

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅBOCKEN 6,
c/o Albert Ellervik, Rådmanngatan 10, 702 13 Örebro

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1 Allmänna förutsättningar
- 2 Beskrivning av fastigheten
- 3 Beräknade kostnader för fastighetens förvärv
- 4 Försäkring
- 5 Taxeringsvärde
- 6 Finansieringsplan
- 7 Beräkning av föreningens årliga utgifter och intäkter
- 8 Nyckeltal
- 9 Lägenhetsförteckning med beskrivning i vilken redovisas;
Lägenhetsyta, antal rum och kök, andelstal, insatser.
- 10 Ekonomisk Prognos.
- 11 Känslighetsanalys I
- 12 Känslighetsanalys II
- 13 Särskilt angivna förhållande av betydelse för bedömning av föreningens
verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.
- 14 Intyg

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råbocken 6 i Örebro län och i Örebro kommun med organisationsnummer 769625-6556 registrerad hos bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3:1 § Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen, avseende fastighetens förvärv, avser den slutgiltiga kostnaden för köpet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske den 14 juni 2013.

Intresseanmälan har medlemmarna och tillika boende i föreningen visat att alla har intresse att vilja delta vid en ombildning av lägenhet ifrån hyresrätt till bostadsrätt.

Eftersom upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker till hyresgästerna har inflyttning redan skett.

Föreningen har låtit anlita Projektengagemang för en statusbesiktning av fastigheten och respektive lägenhet. Projektengagemang har också utfört en areamätning av respektive lägenhet. Areamätning och statusbesiktningen biläggs den ekonomiska planen.

Föreningen har beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal och finns anmält till Hyresnämnden i Linköping med ärende nummer 115-13, rotel nr 3. Hyresnämnden har beslutat den 25 februari 2013 att Bostadsrättsföreningen Råbocken har antagit säljarnas hembud enligt föreskriven tid och på föreskrivet sätt.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅBOCKEN 6

Adress	Rådmansgatan 10, 702 13 Örebro
Fastighetbeteckning	Råbocken 6.
Område	Örebro
Kommun och län	Örebro kommun & Örebro län
Tomt	Fri grund
Areal	828 m ² .
Gällande planbest.	Stadsplan, fastställd, akt beteckning 1880K-N42T11
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät
Läge	Centralt och väl belägen på öster i centrala Örebro

BYGGNAD

Byggnadsår	1936
Ombyggnadsår	1993-1994
Typ	Bostadshus med huvudsakligen bostäder, typkod 320
Husets utformning	Huset består av 5 plan. Källarplanet är under hela byggnaden och innehåller elcentral, lägenhetsförråd, tvättstuga, värmecentral, cykelsrum. Övriga plan är består av bostadslägenheter med tillhörande trapphus.
Lägenhetsyta, bostäder	ca 732,6 m ²
Lägenhetsyta, lokaler	0 m ²
Uthyrningsbar yta, total	732,6 m ²
Antal lägenheter	14 stycken
Övriga utrymmen	ca 0 m ²
Källare	ca 257 m ²
Vind	0 m ² , ytan är redan konverterade till bostadsyta.
Grundläggning	Betong pålar 25x25cm enligt grundritning.
Grundmurar	Betong enligt grundritning.
Ytterväggar	I källarvåning betong med utvändig isolering av lättbetong, putsad fasad
Bärande innerväggar	Betong i källaren och trä i övrig stomme.
Bjälklag	Trä
Yttertak	Sadeltak med dubbelfalsad bandtäckt plåt och ståndrännor samt utvändiga stuprör. Taket ommålades sommaren 2011.
Fasadbehandling	Putsad fasad och sockel.
Fönster	Målade träfönster, 2-glas.
Port	Entreport i målad lättmetall.
Dörrar	Gårdsdörr och källardörr i trä. Glasade. Lägenhetsdörrar i trä med postfack.
Balkonger	Betongbeläggning med plåträcke och plåtskydd
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning i cementmosaik. Väggar och tak målade
Hissar	Nej.
Vind	Ombyggd till lägenheter 1993-1994

