

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN I ÖREBRO

(Org nr 769635-8998)

ÖREBRO KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Örebro

.....  
Peter Wipp

.....  
Maria Stål Lindgren

.....  
Mats Blomqvist

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Örebro som har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-01-24 (org nr 769635-8998) och namnändrats 2018-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 60 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2022.

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 köpeskilling 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 maj månad 2022.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Österplan 3 i Örebro AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Örebro Gaslyktan 2
Fastighetens areal, ca:	2 061 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA), ca:	3 912 m <sup>2</sup>
Bruttoarea (BTA), ca:	5 630 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	60 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med två trappuppgångar

Bygglov erhöles 2019-06-28

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källaren i byggnaden som i sin tur fördelar ut värme och vatten till synliga värmestammar. Ventilation sker genom två centrala ventilationsaggregat, återvinning av typ FTX. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för barnvagns- och rullstolsförvaring finns i källaren. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, fjärrvärme, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Soprum finns i anslutning till trapphus B. Cykelparkering finns på gården. Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet finns i anslutning till trapphus B. Gemensam takterrass finns på plan 16 i trapphus A med gemensamt växthus.

### Parkering

I anslutning till byggnaden finns 2 st hep-parkeringar. Föreningen kommer att ha tillgång till parkeringsplatser i intilliggande parkeringshus som delas med de andra fastigheterna i området enligt ett 25-årigt avtal.

### Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut för Va-ledning.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning Örebro Gaslyktan GA:1 med fastigheterna Örebro Gaslyktan 1, 3 och 4 avseende grönområde/park med gräs- och planteringsytor, lekplatser, gångytor samt cykel- och infartsvägar, utvändigt belysning samt cykelställ. Andelstal 58/233. Förvaltning genom samfällighetsförening.

### Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### EI, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.



## B. Forts

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Mark</b>	Pålad grundläggning. Förhöjda uteplatser i markplan av L-stöd i betong.
<b>Husunderbyggnad</b>	Betongplatta på mark.
<b>Stomme</b>	Betongstomme av platsgjuten betong, gäller stomväggar. Stomytterväggar utförs med utfackningsväggar. Balkonger av prefabricerad betong och bjälklag (plattbärlag + övergjutning). Total bjälklagstjocklek 250 mm.
<b>Yttertak</b>	Platta tak av duk med 290 m <sup>2</sup> av sedum / Gårdsterrass / Balkongterrass. Fallisolering med tätskikt som dras upp på sarger av betong.
<b>Fasader</b>	Murfasader och skivfasad ovan balkonger. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
<b>Stomkomplettering/ Rumsbildning</b>	Innerväggar av gips och stål- alternativt träreglar. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
<b>Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering</b>	Enligt typrumsbeskrivningen.
<b>Installationer</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av två centrala ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till- och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, fläktrum, elcentral, barnvagns-/rullstolsrum, lägenhetsförråd och cykelförråd är placerade i källare. Tvättmöjligheter inom varje lägenhet. Soprum placerat i entréväning i anslutning till trapphus B. Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet placerad i entréväning i anslutning till trapphus B. Gemensam takterrass finns på plan 16 i trapphus A.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

## B. Forts

## Rumsbeskrivning lägenheter

<b>Hall</b>	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Klinker, ekparkett Vit Målad vit Målas Högsåp enligt ritning
<b>Vardagsrum</b>	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målad vit Målas Fönsterbänk av natursten
<b>Kök</b>	Golv Sockel Vägg Tak Övrigt	Ekparkett Vit Målat vitt, vitt kakel ovan diskbänk Målas Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och kolfilterfläkt. Fönsterbänk av natursten.
<b>Wc/Bad</b>	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker med komfortvärme i golvstråk Kakel Målas Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschhörna med vikbara glasväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning med bänkbelysning ledlist och eluttag, förberett för handdukstork, dimbara spotlights i tak, handdukskrok och toapappershållare.
<b>Extra wc utan dusch</b>	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Målad vit, kaklat frimärke Målas Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegel med belysning, belysning i tak, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
<b>Extra wc med dusch</b>	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker med komfortvärme i golvstråk Kakel Målas Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, dimbara spotlights i tak, förberett för handdukstork, duschblandare med duschset, duschhörna med vikbara glasväggar, WC-stol, handdukskrokar och toapappershållare.

