

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Enkelbeckasinen 1***

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Enkelbeckasinen 1, Örebro kommun, Örebro län.*

*Organisationsnummer 769615-3522.*

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

- A. Allmänna förutsättningar**
  - B. Beskrivning av fastigheten**
  - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
  - D. Preliminär finansieringsplan**
  - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
  - F. Redovisning av lägenheterna**
  - G. Övriga upplysningar**
  - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

## A. Allmänna förutsättningar

2016120805381

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2006-11-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i maj månad 2017 och avslutas i maj månad 2017.

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

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal undertecknat 2016-12-05 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Örebro Näktergalen 1.

Adress: Ulsavilagatan 35-37, 702 86 Örebro.

Tomtarea: 4 644 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 2 258,5 m<sup>2</sup>

Byggnadernas antal och utformning: 2 st punkthus i 5 plan samt vindsplan för förråd.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### *Gemensamma anordningar*

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till EON.

Undercentral är belägen i entréplan för respektive huskropp.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

2 st Hissar.

Anslutning till TV/bredband/telefoni.

### *Gemensamma utrymmen*

1 st miljöbod.

1 st gemensamhetslokal.

3 st cykelrum, varav 1 st delas med granfastigheten.

### **Parkering redovisas i avsnitt F**

### *Gemensamhetsanläggning*

Gemensamhetsanläggning Näktergalen GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg, gångväg, belysning, parkering, spillvattenledningar, dagvattenledningar, grönytor, gårdstorg, lekplatser, miljöhus, gemensamhetslokal, carportar, cykelförråd m m.

I gemensamhetsanläggningen Näktergalen GA:1 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för 50% (50/100-andelar) av driftskostnaderna.

**Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Vattenledning	Last	Officialservitut	1880-3420.1

Rätt att anlägga, underhålla och förnya en kallvattenledning inom område x.

2016120805383

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Pålad platta på mark.
<b>Stomme</b>	Bärande betongväggar.
<b>Yttervägg</b>	Utfackningsväggar med stålreglar, tegel/puts.
<b>Yttertak</b>	Tegelpannor.
<b>Uppvärmningssystem</b>	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer och golvvärme för komfort.
<b>Ventilation</b>	FTX-system.
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 st per lägenhet belägna i vindsplan.

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

<b>Hall/entré</b>	
Golv	Parkett, klinker vid entré.
<b>Vardagsrum</b>	
Golv	Parkett.
<b>Sovrum</b>	
Golv	Parkett.
<b>Klädkammare/Förråd</b>	
Golv	Parkett.
<b>Kök</b>	
Golv	Parkett.
Utrustning	Skåpinredning, bänkskivor i laminat, diskbänk, induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, inbyggnadsmicro och diskmaskin. Kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys.
<b>Badrum</b>	
Golv	Klinker.
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, badrumsbeslag, duschutrustning, duschhörna, tvättmaskin, torktumlare
<b>WC</b>	
Golv	Klinker.
Utrustning	WC, handfat, spegelskåp

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

### C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	6 250 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	86 750 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>93 000 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till: 37 200 000 kr

### D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termin- säkring
Lån 1	10 000 000 kr	Pantbrev	1,39	2	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 2	10 000 000 kr	Pantbrev	1,36	3	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 3	11 000 000 kr	Pantbrev	1,37	4	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>

Lån markerade med  är terminssäkrade inom angiven bindningstid

<b>Summa lån</b>	<b>31 000 000 kr</b>
Insatser.	62 000 000 kr
<b>Summa</b>	<b>93 000 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda oktober månad 2016.

2016120805385

### INTÄKTER

#### *Årsavgifter*

Årsavgifter Bostäder. 1 377 700 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning.  
Individuellt uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten och hushållsel  
(bedömda kostnader). 137 000 kr

#### *Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften*

<sup>1</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 300-400 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

#### *Övriga intäkter*

Driftnetto från samfällighetsföreningen Beckasinerna. - 21 600 kr

**SUMMA INTÄKTER 1 493 100 kr**

### KOSTNADER

#### *Kapitalkostnader*

Räntor 425 400 kr  
Amorteringar 49 800 kr

**Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i  
förekommande fall**

756 500 kr

2016120805386

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsservice  
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)  
Energiarvode  
Trappstädning  
Utestädning (inkl snöröjning)  
Styrelsearvode  
Revisionsarvode  
Försäkringar  
Uppvärmning (exkl varmvatten hushåll)  
Uppvärmning varmvatten hushåll <sup>1</sup>  
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)  
Hushållsel <sup>1</sup>  
Vattenförbrukning  
TV/Data/Tele  
Renhållning/sophämtning  
Serviceavtal  
Förbrukningsmaterial  
Reparationer (löpande underhåll)

<sup>1)</sup>Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift <sup>2</sup> - kr

**SUMMA KOSTNADER 1 231 700 kr**

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 206 000 kr

Överskott exkl avskrivningar. 55 400 kr

**SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 1 493 100 kr**

<sup>2)</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.  
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)



## F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

2016120805387

Hus nr Littera	Antal			
	2 RK	3 RK	4 RK	S:a
Hus A	4	-	10	<b>14</b>
Hus B	-	10	5	<b>15</b>
Summa	4	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>29</b>

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser *	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				30	5

\*) varav 6 st är besöksplatser.

**Brf Enkelbeckasinen**  
**Örebro kommun**

dat: 2016-11-25

**Lägenhetsförteckning**

Objekt nr	LMV nr	Lgh typ	Vän. nr	Lägenhetsbeskrivning			Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Andels-tal	Driftkostn per mån	
				Area	Lgh (RK)	Bad/WC						Balkong
1002	1002	1	1	84,5	4 RK	B,Wc	U	2 350 000	50 652	4 221	0,036766	400
1003	1003	2	1	85,0	4 RK	B,Wc	U	2 300 000	50 829	4 236	0,036894	400
1101	1101	3	2	59,0	2 RK	B	B	1 500 000	38 324	3 194	0,027817	300
1102	1102	4	2	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 300 000	50 857	4 238	0,036915	400
1103	1103	5	2	85,0	4 RK	B,Wc	B	2 250 000	51 034	4 253	0,037043	400
1201	1201	3	3	59,0	2 RK	B	B	1 600 000	38 324	3 194	0,027817	300
1202	1202	4	3	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 400 000	50 857	4 238	0,036915	400
1203	1203	5	3	85,0	4 RK	B,Wc	B	2 350 000	51 034	4 253	0,037043	400
1301	1301	3	4	59,0	2 RK	B	B	1 700 000	38 324	3 194	0,027817	300
1302	1302	4	4	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 500 000	50 857	4 238	0,036915	400
1303	1303	5	4	85,0	4 RK	B,Wc	B	2 450 000	51 034	4 253	0,037043	400
1401	1401	3	5	59,0	2 RK	B	B	1 800 000	38 324	3 194	0,027817	300
1402	1402	4	5	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 700 000	50 857	4 238	0,036915	400
1403	1403	5	5	85,0	4 RK	B,Wc	B	2 650 000	51 034	4 253	0,037043	400
2001	1001	6	1	75,0	3 RK	B	U	2 000 000	44 559	3 713	0,032343	400
2002	1002	7	1	75,5	3 RK	B	U	1 850 000	44 117	3 676	0,032022	400
2003	1003	8	1	84,5	4 RK	B,Wc	U	2 100 000	50 371	4 198	0,036562	400
2101	1101	9	2	75,0	3 RK	B	B	1 950 000	46 031	3 836	0,033412	400
2102	1102	10	2	75,5	3 RK	B	B	1 800 000	46 208	3 851	0,033540	400
2103	1103	11	2	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 050 000	51 838	4 320	0,037627	400
2201	1201	9	3	75,0	3 RK	B	B	2 050 000	46 031	3 836	0,033412	400
2202	1202	10	3	75,5	3 RK	B	B	1 900 000	46 208	3 851	0,033540	400
2203	1203	11	3	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 150 000	51 838	4 320	0,037627	400
2301	1301	9	4	75,0	3 RK	B	B	2 150 000	46 031	3 836	0,033412	400
2302	1302	10	4	75,5	3 RK	B	B	2 000 000	46 208	3 851	0,033540	400
2303	1303	11	4	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 250 000	51 838	4 320	0,037627	400
2401	1401	9	5	75,0	3 RK	B	B	2 300 000	46 031	3 836	0,033412	400
2402	1402	10	5	75,5	3 RK	B	B	2 150 000	46 208	3 851	0,033540	400
2403	1403	11	5	84,5	4 RK	B,Wc	B	2 450 000	51 838	4 320	0,037627	400

**Summa** 29

**2258,5**

**62 000 000**   **1 377 700**

**114 808**   **1,000000**

**11 200**

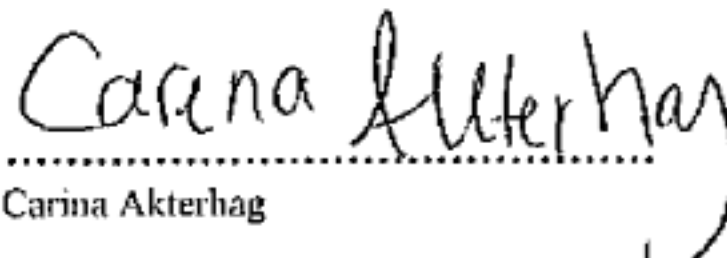
2016120805389

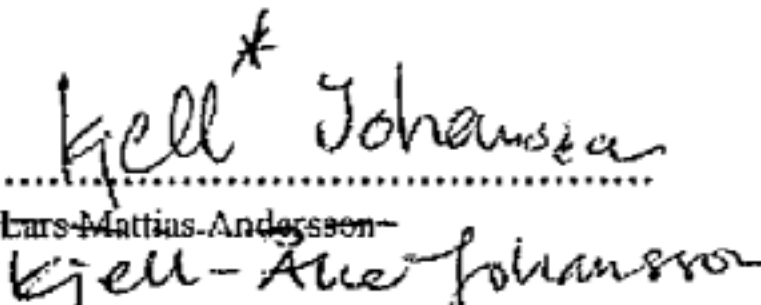
## G. Övriga upplysningar

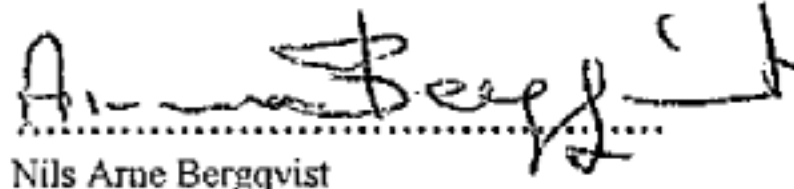
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.


Örebro 2016- 12 -01

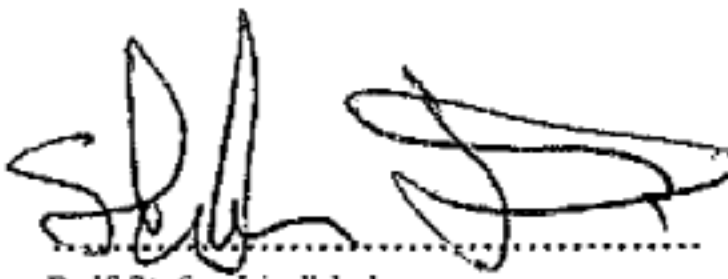
Riksbyggen Bostadsrättsförening Enkelbeckasinen 1, Örebro kommun, Örebro län.