Trapphus	Stenbeläggning, målade väggar och räcken av smidet stål
Invändig väggbehandl.	Trä, tapet och målade puts eller gips.
Invändig takbehandl.	Målade puts eller gips.
Golvbeläggningar	Parkett, klinker i hall, plastmatta/linoleum matta, avvikelser mellan lägenheterna förekommer.
Köksinredningar	Köksutrustning standard varierande från 90-talet till 2012, skett löpande, avvikelser mellan lägenheterna förekommer.
Badrum, golv	Golv med våtrumsmatta, klinkers, kakel, 1990-tal, skett löpande, avvikelser mellan lägenheterna förekommer.
Badrum, väggar	Våtrumsmatta, kakel, 90-tal, skett löpande, avvikelser mellan lägenheterna förekommer.
Badrum inredning	Inredning 90-tal, skett löpande, avvikelser mellan lägenheterna förekommer.
Tvättstuga, utrustning	90-tal, 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare, mangel & torkrum, placering i källaren.
Uppvärmning	Fjärrvärme, värmväxlare 2003.
Elcentral	Beläggen i källaren, respektive lägenhet har egen mätare
Ventilation	Självdrag, godkänd funktionskontroll 2012-11-19
Radon	Årsmedelvärden mellan 30-70 Bq/m ³ , riktvärden för människors hälsa är 200 Bq/ m ³ .
Övrigt	.
Installationer	Tele2 med telefoni och bredband som tecknas av hyresgästerna och basutbud med TV-kanaler.
Gemensamhetsanlägg	Miljöhus för sortering av hushållsavfall med Brf Egen Härd samt några ytteliggare fastigheter i området.
Parkering	Parkering på gården för ca 4 fordon med eluttag, kan utökas med ytterligare 3 vid omDispositionering av gården och träden.
Uteplats/Pergola	Gemensam Pergola med grill.
Underhållsbehov	Efter utförd statusbesiktning av Projektengagemang konstaterades att fönster bör målas utvändigt, 2-3 träd bör tas ner på gården på grund av almsjuka och kompletterande dränering av grunden bör genomföras på gatusidan samt i portiker vid gavlarna för att minska fuktinträningen i källaren. Kostnaden uppskattas till ca 330 000 kr efter offertförfrågningar hos lokala entreprenörer.

3 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskillning	13 500 000 kr
Förvärvskostnad, lagfartskostnad, pantbrev mm	608 175 kr
Reparationsfond	330 000 kr
Föreningsbildning	<u>250 000 kr</u>
	14 688 175 kr

Ovan angivna belopp är, enligt uppgift från styrelsen, den slutgiltiga kostnaden för anskaffandet av föreningens fastighet (Jfr 5 § bostadsrättslagen).

4 FÖRSÄKRING

Föreningen avser att behålla fastigheten fullvärde försäkrad.

5 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde för 2010 blir 7 215 000 kronor och fördelas enligt följande:

Råbocken 6		Taxeringsvärden
Bostad	Byggnad	5 200 000
	Mark	2 015 000
		7 215 000

6 FINANSIERINGSPLAN

<u>Långivare</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>
Länsförsäkringar	4 600 000 kr	2,90%*)	134 400 kr	0 kr
Insatser	10 088 175 kr			

Summa finansiering vid fastighetsköpet: 14 688 175 000 kr

*) Rättenotering den 2 maj 2013, 5 års bindningstid.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader var av	205 182 kr
Räntor	133 400 kr
Avskrivningar	71 782 kr
Avskrivningar beräknas till 0,5% på anskaffningsvärdet exklusive mark.	

Driftskostnader var av	266 000 kr
Försäkringar	10 000 kr
Fastighets-el	34 000 kr
VA	20 000 kr
Värme & varmvatten	80 000 kr
Sophämtning	20 000 kr
Bredband/TV	12 000 kr
Administration & Förvaltning	50 000 kr
Teknisk skötsel	15 000 kr
Löpande underhåll & reparationer	25 000 kr

Övriga kostnader var av	17 000 kr
Fastighetsskatt	17 000 kr

Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantören eller genom föreningen; Parkeringsplats, kabelteve och hushållsel.

Summa Kostnader	488 182 kr
------------------------	-------------------

Årsavgifter	461 682 kr
--------------------	-------------------

Övriga intäkter var av	26 500 kr
Parkering	14 400 kr
Kabelteve	12 000 kr
Ränteintäkter	100 kr

Summa Intäkter	488 182 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för underhåll	21 645 kr
---------------------------------	------------------

Avsättning i enlighet med styrelsebeslut och föreningens stadgar, motsvarar 0,3 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

8 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	20 049 kr
Belåning per kvm år 1	6 279 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	13 700 kr
Driftskostnader per kvm år 1	386 kr
Årsavgift per kvm år 1	630 kr

9 LÄGENHETSFÖRTECKNING MED BESKRIVNING

Lgh nr	Nuvarande hyresgäster	Person nr	Plan	Bostadsrätt Hyresrätt	RoKv, Rum & Kokvrå	RoK, rum & kök	Balkong	m ²	Belopp (kr) Insats	Insats per m ²	Andelstal Årsavgift	Årsavgift exkl)	Avgift Brf. per månad
1001	Joakim Jansson	771101-6712	BV	Bostadsrätt	1 RoKv		Nej	50,6	696 781	13 770	6,9069%	31 888	2 657
1002	Helena Dreber	800403-0568	BV	Bostadsrätt	1 RoK		Nej	42,9	590 749	13 770	5,8559%	27 035	2 253
1003	Alexandra Laini	901207-1362	BV	Bostadsrätt	1 RoK		Nej	42,7	587 995	13 770	5,8286%	26 909	2 242
1004	Dan Wilén	840914-6654	BV	Bostadsrätt	1 RoKv		Nej	50,3	692 650	13 770	6,8660%	31 699	2 642
1101	Stefan Sager	771023-0231	1	Bostadsrätt	1 RoK		Ja	41,9	576 979	13 770	5,7194%	26 405	2 200
1102	Sofia Nyman	900831-0709	1	Bostadsrätt	1 RoK		Nej	46,8	644 453	13 770	6,3882%	29 493	2 458
1103	Charlotte Friman / Erik Friman	671106-6701 / 640321-6630	1	Bostadsrätt	1 RoK		Ja	40,6	559 077	13 770	5,5419%	25 586	2 132
1104	Charlotte Friman / Erik Friman	671106-6701 / 640321-6630	1	Bostadsrätt	2 RoK		Ja	71,3	981 828	13 770	9,7325%	44 933	3 744
1201	Britt-Marie Jönsson	590319-6920	2	Bostadsrätt	2 RoK		Ja	74,4	1 024 516	13 770	10,1556%	46 887	3 907
1202	Niklas Fridell	831223-6675	2	Bostadsrätt	2 RoK		Ja	54,2	746 354	13 770	7,3983%	34 157	2 846
1203	Angelina Gustafsson / Richard Dahlgren	841226-6643 / 840228-6671	2	Bostadsrätt	2 RoK		Ja	71,2	980 451	13 770	9,7188%	44 870	3 739
1301	Klara Olander / Jonas Kroon	811223-6644 / 811111-6953	3	Bostadsrätt	2 RoK		Ja	52,4	721 568	13 770	7,1526%	33 022	2 752
1302	Ylva Agerbladh	730323-6967	3	Bostadsrätt	2 RoPentry		Nej	41,9	576 979	13 770	5,7194%	26 405	2 200
1303	Albert Ellervik	801009-6652	3	Bostadsrätt	2 RoK		Ja	51,4	707 797	13 770	7,0161%	32 392	2 699
								732,6	10 088 175		100,00%	461 682	38 474