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

## B. Forts

## Rumsbeskrivning lägenheter

<b>Sovrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Högskåp och skjutdörrar enligt ritning
<b>Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Hylla med klädstång, belysning i tak.
<b>Gemensamhetslokal/ Övernattningslägenhet</b>	Golv	Fuktskyddad betong infärgad
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Vitmålat undertak
<b>RWC/Dusch Gemensamhetslokal/ Övernattningslägenhet</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Vitmålat undertak
	Övrigt	Inredning enligt ritning
<b>Allmänna utrymmen Entré</b>	Golv	Granitkeramik
	Sockel	Granitkeramik
	Vägg	Spacklas och målas
	Tak	Ljudabsorbenter
	Övrigt	Postfack/boxar, våningsregister, nedgjuten torkmatta, porttelefon

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

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Köpeskilling för fastigheten	65 046 361 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	133 853 639 kr
Summa kostnader	<b>198 900 000 kr</b>

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	<b>125 460 000 kr</b>
varav byggnad bostäder	96 900 000 kr
varav byggnad mark	28 560 000 kr

## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 50 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 3 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.

Beräknad räntesats	2,54%
Beräknad amortering år 1-16	0,60%
Beräknad avskrivning	1 115 447 kr

### Finansiering

Lån	52 000 000 kr
Insatser	117 030 000 kr
Upplåtelseavgifter	29 870 000 kr

**Summa finansiering** 198 900 000 kr

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	17 333 334	Rörligt	2,33%	104 000	403 867	507 867	0,92%
Lån 2	17 333 333	2 år	2,55%	104 000	442 000	546 000	2,45%
Lån 3	17 333 333	3 år	2,75%	104 000	476 667	580 667	2,76%
<b>Summa lån</b>	<b>52 000 000</b>		<b>2,54%</b>	<b>312 000</b>	<b>1 320 800</b>	<b>1 634 533</b>	<b>2,04%</b>

Genomsnittsräntan 2,04%, amortering enligt kostnadskalkyl enligt offert dat. 2020-10-05 samt 2022-04-29.

Amorteringsvillkor 0,60% per år under år 1-16, därefter en 34-årig serieplan.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,54%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,54% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	1 320 800 kr
Amortering	312 000 kr

**Summa kapitalkostnader** 1 632 800 kr



**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	132 600
Elförbrukning	77 500
Uppvärmning	237 000
TV/Tele/Data	121 700
Fastighetsskötsel inkl. teknisk förvaltning, infometric och städning	117 360
Kontorsmaterial, föreningsadministration	6 000
Sophämtning	89 700
Hisservice, besiktning	21 400
Ekonomisk förvaltning	78 000
Hisstelefon, porttelefon	4 000
Fastighetsförsäkringar	46 300
Revision	27 500
Styrelsearvoden	48 300
Gemensamhetsanläggning inkl. snöröjning och markskötsel	88 000

**Summa driftskostnader** **1 095 360 kr**

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

**Övriga kostnader**

Hushållsel inklusive moms	322 740 kr
Varmvatten inklusive moms	105 624 kr

**Summa kostnader år 1** **3 156 524 kr**

**D. Forts****Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 851 188 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	322 740 kr
Årsavgifter varmvatten inklusive moms	105 624 kr

**Övriga intäkter**

Hysesintäkter gemensamhetslokal/övernattningslägenhet	10 400 kr
---	-----------

**Summa intäkter år 1** **3 289 952 kr**

**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** **133 428 kr**

**Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	117 360 kr
---	------------

**Överskott/reserv** **16 068 kr**

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

Anskaffningskostnad (BTA)	35 329 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	37 551 kr/kvm
Belåning	13 292 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	26 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och varmvatten	110 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och varmvatten	280 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och varmvatten	390 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och varmvatten	838 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och varmvatten	729 kr/kvm
Kassaflöde	4 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	315 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	110 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA), förutom anskaffningskostnad som är beräknat med kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel och varmvatten.

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

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

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T *)	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift exkl. el & varmvatten	Mån- avgift exkl. el & varmvatten	Prel. Årsavgift EI **)	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavg varmvatten ***)	Prel. Mån.avg varmvatten	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån *****)
Hus A															
A1001	2 rok	U	60	1,61406	355 000	1 800 000	2 155 000	46 020	3 835	4 950	413	1 620	135	52 590	839 313
A1002	3 rok	U	77	1,99075	335 000	2 310 000	2 645 000	56 760	4 730	6 353	529	2 079	173	65 192	1 035 190
A1003	1 rok	U	34	0,94403	225 000	1 020 000	1 245 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
A1004	3 rok	U	63	1,66709	485 000	1 890 000	2 375 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
A1005	3 rok	U	68	1,77736	405 000	2 040 000	2 445 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
A1006	1 rok	U	34	0,94403	225 000	1 020 000	1 245 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
A1101	1 rok	B	34	0,94403	230 000	1 020 000	1 250 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
A1102	3 rok	B	63	1,66709	355 000	1 890 000	2 245 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
A1103	3 rok	B	68	1,77736	355 000	2 040 000	2 395 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
A1104	1 rok	B	42	1,07618	190 000	1 260 000	1 450 000	30 684	2 557	3 465	289	1 134	95	35 283	559 615
A1105	3 rok	B	73	1,88763	455 000	2 190 000	2 645 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
A1106	4 rok	B	83	2,13048	560 000	2 490 000	3 050 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
A1201	1 rok	B	34	0,94403	255 000	1 020 000	1 275 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
A1202	3 rok	B	63	1,66709	400 000	1 890 000	2 290 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
A1203	3 rok	B	68	1,77736	405 000	2 040 000	2 445 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
A1204	1 rok	B	42	1,07618	215 000	1 260 000	1 475 000	30 684	2 557	3 465	289	1 134	95	35 283	559 615
A1205	3 rok	B	73	1,88763	505 000	2 190 000	2 695 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
A1206	4 rok	B	83	2,13048	605 000	2 490 000	3 095 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850



## F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T *	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift exkl. el & varmvatten	Mån-avgift exkl. el & varmvatten	Prel. Årsavgift El **)	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Års-avg varmvatten ***)	Prel. Mån-avg varmvatten	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-län ****)
Hus A															
A1301	1 rok	B	34	0,94403	275 000	1 020 000	1 295 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
A1302	3 rok	B	63	1,66709	435 000	1 890 000	2 325 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
A1303	3 rok	B	68	1,77736	455 000	2 040 000	2 495 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
A1304	1 rok	B	42	1,07618	235 000	1 260 000	1 495 000	30 684	2 557	3 465	289	1 134	95	35 283	559 615
A1305	3 rok	B	73	1,88763	555 000	2 190 000	2 745 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
A1306	4 rok	B	83	2,13048	655 000	2 490 000	3 145 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
A1401	3 rok	B/U	85	2,07198	1 045 000	2 550 000	3 595 000	59 076	4 923	7 013	584	2 295	191	58 384	1 077 429
A1402	3 rok	B	73	1,88763	605 000	2 190 000	2 795 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
A1403	4 rok	B	83	2,13048	705 000	2 490 000	3 195 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
A1501	3 rok	B/B	85	2,07198	1 095 000	2 550 000	3 645 000	59 076	4 923	7 013	584	2 295	191	68 384	1 077 429
A1502	3 rok	B	73	1,88763	705 000	2 190 000	2 895 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
A1503	4 rok	B	83	2,13048	755 000	2 490 000	3 245 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
A1601	4 rok	B/T	110	2,42888	1 195 000	3 300 000	4 495 000	69 252	5 771	9 075	756	2 970	248	81 297	1 263 019
A1602	4 rok	B/T	102	2,25211	1 335 000	3 060 000	4 395 000	64 212	5 351	8 415	701	2 754	230	75 381	1 171 099
Hus B															
B1001	1 rok	U	34	0,94403	175 000	1 020 000	1 195 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
B1002	3 rok	U	68	1,77736	405 000	2 040 000	2 445 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
B1003	3 rok	U	63	1,66709	485 000	1 890 000	2 375 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
B1004	1 rok	U	34	0,94403	175 000	1 020 000	1 195 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
B1005	2 rok	U	52	1,39647	285 000	1 560 000	1 845 000	39 816	3 318	4 290	358	1 404	117	45 510	726 165
B1101	4 rok	B	83	2,13048	560 000	2 490 000	3 050 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
B1102	3 rok	B	73	1,88763	455 000	2 190 000	2 645 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
B1103	1 rok	B	42	1,07618	140 000	1 260 000	1 400 000	30 684	2 557	3 465	289	1 134	95	35 283	559 615
B1104	3 rok	B	68	1,77736	355 000	2 040 000	2 395 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
B1105	3 rok	B	63	1,66709	355 000	1 890 000	2 245 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
B1106	1 rok	B	34	0,94403	205 000	1 020 000	1 225 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
B1201	4 rok	B	83	2,13048	605 000	2 490 000	3 095 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
B1202	3 rok	B	73	1,88763	505 000	2 190 000	2 695 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
B1203	1 rok	B	42	1,07618	165 000	1 260 000	1 425 000	30 684	2 557	3 465	289	1 134	95	35 283	559 615
B1204	3 rok	B	68	1,77736	405 000	2 040 000	2 445 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
B1205	3 rok	B	63	1,66709	400 000	1 890 000	2 290 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
B1206	1 rok	B	34	0,94403	230 000	1 020 000	1 250 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894



