

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANARIEFÅGELN I ÖREBRO (769640-9296) I ÖREBRO KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln i Örebro har registrerats hos Bolagsverket 2022-03-01 och har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättslokal får ej användas som bostad och bostadsrättshavare får inte folkbokföra sig på föreningens adress. Inflyttning i lokalerna och upplåtelse kommer att ske under kvartal 2 2023.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten Kanariefågeln 13 i Örebro. Föreningen kommer på fastigheten upplåta lokaler med bostadsrätt. Förvärvet av fastigheten kommer att ske via en så kallad paketering där Bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i Talliosake 11 AB (org nr 559326-0390), som i sin tur äger fastigheten Kanariefågeln 13 i Örebro. Förvärvet sker genom köp från Den Sweden Holding 2 AB (org. nr 559262-1899). Fastigheten ska därefter säljas över till Bostadsrättsföreningen, varefter Talliosake 11 AB kommer att likvideras på bekostnad av Den Sweden Holding 2 AB. Bostadsrättsföreningen kommer att överta Entreprenaden. Talliosake 11 AB äger som enda tillgång till fastigheten Kanariefågeln 13 i Örebro och aktierna kommer att ägas till 100% av bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionerna är att BRF Kanariefågeln i Örebro ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från Talliosake 11 AB.

På fastigheten pågår byggnation av den byggnad som Bostadsrättsföreningen kommer att äga. Huvudentreprenör för markarbeten är Aréens Entréprentad AB och för husentreprenaden DEN Finland OY. Bostadsrättsföreningen kommer att överta alla rättigheter gentemot och garantier från entreprenörerna. Fastigheten belastas inte av servitut eller nyttjanderätter. Fastigheten ingår i en s k gemensamhetsanläggning (GA) för tillfartsväg samt servisledning,

65 913
Aca

Bostadsrättsföreningen kommer att beskattas på sedvanligt sätt då den skattemässigt inte klassificeras som privat- eller bostadsföretag utan utgör ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Föreningen kommer att ansöka om momsregistrering. Lokalerna upplåts endera med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt, alternativt utan villkor om sådan mervärdesskattepliktig verksamhet. Vid överlåtelse av lokal övertar den nya bostadsrättshavaren skyldigheten att bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet om lokalen ursprungligen upplåtits på sådant sätt.

På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25%). På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten utan villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer ingen mervärdesskatt. Insatsen är utan mervärdesskatt för samtliga köpare.

Fastigheten bebyggs med 1 byggnad med totalt 24 lokaler, vilka därvid upplåts som bostadsrätter.

Bygglov för denna byggnation är beviljad 2020-09-10.

Byggprojektet genomförs med Aréens Entreprenad AB och Den Finland OY som totalentreprenörer enligt ABT06. (delad entreprenad).

Under byggnationen kommer fastigheten att vara försäkrad av Entreprenören.

Därefter kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad genom föreningen.

Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen försäkring för sin rörelse, inventarier mm, inkl. bostadsrättstillägg

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på kostnader för aktieförvärvet, fastighetsförvärvet, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter och övriga kostnader efter kända fakta och bedömningar som gjorts i februari 2023.

Samtliga belopp nedan är angivna i svenska kronor (SEK).

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på preliminära uppgifter om kostnaden för föreningens hus.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Upplåtelse beräknas ske under kvartal 3 2023.

Tillträde beräknas ske under kvartal 3 2023.

Ger AB
AG

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kanariefågeln 13 i Örebro
Kommun: Örebro
Adress: Lindtorpsvägen 12
Tomtens area: 3890 m²
Antal bostadsrättslokaler: 24
Nybyggnadsår: 2023
Taxeringsvärde tomt: 1 167 000 (beräknat)
Taxeringsvärde byggn: 11 000 000 (beräknat)

Husens utformning: En huskropp, 2-plan med totalt 24 bostadsrättslokaler.

Antal bostadsrättslokaler: 24
Area BYA 1011 m²
Area LOA 1116 m²

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 1 plan med Entresol i vissa lägenheter
Grundläggning: Platta av betong.
Golveläggning: Epoxibehandlad betong.
Stomme: Bärande väggar av trä. Bjälklag i trä.
Yttervägg/Fasad: Plåt.
Yttertak: Plåt.
Innertak: Gips samt plåt.
Entrédörr: Motordriven takskjutsport med integrerad dörr.
Omgivande gemensam yta: Asfalt samt gräs
Uppvärmningssystem: Elradiatorer.
Ventilation: Mekanisk frånluft.
El: Varje lokal har egen undermätare.
Renhållning: Samtliga bostadsrättshavare tar hand om sitt eget avfall.
Olja: Samtliga lokaler är anslutna till oljeavskiljare.
Övervakning: Gemensam kameraövervakning.
Parkering: Asfalterad parkering i anslutning till lokalen med möjlighet att parkera när bostadsrättshavaren eller annan är på plats och nyttjar lokalen (fordonet får ej lämnas där när man inte är på plats).
På fastigheten kommer det även finnas 19 st markerade parkeringsplatser.
Var av 1 st handikapp anpassad parkeringsplats.

