

## BRF SLUSSPARKEN

Registrerades av Bolagsverket 2018-10-31

2018102901256

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLUSSPARKEN****Organisationsnummer: 769631-4660****Kommun: Örebro**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |                                                                    |          |
|----|--------------------------------------------------------------------|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar                                           | Sida 2   |
| B. | Beskrivning av fastigheten                                         | Sida 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv                        | Sida 5   |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av<br>föreningens årliga kostnader | Sida 6-7 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter                           | Sida 7   |
|    | Lägenhetstabell                                                    | Sida 8-9 |
| F. | Ekonomisk prognos                                                  | Sida 10  |
| G. | Känslighetsanalys                                                  | Sida 11  |
| H. | Nyckeltal                                                          | Sida 12  |

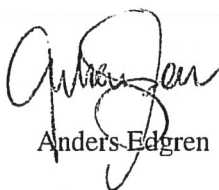
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2018-10-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLUSSPARKEN



Bengt Håkansson



Anders Edgren



Lars-Eric Wilson

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Slussparken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 42 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under maj 2019 och avslutas under juni 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under november 2018.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2018-10-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Svenska Handelsbanken AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-11-03.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:    | del av Slussen 1, Örebro kommun         |
| Adress:                  | Södra Grev Rosengatan, 56A, 56B och 56C |
| Tomtens areal:           | ca 4 002 kvm                            |
| Boarea enligt tabell:    | ca 3 372 kvm                            |
| Byggnadens utformning:   | Ett bostadshus i fem våningar           |
| Antal bostadslägenheter: | 42 st                                   |

### **Parkering**

24 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag

3 parkeringsplatser med carport och motorvärmarruttag

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### **Servitut**

Föreningens fastighet har förmån av servitut avseende att ta väg för exempelvis sophämtning och angoring via intilliggande fastighet.

**Nyttjanderätt**

Föreningen har avtal med E.ON Försäljning Sverige AB och E.ON Värme Sverige AB avseende nyttjanderätt till värmeanläggning i undercentral.

**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Miljörum för sophantering

Gemensamhetslokal med övernattningsrum och tvättstuga

Cykelförråd

Grönytor, gångvägar, planteringar, växthus, boulebana, belysning och parkeringsplatser

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaden kommer att värmas upp med hjälp av värme från fjärrkyla

Elrum, vvs-rum och utrymme för undercentral

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                             |                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:              | Betongplatta på pålar                                          |
| Stomme:                     | Betong, stålpelare i fasad                                     |
| Ytterväggar:                | Fasadtegel/träpanel/cortenstål på utfackningsvägg              |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong                                                         |
| Innerväggar, ej bärande:    | Gipsskivor på reglar                                           |
| Innerväggar, bärande:       | Betong                                                         |
| Yttertak:                   | Plåt/papp                                                      |
| Trappor:                    | Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik        |
| Fönster och fönsterdörrar:  | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta |
| Balkonger:                  | Prefabricerade av betong                                       |
| Entrépartier:               | Aluminium, porttelefon                                         |
| Lägenhetsytterdörrar:       | Säkerhetsdörrar                                                |

**Värme**

Värme från fjärrkyla, vattenburen med radiatorer.

## BRF SLUSSPARKEN

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Gemensamhetslokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