## F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B	Boarea	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift exkl. el & varmvatten	Mån-avgift exkl. el & varmvatten	Prel. Årsavgift EI (**)	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Års-avg varmvatten (***)	Prel. Mån-avg varmvatten	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån (****)
Hus B															
B1301	4 rok	B	83	2,13048	655 000	2 490 000	3 145 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
B1302	3 rok	B	73	1,88763	555 000	2 190 000	2 745 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
B1303	1 rok	B	42	1,07616	190 000	1 260 000	1 450 000	30 684	2 557	3 465	289	1 134	95	35 283	559 615
B1304	3 rok	B	68	1,77736	455 000	2 040 000	2 495 000	50 676	4 223	5 610	468	1 836	153	58 122	924 229
B1305	3 rok	B	63	1,66709	410 000	1 890 000	2 300 000	47 532	3 961	5 198	433	1 701	142	54 431	866 889
B1306	1 rok	B	34	0,94403	275 000	1 020 000	1 295 000	26 916	2 243	2 805	234	918	77	30 639	490 894
B1401	4 rok	B	83	2,13048	705 000	2 490 000	3 195 000	60 744	5 062	6 848	571	2 241	187	69 833	1 107 850
B1402	3 rok	B	73	1,88763	605 000	2 190 000	2 795 000	53 820	4 485	6 023	502	1 971	164	61 814	981 570
B1403	3 rok	B/U	85	1,87669	845 000	2 550 000	3 395 000	53 508	4 459	7 013	584	2 295	191	62 816	975 880
B1501	4 rok	B/T	102	2,25211	1 235 000	3 060 000	4 295 000	64 212	5 351	8 415	701	2 754	230	75 381	1 171 099
B1502	4 rok	B/T	110	2,42888	1 095 000	3 300 000	4 395 000	69 252	5 771	9 075	756	2 970	248	81 297	1 263 019
			<b>3912</b>	<b>100,00000</b>	<b>29 540 000</b>	<b>117 360 000</b>	<b>146 900 000</b>	<b>2 851 188</b>		<b>322 740</b>		<b>105 624</b>		<b>3 279 552</b>	<b>52 000 000</b>

Årsavgift bostadslägenheter

Årsavgift hushållsel inklusive moms\*\*

Årsavgift varmvatten inklusive moms\*\*\*

Avgift övernattningslägenhet\*\*\*\*

2 851 188 kr

322 740 kr

105 624 kr

10 400 kr

400 kr/gång

26 st

### Summa intäkter

**3 289 952 kr**

\*) Uteplats/Balkong/Terrass, vilka ingår i bostadsrätten.

Förråd finns till varje lägenhet i källaren, vilka ingår i bostadsrätten.

\*\*) Preliminär elförbrukning inkl. komfortvärme golv är beräknad som 55 kWh/m<sup>2</sup> och 1,50 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

\*\*\*) Årsavgift varmvatten beräknas efter faktisk förbrukning, preliminär debitering varmvatten utgörs av 27,-/m<sup>2</sup>