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp



Läge: Fastigheten ligger i Marieberg i Örebro kommun.
Omkringliggande bebyggelse utgörs av bostadsområde.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	Totalt	kr/m2
Förvärv av fastigheten via aktieförvärv	23 360 000	20 932
Summa slutlig anskaffningskostnad	23 360 000	20 932

D. FINANSIERINGSPLAN

Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån 1	4 230 000	5,50%	232 650	141 000	373 650
Summa lån	4 230 000	5,50%	232 650	141 000	373 650

Totala insatser	19 130 000
Summa finansiering	23 360 000

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea LOA 1116 m2

	totalt	per LOA
Årsavgifter	628 704	563
Övriga Intäkter (debitering el)	68 000	61
Summa Intäkter	696 704	624

Driftskostnader som belöper på föreningen

Försäkringar	40 165	36
Ekonomisk / administrativ förv.	35 000	31
Fastighetsförvaltning	40 000	36
Elförbrukning	13 388	12
Vatten och avlopp	20 000	
Värme och varmvatten	-	
Sophämtning	-	
Fastighetsskötsel / reparationer	35 702	32
Renhållning	-	
Inre Reparationer och underhåll	-	
Övrigt, snöröjning m m	15 000	13
Fastighetsskatt/avgift	0,50%	45
Summa driftskostnader	249 255	223

Get FB
Rb

Övriga externa kostnader

Elförbrukning för kunder	68 000	61
Inkomstskatt	-	0
Avskrivningar	340 000	305
Räntor	232 650	208
Summa kostnader	889 905	797
Årets resultat	- 193 201	-173

**Rak avskrivning med 2% av byggkostnaden under 50 år.

Avskrivning är ingen utgift som betalas-utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll (minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde)	16 500	15
--	--------	----

Då byggnaden är nybyggd beräknas inget yttre underhåll krävas under år 1-11 vilket resulterar i att föreningens likviditet byggs upp.

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	696 704	624
Summa kostnader	889 905	797
Återföring avskrivningar	340 000	305
Kassaflöde från löpande drift	146 799	132
Amortering	141 000	126
Investeringar	0	
Summa kassaflöde	5 799	5

Driftskostnader som belöper på enskild Bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen använder sig av IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Föreningen köper in all el och varje lokal debiteras för sin förbrukning.

F. Nyckeltal

	Totalt	per LOA
Anskaffningskostnad	23 360 000	20 932
Insats/upplåtelseavgift	19 130 000	17 142
Belåning år 1	4 230 000	3 790
Årsavgift	628 704	563
Driftskostnader	249 255	223
Avsättning till underhållsfond	16 500	15

FB
Lut Ah

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lokal nr	Antal våningar	Våning 1 area	Våning 2 area	Area m2	Andelstal	Insatser	Årsavg	Månadsavg
A1	1	38,8		38,8	3,789 %	775 000	23 818	1 985
A2	1	41,3		41,3	4,033 %	790 000	25 353	2 113
A3	1	40,0		40	3,906 %	765 000	24 555	2 046
A4	1	34,2		34,2	3,339 %	590 000	20 995	1 750
A5	1	38,2		38,2	3,730 %	650 000	23 450	1 954
A6	1	40,7		40,7	3,974 %	690 000	24 985	2 082
A7	1+2	39,9	15,6	55,5	4,658 %	895 000	29 282	2 440
A8	1+2	38,1	14,8	52,9	4,443 %	855 000	27 931	2 328
A9	1+2	40,9	16,2	57,1	4,784 %	915 000	30 080	2 507
A10	1+2	54,8	24,3	79,1	6,537 %	1 190 000	41 099	3 425
A11	1+2	54,7	24,0	78,7	6,513 %	1 185 000	40 946	3 412
A12	1+2	54,8	24,3	79,1	6,537 %	1 275 000	41 099	3 425
A13	1	24,0		24	2,343 %	525 000	14 733	1 228
A14	1	23,6		23,6	2,304 %	475 000	14 488	1 207
A15	1	24,0		24	2,343 %	485 000	14 733	1 228
A16	1+2	45,8	22,2	68	5,556 %	1 055 000	34 930	2 911
A17	1+2	42,6	20,3	62,9	5,151 %	975 000	32 382	2 699
A18	1+2	44,7	21,4	66,1	5,409 %	1 025 000	34 009	2 834
A19	1	30,1		30,1	2,939 %	545 000	18 478	1 540
A20	1	28,3		28,3	2,763 %	515 000	17 373	1 448
A21	1	25,3		25,3	2,470 %	495 000	15 531	1 294
A22	1	44,8		44,8	4,374 %	850 000	27 502	2 292
A23	1	46,3		46,3	4,521 %	875 000	28 423	2 369
A24	1	36,7		36,7	3,583 %	735 000	22 529	1 877
Summa		933	183	1116	1	19 130 000	628 704	52 392

1 024,2

Årsavgiften är angiven exklusive moms i förekommande fall.

CW 9/13
Ln

H. EKONOMISK PROGNOIS

Föreningens kostnader år 1-6 och år 11 samt 16.