  
Carina Akterhag

  
~~Lars Mattias Andersson~~  
Kjell-Arne Johansson

  
Nils Arne Bergqvist

  
Kjell Ulrik Krantz

  
Rolf Stefan Lindblad

\* Suppleant ersätter ledamot  
2016-12-01

**H.****INTYG**

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Enkelbeckasinen 1, Örebro kommun, Örebro län.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2016-12-01 får härmed avge följande intyg.

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 för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

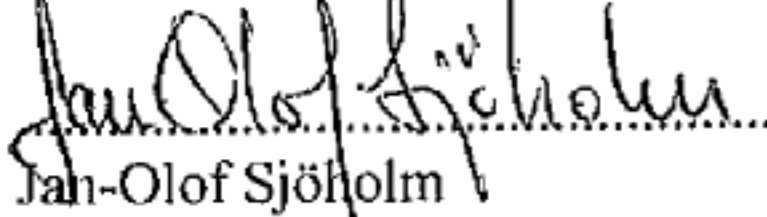
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

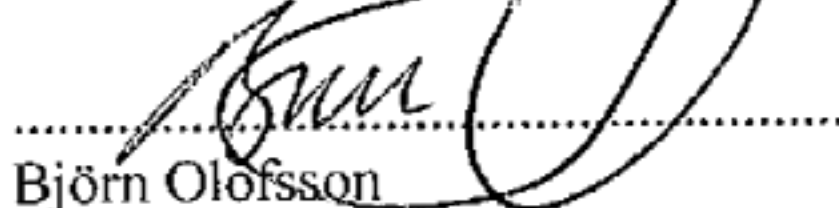
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-09-28
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2014-11-06
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2016-12-01
- Utdrag ur fastighetsregistret, utskriftsdatum 2016-11-21
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2016-12-01
- Terminssäkring, signerad 2016-10-05
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2016-11-22
- Driftkostnadsberäkning samfälligheten, daterad 2016-11-22
- Underhållsplan, daterad 2016-10-05
- Avskrivningsplan 120 år, daterad 2016-11-25
- Beräkning av taxeringsvärde, utskriftsdatum 2016-08-15

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

Stockholm 2016-12-07

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2016-12-07

  
Björn Olofsson

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

## Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning	
	1	2	3	4	5	6		11
Årsavgifter bostäder	1 377 700	1 405 200	1 433 300	1 462 000	1 491 300	1 521 100	1 679 400	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	-	-	-	-	-	-	-	
Individuell mätning lgh	137 000	139 700	142 500	145 400	148 300	151 300	167 000	Ökning 2% per år
Summa intäkter	1 514 700	1 544 900	1 575 800	1 607 400	1 639 600	1 672 400	1 846 400	
<b>Kostnader</b>								
Räntor	425 400	424 700	424 000	423 200	422 300	421 300	415 100	Ökning 2 % / år Ökning 2 % / år
Amorteringar	49 800	53 900	58 400	63 200	68 400	74 000	110 000	
Driftkostnader	756 500	771 600	787 100	802 800	818 900	835 200	922 200	
Fastighetsavgift-skatt	-	-	-	-	-	-	-	
Summa kostnader	1 231 700	1 250 200	1 269 500	1 289 200	1 309 600	1 330 500	1 447 300	
Avsättning till underhållsfond								
Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	206 000	206 000	206 000	206 000	206 000	206 000	206 000	Enligt underhållsplan
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	77 000	88 700	100 300	112 200	124 000	135 900	193 100	
Avskrivningar	722 900	722 900	722 900	722 900	722 900	722 900	722 900	
Resultat inkl avskrivningar	- 596 100	- 580 300	- 564 200	- 547 500	- 530 500	- 513 000	- 419 800	
Ack resultat inkl avskrivningar	- 596 100	- 1 176 400	- 1 740 600	- 2 288 100	- 2 818 600	- 3 331 600	- 5 643 300	
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	206 000	412 000	618 000	824 000	1 030 000	1 236 000	2 266 000	
<b>Antaganden</b>								
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,39 %. Vid konvertering år 2, 4, 6, 8 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,39 %.								
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,36 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,36 %.								
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,37 %. Vid konvertering år 4 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 1,37 %.								
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.								
Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.								
Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).								

## Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

### Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt		1 377 700	1 405 200	1 433 300	1 462 000	1 491 300	1 521 100	1 679 400	
Nettoökning %			1,996	2,000	2,002	2,004	1,998	10,407	*)
Årsavgifter reall		1 377 700	1 377 647	1 377 643	1 377 675	1 377 731	1 377 707	1 377 693	
%		-	0,004	0,004	0,002	0,002	0,001	0,001	

### Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt		1 377 700	1 405 100	1 532 700	1 660 600	1 798 500	1 827 600	1 981 400	
Nettoökning %			1,989	9,081	8,345	8,304	1,618	8,415	*)
Årsavgifter reall		1 377 700	1 377 549	1 473 183	1 564 820	1 661 536	1 655 314	1 625 438	
%		-	0,011	6,931	13,582	20,602	20,151	17,982	

### Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
Årsavgifter nominellt		1 377 700	1 405 100	1 632 300	1 859 300	2 105 900	2 134 300	2 271 400	
Nettoökning %			1,989	16,170	13,907	13,263	1,349	6,424	*)
Årsavgifter reall		1 377 700	1 377 549	1 568 916	1 752 060	1 945 526	1 933 101	1 863 339	
%		-	0,011	13,879	27,173	41,216	40,314	35,250	

\*) År 11 jämför med år 6

**Inflationsantagande 3% per år**

<u>Räntan oförändrad</u>	Antaganden										
År	1	2	3	4	5	6	11	11	11	11	11
Årsavgifter nominellt	1 377 700	1 417 600	1 458 600	1 500 800	1 544 000	1 588 400	1 827 800	1 827 800	1 827 800	1 827 800	1 827 800
Nettöknings %		2,896	2,892	2,893	2,878	2,876	15,072	15,072	15,072	15,072	15,072
Årsavgifter realt %	1 377 700	1 376 311	1 374 870	1 373 445	1 371 824	1 370 168	1 360 055	1 360 055	1 360 055	1 360 055	1 360 055
	-	0,101	0,205	0,309	0,427	0,547	-	-	-	-	1,281

**Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering**

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	Antaganden										
År	1	2	3	4	5	6	11	11	11	11	11
Årsavgifter nominellt	1 377 700	1 417 500	1 558 000	1 699 400	1 851 200	1 894 900	2 129 800	2 129 800	2 129 800	2 129 800	2 129 800
Nettöknings %		2,889	9,912	9,076	8,933	2,361	12,396	12,396	12,396	12,396	12,396
Årsavgifter realt %	1 377 700	1 376 214	1 468 564	1 555 192	1 644 767	1 634 557	1 584 771	1 584 771	1 584 771	1 584 771	1 584 771
	-	0,108	6,595	12,883	19,385	18,644	-	-	-	-	15,030

**Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering**

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	Antaganden										
År	1	2	3	4	5	6	11	11	11	11	11
Årsavgifter nominellt	1 377 700	1 417 500	1 657 600	1 898 100	2 158 600	2 201 600	2 431 900	2 431 900	2 431 900	2 431 900	2 431 900
Nettöknings %		2,889	16,938	14,509	13,724	1,992	10,461	10,461	10,461	10,461	10,461
Årsavgifter realt %	1 377 700	1 376 214	1 562 447	1 737 030	1 917 888	1 899 119	1 809 562	1 809 562	1 809 562	1 809 562	1 809 562
	-	0,108	13,410	26,082	39,209	37,847	-	-	-	-	31,347

\*) År 11 jämfört med år 6