrån fastigheten och promenadavstånd till city.

### Fakta

Fastighetsbeteckning	(Del av) Örebro Hovsta 4:2
Adress	Rödklövervägen, 703 75 Örebro
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Akt: 1880-P769. Detaljplan: 2012-05-31 Naturvårdsbestämmelser: 1880-P739. Naturreservat: 2010-05-26.
Samfällighet	Örebro Hovsta S:1 Örebro Hovsta-Gryt S:1 Örebro Hovsta-Gryt S:2 Örebro Hovsta-Gryt S:7
Servitut	Avtalsservitut väg. 1953-12-02. Akt 530716
Tomtareal	5 668 kvm
Bostadsarea:	952 kvm
Lägenheter	8 st
Byggnadsutformning	4 huskroppar med två våningar med bostäder
Byggnadsår	2014
Försäkring	De byggnader som är under uppförande på fastigheterna är under entreprenadtiden, före övertagandetidpunkten, ansvarsförsäkrad genom entreprenörens försorg, samt fullvärdesförsäkrade. Byggnadsförsäkring tecknas att gälla från slutbesiktning och i 10 år framåt. Försäkringspremien tecknas av entreprenören. Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde

Prel. taxeringsvärde 9 584 000 kr, varav byggnad: 8 224 000 och mark: 1 360 000 kr (enligt preliminär fastighetstaxering för småhus 2012-2014)

#### Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp	Genom föreningens försorg
El-central	Individuellt abonnemang för varje lägenhet
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Uppvärmning	Frånluftvärmepump med luftåtervinning. Separat för varje lägenhet
Tomt	Gårdsgrus, naturmark, vissa planteringar, gräsmatta, stödmurar

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme & ytterväggar	Trä
Bjälklag	Fyllning, träbalkar, trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongtakpannor, takpapp
Fönster	Tre-glas träfönster på kopplade bågar
Balkonger	Trästomme, aluminiumräcken, säkerhetsglas
Dörrar	Entrédörr av säkerhetstyp. Innerdörrar 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), diskmaskin, kyl/frys, spis, ugn, micro. Kanalansluten fläkt.
Badrum	Kakel på golv, kakel på vägg, målat tak, jacuzzi, separat dusch, wc, tvättställ, tvättpelare.

#### Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2014-15 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 & finansieringsplan

#### Förvärvskostnad

Köpeskilling	26 600 000 kr
Lagfart <sup>1)</sup>	287 500 kr
Pantbrev <sup>2)</sup>	0 kr
Initialkostnader	112 500 kr
<b>Slutlig kostnad:</b>	<b>27 000 000 kr</b>

- 1) Bokfört fastighetsvärde inkl mark uppgår till ca 19 mkr.  
 2) Säljaren tar ut pantbrev om 12,8 mkr vilka överlämnas till föreningen i samband med tillträde av lägenheterna.

#### Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr	Amortering
Belåning kreditinstitut	12 800 000 kr	3,00 %	384 000 kr	42 667 kr
Medlemsinsatser	14 200 000 kr			
<b>Summa</b>	<b>27 000 000 kr</b>	<b>3,00%</b>	<b>384 000 kr</b>	<b>42 667 kr</b>

#### Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 152 000 kr

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 100 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 32 kr för en lägenhet på 121 kvm.

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

#### Nyckeltal bostadslägenhet

	Nyckeltal	Lägenhet 121 kvm
Belåning per kvm år 1		13 445 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm		14 916 kr
Årsavgift per kvm år 1		499 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel		6 000 kr
Uppskattad årskostnad VA		- kr
Uppskattad årskostnad Värme		8 000 – 10 000 kr

#### 4. Föreningens kalkyl med prognos

2014040200567

<b>ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1 2014</b>	<b>År 2 2015</b>	<b>År 3 2016</b>	<b>År 4 2017</b>	<b>År 5 2018</b>	<b>År 6 2019</b>	<b>År 11 2024</b>
Lånebelopp	12800000	12757333	12714667	12672000	12629333	12586667	12379333
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntekostnader	384 000	382 720	381 440	380 160	378 880	377 600	371 200
Amortering	42 667	42 667	42 667	42 667	42 667	42 667	42 667
<b>Delsumma kap. kost.</b>	<b>426 667</b>	<b>425 387</b>	<b>424 107</b>	<b>422 827</b>	<b>421 547</b>	<b>420 267</b>	<b>413 867</b>
<b>Driftkostnader</b>							
Administration	17 136	17 479	17 828	18 185	18 549	18 920	20 889
Försäkring	13 328	13 595	13 866	14 144	14 427	14 715	16 247
Värme	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	0	0	0	0	0	0	0
V/A	9 520	9 710	9 905	10 103	10 305	10 511	11 605
Löpande DoU	14 280	14 566	14 857	15 154	15 457	15 766	17 407
Sophämtning	10 472	10 681	10 895	11 113	11 335	11 562	12 765
Övrigt/data/tele	6 664	6 797	6 933	7 072	7 213	7 358	8 123
<b>Delsumma driftkost.</b>	<b>71 400</b>	<b>72 828</b>	<b>74 286</b>	<b>75 770</b>	<b>77 286</b>	<b>78 831</b>	<b>87 036</b>
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift <sup>1)</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning yttre fond	9 874	10 071	10 273	10 478	10 688	10 902	12 036
<b>Delsumma övr. kost.</b>	<b>9 874</b>	<b>10 071</b>	<b>10 273</b>	<b>10 478</b>	<b>10 688</b>	<b>10 902</b>	<b>12 036</b>
<b>Summa årliga nettokost.</b>	<b>507 941</b>	<b>508 286</b>	<b>508 664</b>	<b>509 075</b>	<b>509 520</b>	<b>510 000</b>	<b>512 939</b>
<b>ÅRLIGA INTÄKTER</b>							
Lokaler & förråd	0	0	0	0	0	0	0
Parkering & garage	0	0	0	0	0	0	0
Nettoavgifter brf	507 941	508 286	508 664	509 075	509 520	510 000	512 939
<b>Summa nettointäkter</b>	<b>507 941</b>	<b>508 286</b>	<b>508 664</b>	<b>509 075</b>	<b>509 520</b>	<b>510 000</b>	<b>512 939</b>
Nettoårsavgift/kvm/år	534	534	534	535	535	536	539

<sup>1)</sup> Enligt regler vid nyproduktion av fastigheter är fastigheterna befriade från fastighetsavgift under 15 år.

#### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Kostnader för värme och el belastar varje bostadsrättsinnehavare separat enligt individuellt abonnemang.

Antagen genomsnittsränta 3% enligt bankoffert

Inflationsantagande: 2 %

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

#### Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1% på fastighetens bokförda värde per år.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%	Redovisningsmässig avskrivning kr/kvm/år
16 000 000 kr	160 000 kr	165 kr



## 5. Ekonomisk känslighetsanalys I

I nedanstående kalkyl 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.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
<b>Årsavgift</b>							
<b>Enligt prognos</b>	<b>507941</b>	<b>508286</b>	<b>508664</b>	<b>509075</b>	<b>509520</b>	<b>510000</b>	<b>512939</b>
<b>Om inflation</b>							
- 1%	507941	463994	464339	464717	465129	465574	468330
+ 1%	507941	466432	466826	467254	467716	468213	471244
+ 2%	507941	467245	467655	468100	468579	469093	472215
<b>Om ränta</b>							
- 1%	337274	338046	338851	339689	340560	341466	346539
+ 1%	593274	593193	593144	593129	593147	593200	594006
+ 2%	721274	720766	720291	719849	719440	719066	717739

## 6. Ekonomisk känslighetsanalys II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrader. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än så förevisas ej då säljaren av fastigheten garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med inflyttning sker.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter	Nettoförändring överskott/underskott
100%	12 800 000 kr	47%	475 148 kr	475 148 kr	0 kr

## 7. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan.

ID	Lägenhet	Antal rum	Yta	Insats	100 % Andelstal	BR 2014 Nettoavgift	Nettoavgift per månad
1		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
2		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
3		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
4		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
5		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
6		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
7		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
8		5 rok	119 kvm	1 775 000 kr	12,5%	63 493 kr	5 291 kr
			<b>952 m<sup>2</sup></b>	<b>14 200 000 kr</b>	<b>100,00%</b>	<b>507 941 kr</b>	<b>42 328 kr</b>

Mark/uteplats i anslutning till lägenheterna ingår i upplåtelsen. Fiber-LAN finns indraget i respektive bostad. Lägenhetsinnehavare svarar själva för abonnemangsavgift avseende data. Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska respektive lägenhet individuellt betala lägenhets-el och värme samt tillse att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Energiförbrukningen för respektive bostad är uppskattad till 6 088 kWh/år (beräknat 4 pers/hushåll) vilket ger en kostnad på ca 2 200 kr per kvartal.

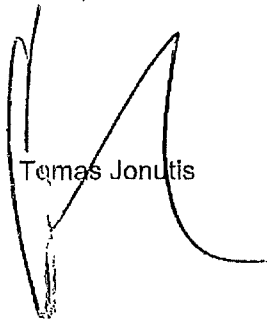
2014040200569

## 8. Särskilda förhållanden

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och värme.
- Avgift för VA debiteras föreningen som kan debitera 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 årsavgifterna i framtiden.
- Bostadsrättshavare skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Örebro, 2014-03-18

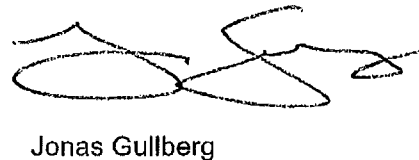
Brf Eposten 8



Tomas Jonutis



Petter Berggren



Jonas Gullberg

2014040200570

## Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Eposten 8, organisationsnummer 769627-8485, får härmed avge följande intyg.

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

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. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

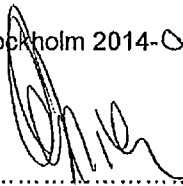
Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Plan- och fasadritningar samt situationsplan
5. Akteöverlåtelseavtal i koncept
6. Bankoffert
7. Beräkning taxeringsvärde
8. Byggbeskrivning
9. Bygglov
10. Energibalansberäkning
11. Entreprenadkontrakt
12. Garanti avseende garanterad anskaffningskostnad och ev. osålda lägenheter
13. Antagen offert avseende fastighetsförsäkring

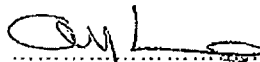
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm 2014-03-28



Ole Lien



Alf Larsson

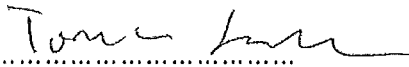
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

# Protokoll


Från möte av bildandet av Brf Eposten 8  
Ort: Örebro datum: 6 mars – 2014

- § 1 Mötet öppnades
- § 2 Tomas Jonutis valdes att såsom mötesordförande leda dagens förhandlingar.
- § 3 Uppdrogs åt Petter Berggren att föra dagens protokoll.
- § 4 Jonas Gullberg valdes att jämte ordförande justera dagens protokoll.
- § 5 Föredrogs förslag till stadgar för Brf Eposten 8 (bilaga 1).
- § 6 Beslöts att bilda Brf Eposten 8 samt antog stadgar enligt bilaga 1. Bemyndigade styrelsen att i samband med föreningens registrering vidtaga de redaktionella ändringar i stadgarna som kan påkallas.
- § 7 Intill nästa ordinarie föreningsstämma valdes följande personer till ordinarie styrelseledamöter:
- Tomas Jonutis
- Petter Berggren
- Jonas Gullberg
- Till föreningens revisor valdes Magnus Gustavsson, KPMG
- § 8 Beslöt att föreningens firma ska tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening
- § 9 Mötet avslutades.

Dag som ovan

  
.....  
Mötesordförande

  
.....  
Protokollförare

  
.....  
Justeringsman