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	628 704	641 278	654 104	667 186	680 529	694 140	766 387	846 153
Övriga intäkter	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892	91 519
Driftskostnad	267 255	272 600	278 052	283 613	289 285	295 071	325 782	359 690
Avskrivningar	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000
Ränta	232 650	224 895	217 140	209 385	201 630	193 875	155 100	116 325
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Årets resultat	193 201	177 857	162 361	146 711	130 902	114 933	32 554	54 363
Avs Uh Fond	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Accumulerad uf	16 500	33 000	49 500	66 000	82 500	99 000	181 500	264 000

Kassaflödesprognos

Årsavgift	628 704	641 278	654 104	667 186	680 529	694 140	766 387	846 153
Övriga intäkter	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892	91 519
Driftskostnader	267 255	272 600	278 052	283 613	289 285	295 071	325 782	359 690
Ränta	232 650	224 895	217 140	209 385	201 630	193 875	155 100	116 325
Amortering	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000
Fastighetsskatt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Sa Kassaflöde	5 799	21 143	36 639	52 289	68 098	84 067	166 446	253 363
Ack kassa	5 799	26 942	63 581	115 870	183 968	268 035	933 782	2 024 858
Årsavgift	628 704	641 278	654 104	667 186	680 529	694 140	766 387	846 153
Årsavgift /m2	563	575	586	598	610	622	687	758
Lån	4 230 000	4 089 000	3 948 000	3 807 000	3 666 000	3 525 000	2 820 000	2 115 000
Antagen ränta	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hysesökning	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

FB
 60
 M

I. KÄNSLIGHETSANALYS 1

1 % högre ränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassaflöde								
Ränta	253 800	245 340	236 880	228 420	219 960	211 500	169 200	126 900
Amortering	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000
Driftskostnad	267 255	272 600	278 052	283 613	289 285	295 071	325 782	359 690
Fastighetsskatt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Uh Fond	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Övriga Intäkter	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892	91 519
Årsavgift BRF	660 555	657 080	653 705	650 431	647 262	644 198	630 540	619 864
Årsavgift /m2	592	589	586	583	580	577	565	555
Antagen ränta	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

KÄNSLIGHETSANALYS 2

1 % högre ränta och 1% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassaflöde								
Ränta	296 100	286 230	276 360	266 490	256 620	246 750	197 400	148 050
Amortering	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000	141 000
Driftskostnad	267 255	275 273	283 531	292 037	300 798	309 822	359 168	416 375
Fastighetsskatt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Uh Fond	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500
Övriga Intäkter	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892	91 519
Årsavgift BRF	702 855	700 643	698 664	696 925	695 434	694 198	692 126	697 699
Årsavgift /m2	630	628	626	624	623	622	620	625
Antagen ränta	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Upplåtelseavgift, Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.

3. Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätt medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågakarande villkor i överlåtelseavtalet.

Handwritten signature

Handwritten initials

4. Bostadsrättshavarna skall teckna eget sopabonnemang, bredband mm

Varje lokal har egen elmätare. Föreningen tecknar gemensamt abonnemang och varje lokal debiteras för sin förbrukning.


5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.

Sollentuna 2023 - 05 - 16

Bostadsrättsföreningen Kanariefågeln i örebro


Gabriel Özer


Fredrik Brehmer


Asko Korkiakangas

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

Vi som, för syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen daterad den 16/5 -23 för bostadsrättsföreningen Kanariefågeln i Örebro, org.nr 769640-9296 lämnar följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

De lämnade uppgifterna är sålunda riktiga. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Intyget avser den slutliga kostnaden.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker avskrivningar. Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpeka anse att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det att i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter (samtliga lägenheter utgörs av lokaler) avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheterna (lokalerna) bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknad.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättsföreningen är att inte betrakta som ett privatbostadsföretag utan så kallad oäkta bostadsrättsförening.

Besök på fastigheten har ej genomförts innan intyg utfärdats.

Tillgängliga handlingar vid granskning har varit:

- Ekonomisk plan, inkl. prognos.
- Stadgar.
- Reg.bevis Kanariefågeln i Örebro.
- Aktieöverlåtelseavtal.
- Köpeavtal.
- Entreprenadkontrakt.
- Entreprenadkontrakt avs. mark och grund.
- Avtal avseende övertagande av entreprenadavtal.
- Åtagande avseende osålda bostadsrätter.
- Utdrag ur fastighetsregistret.
- Bygglov, startbesked.

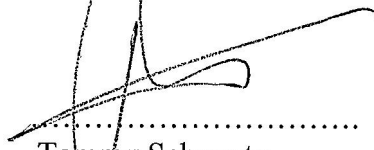
- Handlingar av GA.
- Offert från Sparbanken Västra Mälardalen.
- Ritningar, situationsplan, tekniskbeskrivning.
- Reg.bevis: Talliosake 11 AB, Den Sweden Holding 2 AB, Areens Entreprenad AB, Den Finland OY, Den Sweden AB (Talliosake Sweden AB).

Västerås den 1/6 2023



Anders Olsson
Dybecksgatan 10B
722 22 Västerås

Västerås den 1/6 2023



Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

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

Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring