

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5
Organisationsnummer 769636-4962
Örebro kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Taxeringsvärde
 - E. Finansieringsplan och Nyckeltal
 - F. Föreningens kostnader
 - G. Föreningens intäkter
 - H. Redovisning av lägenheterna
 - I. Ekonomisk prognos
 - J. Känslighetsanalys
 - K. Särskilda förhållanden
- Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 som har sitt säte i Örebro och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-07-13, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti/september 2018.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva samtliga aktier i NYAB (nybildat AB) av LEJBO Fastigheter AB. Bolagets enda tillgång kommer att vara fastigheten Örebro Grundläggaren 5. I samband med förvärvet av aktierna kommer fastigheten att överlätas så att den blir direktägd av bostadsrättsföreningen. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Gården ska utarrenderas till Lejbo Fastigheter 2 AB, överenskommelsen är att stycka av gården snarast möjligt och sälja till arrendatorn. Vid en avstyckning erhåller föreningen 250.000 kr i ersättning. Om en avstyckning ej kan genomföras kan byggnation genomföras på arrendemarken istället. Föreningen har tillgång till p-platser att hyra ut under arrendetiden. Vid en byggnation erhåller föreningen ersättning för förlorade p-platsintäkter under byggtiden (inga ersättningsplatser). Efter byggnation så erhåller föreningen åter 9 p-platser att hyra ut.

Fastigheten har besiktigats av Gunnar Westlind på Structor, den 4 mars 2018. Besiktningen/underhållsplanen visar på ett bedömt underhållsbehov om 1 070 000 kr inklusive moms de kommande 16 åren. Föreningen avsätter initialt 650 000 kr samt årligen 40 000 kr.

Upplåtelseavtal tecknas på tillträdesdagen som beräknas bli under oktober 2018. Inflyttning har redan skett. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas på tillträdesdagen.

Fastigheten ska försäkras genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partner (fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

444

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Örebro Grundläggaren 5
Adress	Kungsgatan 52 A och B
Tomtens areal	1 014 kvm
Bostadsarea (BOA)	779,5 kvm
Källarlokalerna (LOA)	53 kvm
Byggnadens utformning	En byggnad i 3 våningar med inredd vind och källare
Byggår	1930 (ombyggnadsår 1994)
Antal bostäder	12 stycken
Antal lokaler	2 stycken i källaren
Arrende	Gårdsytan (grönområdet) ska utarrenderas för framtida eventuell byggnation av nytt bostadshus samt avstyckning.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Individuella mätare i lägenheterna samt separat fastighetsel
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg förutom vindslägenheterna som har egen ventilation med återvinning)
Avfall	Sopstation på gården
Tvättstuga	I källare
Parkering	Parkering på gård (9 platser)
Cyklar	Cykelställ under tak
Trapphus	Två stycken trapphus

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Okänd
Bjälklag	Trä
Yttertak	Bandtäckning av plåt
Fasad	Puts
Fönster	Isolerat glas, 3-glas

Lägenhetsbeskrivning

Lägenheterna är i generellt gott skick. Vissa är helt nybyggda eller nyligen renoverade, andra i lite äldre men godtagbart skick.

Golv	Parkettgolv och laminat i kök
Badrum	Våtrumsmatta på golv förutom i vindslägenheterna (klinker) Våtrumsmatta på väggar förutom kakel i vindslägenheterna Endast tvättmaskin och torktumlare i vindslägenheterna, annars hänvisas till gemensam tvättstuga. Dusch, wc och tvättställ med kommod
Väggar	Blandat målade väggar och tapet
Tak	Målade putstak
Kök	Blandade inredningar i lägenheterna.

44

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Förvärv av AB	25 259 000
Lagfart och pantbrev	163 000
Underhållsfond	650 000
Intygsgivning/Övrigt	100 000
Anskaffningskostnad	26 172 000

Befintliga pantbrev om 6.800.000 kr. Lagfart grundas på befintligt taxeringsvärde

D. Taxeringsvärde

Beräknat för 2019 på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	9 800 000	463 000	10 263 000
Markvärde	4 461 000	0	4 461 000
Totalt	14 261 000	463 000	14 724 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	9 354 375
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntebindningar	
Räntesats*	2,10% **
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	93 544
Räntekostnad år 1	196 442
Totalbelopp år 1 (ränta+amort)	289 986

*Preliminär ränta

**viktat genomsnitt

Finansiering	
Insatser	16 817 625
Föreningens lån	9 354 375
Summa finansiering	26 172 000

Nykeltal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA+LOA)	31 438
Lån per kvm (BOA+LOA)	11 236
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	21 575
Årsavgift per kvm (BOA)	669
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	350
Hysesintäkter lokaler per kvm (BOA)	92
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	163
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	54