\*\*\*\*) Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet

\*\*\*\*\*) Beräknat efter andelstal.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	2,54%
Amortering år 1-16	0,60%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 851	2 908	2 966	3 026	3 086	3 148	3 476	3 837
Årsavgifter hushållsel		323	329	336	342	349	356	393	434
Årsavgifter varmvatten		106	108	110	112	114	117	129	142
Intäkter övernattningsslägenhet		10	11	11	11	11	11	13	14
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 290</b>	<b>3 356</b>	<b>3 423</b>	<b>3 491</b>	<b>3 561</b>	<b>3 632</b>	<b>4 010</b>	<b>4 428</b>
Drift/underhållskostnader		-1 095	-1 117	-1 140	-1 162	-1 186	-1 209	-1 335	-1 474
Hushållsel		-323	-329	-336	-342	-349	-356	-393	-434
Varmvatten		-106	-108	-110	-112	-114	-117	-129	-142
Fastighetsavgift bostäder									-125
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 524</b>	<b>-1 554</b>	<b>-1 585</b>	<b>-1 617</b>	<b>-1 649</b>	<b>-1 682</b>	<b>-1 857</b>	<b>-2 176</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>1 766</b>	<b>1 802</b>	<b>1 838</b>	<b>1 874</b>	<b>1 912</b>	<b>1 950</b>	<b>2 153</b>	<b>2 252</b>
Räntekostnader		-1 321	-1 313	-1 305	-1 297	-1 289	-1 281	-1 242	-1 202
Amortering		-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312
Fond för yttre underhåll		-117	-120	-122	-125	-127	-130	-143	-158
<b>KASSAFLÖDE</b>		<b>16</b>	<b>57</b>	<b>99</b>	<b>141</b>	<b>184</b>	<b>227</b>	<b>456</b>	<b>580</b>
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>		<b>16</b>	<b>73</b>	<b>172</b>	<b>312</b>	<b>496</b>	<b>723</b>	<b>2 540</b>	<b>5 435</b>
Amortering		312	312	312	312	312	312	312	312
Fond för yttre underhåll		117	120	122	125	127	130	143	158
Avskrivning linjär/rak		-1 115	-1 115	-1 115	-1 115	-1 115	-1 115	-1 115	-1 115
<b>RESULTAT</b>		<b>-670</b>	<b>-627</b>	<b>-583</b>	<b>-538</b>	<b>-493</b>	<b>-447</b>	<b>-204</b>	<b>-65</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-670</b>	<b>-1 297</b>	<b>-1 880</b>	<b>-2 418</b>	<b>-2 910</b>	<b>-3 357</b>	<b>-4 870</b>	<b>-5 233</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>									
Taxeringsvärde (bostäder)		125 460	127 969	130 529	133 139	135 802	138 518	152 935	168 853

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,54%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		838	855	872	890	907	926	1022	1128
ökning av antagen räntenivå med	1%	971	987	1 004	1 020	1 037	1 055	1 147	1 250
Ändring av årsavgift		15,9%	15,5%	15,1%	14,7%	14,3%	13,9%	12,2%	10,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	838	859	881	903	926	949	1 074	1 222
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,1%	8,3%

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Esplanaden i Örebro org. nr:769635-8998

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

*Digital signering*

Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg för Brf Esplanaden i Örebro

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-01-12
Registreringsbevis	2021-10-19
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagorna: huvudtidplan, övergripande teknisk beskrivning, typrumsbeskrivning, bofaktablad, planritning 9,10,16	2021-02-24
Köpekontrakt för marken	2021-02-24
Köpebrev	2021-06-07
Kreditoffert	2020-10-05
Indikativ ränta	2022-04-29
Amorteringsplan	2022-04-26
Utdrag från fastighetsregistret inkl GA	2022-04-26
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-06-28
Fullgörandeförsäkring	2021-03-26
Försäljningsläge	2022-05-30
Elpriser Eon	april 2022
Bekräftelse porttelefon, fönster, växthus	odaterade
Situationsplan bekräftelse 12 HCP	2019-02-18
Utkast p-platsavtal	2018-06-07
Information från kontrollansvarig	2022-05-27 och 2022-05-29



# Verifikat

Transaktion 09222115557470853827

## Dokument

Esplanaden i Örebro - Ekonomisk plan  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2022-06-07 08:27:00 CEST (+0200) av Peab (P)  
Färdigställt 2022-06-07 21:32:51 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)  
Peab Utveckling AB  
Org. nr 559283-3726  
esignering@peab.se

## Signerande parter

Mats Blomqvist (MB)  
mats.blomqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS BLOMQVIST"  
Signerade 2022-06-07 16:53:11 CEST (+0200)

Marie-Ann Widén (MW)  
mw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE-ANN WIDÉN"  
Signerade 2022-06-07 17:29:20 CEST (+0200)

Maria Stål Lindgren (MSL)  
advokat@mariastallindgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Maria Lindgren"  
Signerade 2022-06-07 15:49:13 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)  
peter@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER WIPP"  
Signerade 2022-06-07 08:40:06 CEST (+0200)

Åsa Lennmor (ÅL)  
Asa.Lennmor@fylgia.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557470853827



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA  
LENNMOR"*

*Signerade 2022-06-07 21:32:51 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