10 EKONOMISK PROGNOSES

Löpande penningvärde

2013052007460

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	205 182	205 182	205 182	205 182	205 182	205 182	205 182
Låneräntor	133 400	133 400	133 400	133 400	133 400	133 400	133 400
Avskrivningar	71 782	71 782	71 782	71 782	71 782	71 782	71 782
Reservrad							
DRIFTSKOSTNADER	266 000	271 320	276 746	282 281	287 927	293 685	324 253
Driftskostnader	266 000	271 320	276 746	282 281	287 927	293 685	324 253
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
Fastighetskatt el motsv	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-26 500	-26 650	-26 900	-27 150	-27 400	-27 650	-28 900
Hyror bostäder	0						
Hyror lokaler, p-platser mm	-26 400	-26 400	-26 400	-26 400	-26 400	-26 400	-26 400
Ränteintäkter	-100	-250	-500	-750	-1 000	-1 250	-2 500
Bidrag m.m.	0						
Övrigt							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	21 645	22 078	22 519	22 970	23 429	23 898	26 385
Amorteringar lån	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar underhåll	21 645	22 078	22 519	22 970	23 429	23 898	26 385
Avsättningar andra ändamål							
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	4,00%	4,00%
Intäktsräntor, viktat medel	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	733	733	733	733	733	733	733
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	461 682	467 192	472 715	478 354	484 110	489 987	521 257
Nettoutbetalningar	411 545	417 488	423 453	429 542	435 758	442 103	475 861
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	461 682	467 192	472 715	478 354	484 110	489 987	521 257
Löpande penningvärde/kvm	562	570	578	586	595	603	650
Fast penningvärde, totalt	403 475	401 276	399 029	396 830	394 679	392 575	382 717
Fast penningvärde/kvm	551	548	545	542	539	536	522

11 KÄNSLIGHETSANALYS I

Fast penningvärde

2013052007461

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	461 682	467 192	472 715	478 354	484 110	489 987	521 257
Nettoutbetalningar SEK	411 545	417 488	423 453	429 542	435 758	442 103	475 861
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	630	638	645	653	661	669	712
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	562	570	578	586	595	603	650
Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	507 682	513 192	518 715	524 354	530 110	586 587	617 857
Nettoutbetalningar SEK	457 545	463 488	469 453	475 542	481 758	538 703	572 461
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	693	701	708	716	724	801	843
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	625	633	641	649	658	735	781
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	10,0%	9,8%	9,7%	9,6%	9,5%	19,7%	18,5%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	457 783	463 238	468 706	474 288	479 987	485 805	516 763
Nettoutbetalningar SEK	408 147	414 031	419 936	425 964	432 118	438 399	471 820
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	625	632	640	647	655	663	705
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	557	565	573	581	590	598	644
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,9%	-0,9%	-0,9%

12 KÄNSLIGHETSANALYS II

2013052007462

Anslutningsgrad	Föreningens:			
	Skulder år 1 (SEK)	Skuldsätt- ning (%)	Kostnader år 1 (SEK)	Kostnads- ökning (%)
100%	4 600 000	31%	448 682	
90%	5 608 818	38%	477 938	6,5%
80%	6 617 635	45%	507 193	13,0%
70%	7 626 453	52%	536 449	19,6%
60%	8 635 270	59%	565 705	26,1%
50%	9 644 088	66%	594 961	32,6%
40%	10 652 905	73%	624 216	39,1%
30%	11 661 723	79%	653 472	45,6%
20%	12 670 540	86%	682 728	52,2%
10%	13 679 358	93%	711 983	58,7%

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgraden 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den ränta som anges i finansieringsplanen.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER.

A: Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insatser kommer att motsvara vad som löper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

B: I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

C: De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknande kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

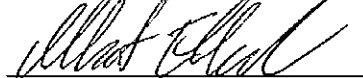
D: Behov av nödvändiga underhåll föreligger. Kostnaden avser att finansieras genom lån om 330 000 kronor och anspråktagande av reparationsfonden samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten. Nödvändiga underhåll inom tid är framförallt fönstermålning, trädfällning och kompletterande dränering.

E: Föreningen är enligt den upprättade planen att klassas som en äkta bostadsrättsförening. De okvalificerade intäkterna (intäkter från icke medlemmar) är mindre än 40 % av de kvalificerade intäkterna (fastighetens totala marknadsmässiga hyror). I den upprättade ekonomiska planen utgör den okvalificerade intäkterna ca 0 % av de kvalificerade intäkterna.

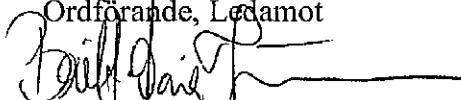
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller annan nödvändig ändringsarbeten föreligger ej.

Örebro den 13 maj 2013

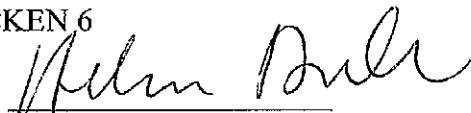
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅBOCKEN 6



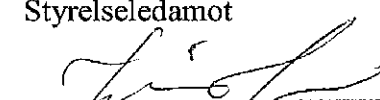
Albert Ellervik
Ordförande, Ledamot



Britt-Marie Jönsson
Styrelseledamot



Helena Dreber
Styrelseledamot



Joakim Jansson
Styrelseledamot

INTYG.

Undertecknande, som för det ändamål som avses i 3 kapitel 2§ bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Råbocken 6 (769625-6556) får härmed avge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

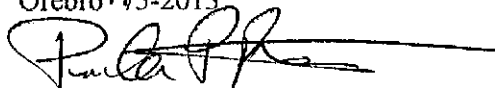
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Syeda 14/5-2013



Annika Larsson

Örebro 14/5-2013



Per-Ove Pettersson Forest

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

Per-Ove Pettersson Forest
Eyragatan 30
702 25 ÖREBRO

Beslut om behörighet som intygsgivare

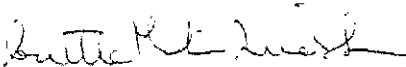
Ärendet

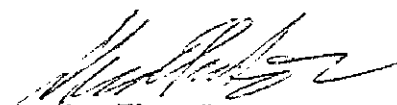
I skrivelse till Boverket den 15 mars 2013 har du ansökt om behörighet att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Beslut

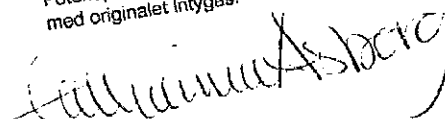
Boverket förklarar dig härmed behörig att fr.o.m. den 29 april 2013 och tills vidare, dock längst t.o.m. den 31 mars 2016, utfärda sådana intyg angående ekonomiska planer som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

I detta ärende har jurist Anette Martinsson Lindsten beslutat. Jurist Anders Elmström har varit föredragande.


Anette Martinsson Lindsten
jurist


Anders Elmström
jurist

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Annika Larsson
Almviksvägen 38
218 45 VINTRIE

Beslut om behörighet som intygsgivare

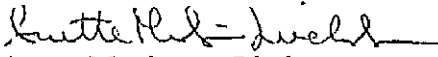
Ärendet


I skrivelse till Boverket den 12 februari 2013 har du ansökt om behörighet att utfärda intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Beslut

Boverket förklarar dig härmed behörig att fr.o.m. den 26 februari 2013 och tills vidare, dock längst t.o.m. den 31 januari 2016, utfärda sådana intyg angående ekonomiska planer som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

I detta ärende har jurist Anette Martinsson Lindsten beslutat. Jurist Anders Elmström har varit föredragande.


Anette Martinsson Lindsten
jurist


Anders Elmström
jurist

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