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 833

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	243 234
Räntor	196 442
Summa finansiella kostnader:	439 676

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	14 000	17
Vatten och avlopp/Avfall	40 000	48
Värme	100 000	120
TV	12 000	14
Fastighetsförsäkring inkl. brf tillägg	15 000	18
Fastighetskötsel	28 000	34
Ekonomisk Förvaltning	34 000	41
Trappstädning	16 000	19
Arvode (revision)	12 000	14
Löpande underhåll/diverse	20 000	24
Summa drift:	291 000	350

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	42 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal	4 630
Fastighetsavgift	15 780
Summa skatter och avgifter:	25 040

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	353 410
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	521 788
P-platser	43 200
Arrende	5 000
Bostadsrättstillägg	4 608
Lokalhyra	72 000
Summa intäkter:	646 596

44

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	521 788
Insats	16 817 625

Lgh nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Prel. tillägg brttilläggsförs. kr/mån*	Andelstal
A1002	1	1	42	1 102 500	29 653	2 471	32	0,05683
A1101	2	1	43	1 128 750	30 360	2 530	32	0,05818
A1201	3	1	43	1 128 750	30 360	2 530	32	0,05818
A1001	1	2	68	1 428 000	45 265	3 772	32	0,08675
A1102	2	2	67	1 332 000	44 587	3 716	32	0,08545
A1202	3	2	67	1 332 000	44 587	3 716	32	0,08545
B1001	1	2	55	1 196 250	37 256	3 105	32	0,07140
B1102	2	3	84,5	1 584 375	55 440	4 620	32	0,10625
B1101	2	2	67	1 482 000	44 587	3 716	32	0,08545
B1202	3	2	67	1 407 000	44 587	3 716	32	0,08545
B1201	4	3	85	1 785 000	55 753	4 646	32	0,10685
A1203	4	3	91	1 911 000	59 353	4 946	32	0,11375
12			779,5	16 817 625	521 787	43 482	384	1,00000

Övrigt

	ca kvm	Hyra kr/år
Källarlokal	28	46 800
Källarlokal	25	25 200
Arrende		5 000
P-platser (9st)		43 200
Summa	53	120 200

Uthyrd till Anders Sjögren tillsvidare

Uthyrd till LEIBO Bygg AB tom 2023-09-01. (förlånga 1 år om ej uppsagt)

44

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kvm BR	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5	779,5
Rek avskrivning 75 år																
Rek amortering 100 år																
Lån kvar	9 354 375	9 260 831	9 167 288	9 073 744	8 980 200	8 886 656	8 793 113	8 699 569	8 606 025	8 512 481	8 418 938	8 325 394	8 231 850	8 138 306	8 044 763	7 951 219

KOSTNADER

Ränta	196 442	199 108	201 680	204 159	206 545	208 836	211 035	213 139	215 151	217 068	218 892	220 623	222 260	223 803	225 253	226 610
Avskrivningar	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234
Driftkostnader	291 000	296 820	302 756	308 812	314 988	321 288	327 713	334 268	340 953	347 772	354 727	361 822	369 058	376 440	383 968	391 648
Fasighetsavgift	15 780	16 096	16 418	16 746	17 081	17 422	17 771	18 126	18 489	18 859	19 236	19 620	20 013	20 413	20 821	21 238
Fasighetskostnader	4 630	4 723	4 817	4 913	5 012	5 112	5 214	5 318	5 425	5 533	5 644	5 757	5 872	5 989	6 109	6 231
Summa kostnader	751 086	759 980	768 905	777 864	786 859	795 892	804 967	814 086	823 251	832 466	841 733	851 056	860 437	869 879	879 386	888 961

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder körtvm	669	683	696	710	725	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901
Årsavgifter	521 788	532 223	542 868	553 725	564 800	576 096	587 618	599 370	611 357	623 585	636 056	648 777	661 753	674 988	688 488	702 257
P-platser (9st)	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
Bostadsanslag	4 608	4 700	4 794	4 890	4 988	5 088	5 189	5 293	5 399	5 507	5 617	5 729	5 844	5 961	6 080	6 202
Arrende	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Lokalhyra	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000
Summa intäkter	646 596	657 124	667 862	678 815	689 988	701 383	713 007	724 863	736 956	749 291	761 873	774 707	787 797	801 149	814 768	828 659

Årets resultat

Årets resultat	-104 490	-102 856	-101 043	-99 049	-96 871	-94 509	-91 960	-89 222	-86 295	-83 174	-79 860	-76 349	-72 640	-68 731	-64 618	-60 301
----------------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-104 490	-102 856	-101 043	-99 049	-96 871	-94 509	-91 960	-89 222	-86 295	-83 174	-79 860	-76 349	-72 640	-68 731	-64 618	-60 301
Återföring avskrivningar	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234
Amorteringar lån	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544
Amortering 1 % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	45 200	46 834	48 647	50 641	52 819	55 181	57 730	60 468	63 396	66 516	69 830	73 341	77 050	80 960	85 072	89 389
Avsättning till yttre underhåll	-42 000	-42 840	-43 697	-44 571	-45 462	-46 371	-47 299	-48 245	-49 210	-50 194	-51 198	-52 222	-53 266	-54 331	-55 418	-56 526
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	3 200	3 994	4 950	6 071	7 357	8 810	10 431	12 223	14 186	16 322	18 632	21 119	23 784	26 628	29 654	32 862

Ingående saldo kassa

Ingående saldo kassa	100 000															
Åkumulerat saldo kassa	145 200	192 034	240 681	291 322	344 141	399 322	457 053	517 521	580 916	647 432	717 262	790 603	867 653	948 613	1 033 684	1 123 073
Åkumulerad yttre underhållsfond	42 800	84 840	128 537	173 108	218 570	264 941	312 240	360 485	409 694	459 888	511 086	563 308	616 574	670 905	726 324	782 850

J. Känslighetsanalys

Andrat ränne- och inflationsanslagande enligt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittligt (-1%)	3,10%	3,15%	3,20%	3,25%	3,30%	3,35%	3,40%	3,45%	3,50%	3,55%	3,60%	3,65%	3,70%	3,75%	3,80%	3,85%
Inflationsanslagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalbehov	9 354 375	9 260 831	9 167 288	9 073 744	8 980 200	8 886 656	8 793 113	8 699 569	8 606 025	8 512 481	8 418 938	8 325 394	8 231 850	8 138 306	8 044 763	7 951 219

KOSINADER

Ränta	289 586	291 716	293 353	294 897	296 347	297 703	298 966	300 135	301 211	302 193	303 082	303 877	304 578	305 186	305 701	306 122
Avskrivningar	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234
Driftkostnader	291 000	296 820	302 756	308 812	314 988	321 288	327 713	334 268	340 953	347 772	354 727	361 822	369 058	376 440	383 968	391 648
Fastighetsavgift	15 780	16 096	16 418	16 746	17 081	17 422	17 771	18 126	18 489	18 859	19 236	19 620	20 013	20 413	20 821	21 236
Fastighetskost	4 630	4 630	4 723	4 817	4 913	5 012	5 112	5 214	5 318	5 425	5 533	5 644	5 757	5 872	5 989	6 109
Summa kostnader	844 630	852 496	860 484	868 505	876 562	884 658	892 796	900 977	909 205	917 482	925 812	934 197	942 640	951 145	959 714	1 046 225

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kol/vm	669	683	696	710	725	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901
Årsavgifter	521 788	532 223	542 868	553 725	564 800	576 096	587 618	599 370	611 357	623 585	636 056	648 777	661 753	674 988	688 488	702 257
P-platser (99)	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
Bostadsrättsförlägg	4 608	4 700	4 794	4 890	4 988	5 088	5 189	5 293	5 399	5 507	5 617	5 729	5 844	5 961	6 080	6 202
Arrende	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Lokalyra	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000
Summa intäkter	646 596	657 124	667 862	678 815	689 988	701 383	713 007	724 863	736 956	749 291	761 873	774 707	787 797	801 149	814 768	828 659

Årets resultat

Årets resultat	-198 034	-195 372	-192 622	-189 690	-186 575	-183 275	-179 789	-176 114	-172 249	-168 191	-163 939	-159 490	-154 843	-149 996	-144 946	-139 566
Kassaflödeskalkyl			646 896													
Årets resultat enligt ovan	-198 034	-195 372	-192 622	-189 690	-186 575	-183 275	-179 789	-176 114	-172 249	-168 191	-163 939	-159 490	-154 843	-149 996	-144 946	-139 566
Återföring avskrivningar	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234	243 234
Amorteringar	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544	-93 544
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,06%	1,08%	1,09%	1,10%	1,11%	1,12%	1,14%	1,15%	1,16%	1,18%

Betaletto före avsättning till underhållsfond

Betaletto före avsättning till underhållsfond	-48 344	-45 682	-42 931	-40 000	-36 885	-33 585	-30 099	-26 424	-22 558	-18 501	-14 249	-9 800	-5 153	-306	4 744	-67 876
Avsättning till yttre underhåll	-42 000	-42 840	-43 697	-44 571	-45 462	-46 371	-47 299	-48 245	-49 210	-50 194	-51 198	-52 222	-53 266	-54 331	-55 418	-56 526
Betaletto efter avsättning till underhållsfond	-90 344	-88 522	-86 628	-84 570	-82 347	-79 956	-77 397	-74 668	-71 768	-68 695	-65 446	-62 022	-58 419	-54 637	-50 674	-124 402

Årsavgift (kol/vm) som krävs vid:

Ränta +1%	785	796	808	819	830	842	853	865	876	888	900	912	924	936	948	1060
Ränta +2%	905	915	925	935	945	956	966	976	987	997	1 008	1 019	1 029	1 040	1 051	1 163
Inflation +1%	665	682	699	716	734	752	771	789	808	828	848	868	889	910	931	1 070
Inflation +2%	665	686	708	731	754	778	802	828	854	881	909	937	967	998	1 029	1 199

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel.
2. Bostadsrättshavare bekostar bredband genom eget abonnemang. Fiber finns i varje lägenhet.
3. Tilläggsförsäkring för bostadsrätt är obligatorisk och tecknas av föreningen och debiteras separat per lägenhet (preliminärt 32 kr/mån). Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och eventuellt där tillhörande mark i gott skick.
5. Föreningen är liten och samtliga medlemmar förväntas att hjälpa till med den löpande fastighetsskötseln.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5

Örebro den 3 september 2018


Anders Dahlgren


Viktor Ljung


Jan Olofsson


Urban Pettersson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 3 september 2018 för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5, 769636-4962.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. 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 min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

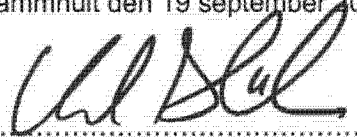
På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen 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 finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 19 september 2018



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

**Bilaga till intyg, 2018-09-19, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen
Grundläggaren 5, 769636-4962**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Grundläggaren 5, 2018-07-13
- Stadgar, registrerade 2018-07-13
- Fastighetutdrag, Örebro Grundläggaren 5, 2018-04-16
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2018-09-10
- Aktieöverlåtelseavtal, utkast
- Fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev samt transportköp, utkast
- Taxeringsberäkning
- Besiktningsprotokoll med underhållsplan, Structor, 2018-03-22
- Marknadsvärdering, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2018-09-17
- Hyreskontrakt lokaler
- Garanti hyresintäkter för lokaler och p-platser, 2018-09-13
- Register hyresgäster
- Avtal parkeringsplatser, 2018-09-19
- Arrendeavtal samt arrendekartor
- Avskrivningsplan
- Offert fastighetsförsäkring, 2018-08-30
- Offert ekonomisk förvaltning
- Driftstatistik
- Fotodokumentation
- Bygglov vindslägenheter, 2016-06-03

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för det ändamål som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5 (org.nr 769636-4962) daterad 2018-09-03, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar enligt bilagd förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I den ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Enligt planen kommer det att finnas minst 3 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Platsbesök har inte ansetts tillföra något av värde och har därför inte gjorts.

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

Malmö 2018-09-19



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Innehavare av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg daterat 2018-09-19 avseende ekonomisk plan för Brf Grundläggaren 5 (769636-4962)

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, Brf Grundläggaren 5, skapat 2018-07-13
- Stadgar registrerade 2018-07-13
- Fastighetsutdrag, Örebro Grundläggaren 5, 2018-04-16
- Finansieringsoffert, Handelsbanken, 2018-09-10
- Ritningar (fasader, sektion och vindsvåning)
- Bygglövsbeslut vindslägenheter, Örebro kommun, 2016-06-03
- Driftkostnadsstatistik (el, fjärrvärme, VA och avfall)
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Lejbo Fastigheter AB och Brf Grundläggaren 5 avseende köp av Startplattan 169207 AB u.n.t. Grundläggaren 5 AB (utkast)
- Fastighetsöverlåtelseavtal, köpebrev och revers mellan Lejbo Fastigheter AB och Startplattan 169207 AB u.n.t. Grundläggaren 5 AB avseende köp av fastigheten Örebro Grundläggaren 5 (utkast)
- Transportköpeavtal avseende Brf Grundläggaren 5's köp av fastigheten Örebro Grundläggaren 5 (utkast)
- Arrendeavtal betr. del av fastigheten Grundläggaren 5 mellan Lejbo Fastigheter AB och Lejbo Fastigheter 2 AB inkl. avtal parkeringsplatser (bil. 3) 2018-09-19
- Hyresförteckning bostäder
- Hyreskontrakt lokaler
- Besiktningsutlåtande, Structor Örebro AB, 2018-03-22
- Garanti hyresintäkter lokaler och p-platser, Lejbo Fastigheter AB, 2018-09-13
- Marknadsvärdering, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling, 2018-09-17
- Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna/Söderberg & Partners
- Avskrivningsplan
- Taxeringsvärdesberäkning
- Fotodokumentation