| <u>Rum</u>   | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u>                          | <u>Tak</u> | <u>Övrigt</u>                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kapprum/hall | Klinker     | Målade                                 | Grängat    | Skjutdörrsgarderob                                                                                                                                                                            |
| Vardagsrum   | Parkett     | Målade                                 | Grängat    |                                                                                                                                                                                               |
| Kök          | Parkett     | Målade<br>Stänkskydd<br>av kakel       | Grängat    | Spishäll och ugn<br>Kyl/frys i 2 ROK<br>Dubbla Kyl/frys i övriga lgh<br>Diskmaskin<br>Mikrovågsugn<br>Spiskåpa<br>Kökssnickerier                                                              |
| Övriga rum   | Parkett     | Målade                                 | Grängat    | Skåpinredning                                                                                                                                                                                 |
| Klädkammare  | Parkett     | Målade                                 | Grängat    | Hylla, klädstång                                                                                                                                                                              |
| Bad/tvätt    | Klinker     | Kakel                                  | Målat      | Sanitetsutrustning<br>Skåpinredning<br>Duscdörrar<br>Kombimaskin tvätt/tork i 2 ROK<br>Tvättmaskin och torktumlare<br>i övriga lgh<br>Handdukstork i bad/tvätt med yttervägg<br>Torkställning |
| WC           | Klinker     | Målade,<br>Kakel på<br>tvättställsvägg | Målat      | Sanitetsutrustning                                                                                                                                                                            |
| WC/dusch     | Klinker     | Kakel                                  | Målat      | Sanitetsutrustning<br>Duschdraperistång                                                                                                                                                       |

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.



**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 173 160 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 173 160 000 kr**

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1880048

Taxeringsvärde bostäder ca 66 000 tkr

2018102901260

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

| Lån                     | Belopp<br>Kr       | Bindnings-<br>tid 2)<br>år | Ränta<br>3)<br>% | Ränte-<br>kostnad<br>Kr | Amortering<br>1)<br>Kr | Kapital-<br>kostnad<br>Kr |
|-------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Bottenlån               | 13 700 000         | 1                          | 3,00%            | 411 000                 |                        | 411 000                   |
| Bottenlån               | 13 600 000         | 3                          | 3,00%            | 408 000                 |                        | 408 000                   |
| Bottenlån               | 13 700 000         | 5                          | 3,50%            | 479 500                 |                        | 479 500                   |
| Amortering              |                    |                            |                  |                         | 246 000                | 246 000                   |
| S:a lån                 | 41 000 000         |                            |                  | 1 298 500               | 246 000                | 1 544 500                 |
| Insatser                | 79 299 000         |                            |                  |                         |                        |                           |
| Upplåtelseavgifter      | 52 861 000         |                            |                  |                         |                        |                           |
| <b>S:a finansiering</b> | <b>173 160 000</b> |                            |                  |                         |                        |                           |

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**1 544 500**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

978 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**101 160**

**Driftskostnader b)**

|                                              |         |                |
|----------------------------------------------|---------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning c)                     | 55 000  |                |
| Styrelsearvode                               | 15 000  |                |
| Revisionsarvode                              | 12 000  |                |
| Administrationskostnad                       | 6 000   |                |
| Vattenavgifter                               | 50 000  |                |
| Värmeavgifter                                | 355 000 |                |
| Elavgifter (exkl hushållsel)                 | 90 000  |                |
| Sophämtning                                  | 60 000  |                |
| Teknisk förvaltning c)                       | 210 000 |                |
| Besiktning och service hissar d)             |         |                |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans) | 110 880 |                |
| Försäkringar                                 | 20 000  |                |
| Övrigt                                       | 15 000  |                |
| <b>Summa driftskostnader</b>                 |         | <b>998 880</b> |

**Övriga kostnader**

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| Fastighetsavgift bostäder e) |  | 0 |
|------------------------------|--|---|

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b> | <b>2 644 540</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------|

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

61 526 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

|                                            |       |     |                        |           |
|--------------------------------------------|-------|-----|------------------------|-----------|
| Årsavgift lägenhet                         | 3 372 | kvm |                        | 2 230 934 |
| Årsavgift bredband                         |       |     |                        | 110 880   |
| Årsavgift varmvatten                       |       |     |                        | 61 526    |
| Avgift öppna p-platser, motorvärmarrutttag | 24    | st  | 700 kr/plats och mån   | 201 600   |
| Avgift carport, motorvärmarrutttag         | 3     | st  | 1 100 kr/plats och mån | 39 600    |

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b> | <b>2 644 540</b> |
|----------------------------------------|------------------|

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

| Nr    | Boarea,<br>cirka <sup>1)</sup><br>kvm | LÄGENHET<br>Storlek <sup>2)</sup> Mark<br>Andelstal <sup>3)</sup> | INSATS    | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT |           | ÅRSavgift<br>LGH |       | ÅRSavgift<br>BREDBAND <sup>4)</sup> |         | ÅRSavgift TOTAL<br>exkl varmvatten |         | ÅRSavgift<br>varmvatten <sup>5)</sup> |       |
|-------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------|------------------|-------|-------------------------------------|---------|------------------------------------|---------|---------------------------------------|-------|
|       |                                       |                                                                   | kr        | kr                    | kr        | per mån          | kr    | kr                                  | per mån | kr                                 | per mån | kr                                    | kr    |
| 11001 | 125                                   | 5 RK                                                              | 2 683 000 | 2 112 000             | 4 795 000 | 75 481           | 6 290 | 2 640                               | 220     | 78 121                             | 6 510   | 1 919                                 | 1 919 |
| 11002 | 89                                    | 3 RK                                                              | 2 040 000 | 1 055 000             | 3 095 000 | 57 392           | 4 783 | 2 640                               | 220     | 60 032                             | 5 003   | 1 442                                 | 1 442 |
| 11101 | 83                                    | 3 RK                                                              | 1 944 000 | 1 106 000             | 3 050 000 | 54 691           | 4 558 | 2 640                               | 220     | 57 331                             | 4 778   | 1 442                                 | 1 442 |
| 11102 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 813 000               | 2 195 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 11103 | 105                                   | 4 RK                                                              | 2 329 000 | 1 521 000             | 3 850 000 | 65 522           | 5 460 | 2 640                               | 220     | 68 162                             | 5 680   | 1 681                                 | 1 681 |
| 11201 | 83                                    | 3 RK                                                              | 1 944 000 | 1 206 000             | 3 150 000 | 54 691           | 4 558 | 2 640                               | 220     | 57 331                             | 4 778   | 1 442                                 | 1 442 |
| 11202 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 913 000               | 2 295 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 11203 | 105                                   | 4 RK                                                              | 2 329 000 | 1 621 000             | 3 950 000 | 65 522           | 5 460 | 2 640                               | 220     | 68 162                             | 5 680   | 1 681                                 | 1 681 |
| 11301 | 83                                    | 3 RK                                                              | 1 944 000 | 1 251 000             | 3 195 000 | 54 691           | 4 558 | 2 640                               | 220     | 57 331                             | 4 778   | 1 442                                 | 1 442 |
| 11302 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 968 000               | 2 350 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 11303 | 105                                   | 4 RK                                                              | 2 329 000 | 1 666 000             | 3 995 000 | 65 522           | 5 460 | 2 640                               | 220     | 68 162                             | 5 680   | 1 681                                 | 1 681 |
| 11401 | 83                                    | 3 RK                                                              | 1 944 000 | 1 451 000             | 3 395 000 | 54 691           | 4 558 | 2 640                               | 220     | 57 331                             | 4 778   | 1 442                                 | 1 442 |
| 11402 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 1 113 000             | 2 495 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 11403 | 105                                   | 4 RK                                                              | 2 329 000 | 1 866 000             | 4 195 000 | 65 522           | 5 460 | 2 640                               | 220     | 68 162                             | 5 680   | 1 681                                 | 1 681 |
| 21001 | 95                                    | 3 RK                                                              | 2 137 000 | 1 058 000             | 3 195 000 | 60 121           | 5 010 | 2 640                               | 220     | 62 761                             | 5 230   | 1 442                                 | 1 442 |
| 21002 | 85                                    | 3 RK                                                              | 1 976 000 | 1 119 000             | 3 095 000 | 55 591           | 4 633 | 2 640                               | 220     | 58 231                             | 4 853   | 1 442                                 | 1 442 |
| 21101 | 85                                    | 3 RK                                                              | 1 976 000 | 1 074 000             | 3 050 000 | 55 591           | 4 633 | 2 640                               | 220     | 58 231                             | 4 853   | 1 442                                 | 1 442 |
| 21102 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 813 000               | 2 195 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21103 | 74                                    | 2 RK                                                              | 1 767 000 | 1 028 000             | 2 795 000 | 49 711           | 4 143 | 2 640                               | 220     | 52 351                             | 4 363   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21201 | 85                                    | 3 RK                                                              | 1 976 000 | 1 174 000             | 3 150 000 | 55 591           | 4 633 | 2 640                               | 220     | 58 231                             | 4 853   | 1 442                                 | 1 442 |
| 21202 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 913 000               | 2 295 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21203 | 74                                    | 2 RK                                                              | 1 767 000 | 1 128 000             | 2 895 000 | 49 711           | 4 143 | 2 640                               | 220     | 52 351                             | 4 363   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21301 | 85                                    | 3 RK                                                              | 1 976 000 | 1 219 000             | 3 195 000 | 55 591           | 4 633 | 2 640                               | 220     | 58 231                             | 4 853   | 1 442                                 | 1 442 |
| 21302 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 968 000               | 2 350 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21303 | 74                                    | 2 RK                                                              | 1 767 000 | 1 183 000             | 2 950 000 | 49 711           | 4 143 | 2 640                               | 220     | 52 351                             | 4 363   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21401 | 85                                    | 3 RK                                                              | 1 976 000 | 1 419 000             | 3 395 000 | 55 591           | 4 633 | 2 640                               | 220     | 58 231                             | 4 853   | 1 442                                 | 1 442 |
| 21402 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 1 113 000             | 2 495 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 21403 | 74                                    | 2 RK                                                              | 1 767 000 | 1 328 000             | 3 095 000 | 49 711           | 4 143 | 2 640                               | 220     | 52 351                             | 4 363   | 1 323                                 | 1 323 |
| 31001 | 89                                    | 3 RK                                                              | 2 040 000 | 1 055 000             | 3 095 000 | 57 392           | 4 783 | 2 640                               | 220     | 60 032                             | 5 003   | 1 442                                 | 1 442 |
| 31002 | 125                                   | 5 RK                                                              | 2 683 000 | 2 112 000             | 4 795 000 | 75 481           | 6 290 | 2 640                               | 220     | 78 121                             | 6 510   | 1 919                                 | 1 919 |
| 31101 | 105                                   | 4 RK                                                              | 2 329 000 | 1 521 000             | 3 850 000 | 65 522           | 5 460 | 2 640                               | 220     | 68 162                             | 5 680   | 1 681                                 | 1 681 |
| 31102 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 813 000               | 2 195 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 31103 | 83                                    | 3 RK                                                              | 1 944 000 | 1 106 000             | 3 050 000 | 54 691           | 4 558 | 2 640                               | 220     | 57 331                             | 4 778   | 1 442                                 | 1 442 |
| 31201 | 105                                   | 4 RK                                                              | 2 329 000 | 1 621 000             | 3 950 000 | 65 522           | 5 460 | 2 640                               | 220     | 68 162                             | 5 680   | 1 681                                 | 1 681 |
| 31202 | 52                                    | 2 RK                                                              | 1 382 000 | 913 000               | 2 295 000 | 38 880           | 3 240 | 2 640                               | 220     | 41 520                             | 3 460   | 1 323                                 | 1 323 |
| 31203 | 83                                    | 3 RK                                                              | 1 944 000 | 1 206 000             | 3 150 000 | 54 691           | 4 558 | 2 640                               | 220     | 57 331                             | 4 778   | 1 442                                 | 1 442 |



| Nr           | Boarea,<br>cirka <sup>1)</sup><br>kvm | LÄGENHET                      |                         | INSATS           | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT |                   | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT |                  | ÅRSavgift |                | BREDBAND <sup>4)</sup> |         | ÅRSavgift TOTAL  |       | ÅRSavgift |               |
|--------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------|----------------|------------------------|---------|------------------|-------|-----------|---------------|
|              |                                       | Boarea, <sup>2)</sup><br>Mark | Andelstal <sup>3)</sup> | %                | kr                    | kr                | kr                    | kr               | per mån   | kr             | kr                     | per mån | kr               | kr    | per mån   | kr            |
| 31301        | 105                                   | 4 RK                          |                         | 2,9370%          | 2 329 000             | 1 666 000         | 3 995 000             | 65 522           | 5 460     | 2 640          | 220                    | 220     | 68 162           | 5 680 | 1 681     |               |
| 31302        | 52                                    | 2 RK                          |                         | 1,7428%          | 1 382 000             | 968 000           | 2 350 000             | 38 880           | 3 240     | 2 640          | 220                    | 220     | 41 520           | 3 460 | 1 323     |               |
| 31303        | 83                                    | 3 RK                          |                         | 2,4515%          | 1 944 000             | 1 251 000         | 3 195 000             | 54 691           | 4 558     | 2 640          | 220                    | 220     | 57 331           | 4 778 | 1 442     |               |
| 31401        | 105                                   | 4 RK                          |                         | 2,9370%          | 2 329 000             | 1 866 000         | 4 195 000             | 65 522           | 5 460     | 2 640          | 220                    | 220     | 68 162           | 5 680 | 1 681     |               |
| 31402        | 52                                    | 2 RK                          |                         | 1,7428%          | 1 382 000             | 1 113 000         | 2 495 000             | 38 880           | 3 240     | 2 640          | 220                    | 220     | 41 520           | 3 460 | 1 323     |               |
| 31403        | 83                                    | 3 RK                          |                         | 2,4515%          | 1 944 000             | 1 451 000         | 3 395 000             | 54 691           | 4 558     | 2 640          | 220                    | 220     | 57 331           | 4 778 | 1 442     |               |
| Justering    |                                       |                               |                         | -0,0005%         |                       |                   |                       | 4                |           |                |                        |         | 4                |       |           |               |
| <b>SUMMA</b> | <b>3 372</b>                          | <b>42</b>                     |                         | <b>100,0000%</b> | <b>79 299 000</b>     | <b>52 861 000</b> | <b>132 160 000</b>    | <b>2 230 934</b> |           | <b>110 880</b> |                        |         | <b>2 341 814</b> |       |           | <b>61 526</b> |

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för eventuell parkeringsplats och el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet nr. 11002, 31001 och 21001 har endast förråd i lägenheten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF SLUSSPARKEN

**F. EKONOMISK PROGNOSE****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%  
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%  
Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%  
Räntenivå, genomsnitt 3,2%

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Bostäder: 66 000  
Uppräkning Fastighetsskatt per år

| År :                                               | 1                 | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 11            | 16            |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår:                                        | 2019              | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2029          | 2034          |
| <b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b> |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Räntor                                             | tkr -1 298        | -1 291        | -1 282        | -1 273        | -1 263        | -1 252        | -1 187        | -1 104        |
| Amorteringar                                       | tkr -246          | -269          | -293          | -316          | -339          | -363          | -480          | -597          |
| Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)          | tkr -999          | -1 019        | -1 039        | -1 060        | -1 081        | -1 139        | -1 258        | -1 389        |
| Fastighetsavgift bostäder                          | tkr 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -77           |
| <b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>                         | <b>tkr -2 543</b> | <b>-2 579</b> | <b>-2 614</b> | <b>-2 649</b> | <b>-2 683</b> | <b>-2 754</b> | <b>-2 925</b> | <b>-3 167</b> |

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 713 727 741 756 771 787 868 959

**Inbetalningar**

|                                          |                  |              |              |              |              |              |              |              |
|------------------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter inkl bredband och varmvatten | tkr 2 403        | 2 451        | 2 500        | 2 550        | 2 601        | 2 653        | 2 928        | 3 233        |
| Övriga intäkter                          | tkr 241          | 243          | 245          | 247          | 249          | 251          | 266          | 281          |
| <b>SUMMA INBETALNINGAR</b>               | <b>tkr 2 644</b> | <b>2 694</b> | <b>2 745</b> | <b>2 797</b> | <b>2 850</b> | <b>2 904</b> | <b>3 194</b> | <b>3 514</b> |
| <b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>            | <b>tkr 101</b>   | <b>115</b>   | <b>131</b>   | <b>148</b>   | <b>167</b>   | <b>150</b>   | <b>269</b>   | <b>347</b>   |

**Föreningens kassa**

|                                   |                |            |            |            |            |            |              |              |
|-----------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Ingående saldo                    | tkr 0          |            |            |            |            |            |              |              |
| <b>KASSABEHÅLLNING</b>            | <b>tkr 101</b> | <b>216</b> | <b>347</b> | <b>495</b> | <b>662</b> | <b>812</b> | <b>1 907</b> | <b>3 630</b> |
| varav ackumulerad avsättning      |                |            |            |            |            |            |              |              |
| till fond för fastighetsunderhåll | tkr 101        | 202        | 303        | 404        | 505        | 606        | 1 111        | 1 616        |

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

|                       |          |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| Avskrivning (byggnad) | tkr -978 | -978 | -978 | -978 | -978 | -978 | -978 | -978 |
|-----------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|

|                                                                                                                                                                                                            |          |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bokföringsmässigt resultat                                                                                                                                                                                 | tkr -732 | -695 | -655 | -615 | -573 | -566 | -330 | -135 |
| Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. |          |      |      |      |      |      |      |      |

\*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

|                          |     |       |       |       |       |       |       |             |
|--------------------------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|
| År:                      | 1   | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 11    | 16          |
| Ursprunglig utbetalning: | tkr | 2 543 | 2 579 | 2 614 | 2 649 | 2 683 | 2 754 | 2 925 3 167 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-10-08 ökar med 2,0%  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 3,2% |
| - innehåller räntenivå per 2018-10-08        | 1,1% |
| - och en reserv för ränteökning              | 2,0% |
| Total ränta i finansieringsplan              | 3,2% |

|                                                                                                   |     |      |      |      |      |      |      |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|-----------|
| B: Om räntenivån per 2018-10-08 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan: |     |      |      |      |      |      |      |           |
| Ränta                                                                                             | tkr | 410  | 408  | 405  | 402  | 399  | 395  | 375 349   |
| Avsättning för fastighetsunderhåll                                                                | tkr | 101  | 101  | 101  | 101  | 101  | 101  | 101 101   |
| Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos                                                         | tkr | -101 | -115 | -131 | -148 | -167 | -150 | -269 -347 |
| Behov årsavgiftshöjning:                                                                          | tkr | 410  | 394  | 375  | 355  | 333  | 346  | 207 103   |

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

|                                 |     |   |    |    |    |    |    |         |
|---------------------------------|-----|---|----|----|----|----|----|---------|
| Om ökningen blir ytterligare 1% |     |   |    |    |    |    |    |         |
| ökar den totala kostnaden med:  | tkr | 0 | 10 | 20 | 31 | 43 | 55 | 125 212 |

**H. NYCKELTAL**

2018102901267

|                          | kr/BTA <sup>1</sup> |
|--------------------------|---------------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b> | 36 764 kr           |

|                                                  | kr/kvm <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Anskaffningsvärde</b>                         | 51 352 kr           |
| <b>Insats och upplåtelseavgift</b>               | 39 193 kr           |
| <b>Lån</b>                                       | 12 159 kr           |
| <b>Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)</b> | 694 kr              |
| <b>Årsavgift varmvatten</b>                      | 18 kr               |
| <b>Driftskostnad</b>                             | 296 kr              |
| <b>Kassaflöde</b>                                | 30 kr               |
| <b>Avskrivning</b>                               | 290 kr              |
| <b>Fondavsättning</b>                            | 30 kr               |
| <b>Amortering<sup>3</sup></b>                    | 108 kr              |
| <b>Fondavsättning och amortering<sup>3</sup></b> | 138 kr              |
| <b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>  | 65 kr               |

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 4 710 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Slussparken, Örebro kommun, med org.nr 769631-4660, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 42 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

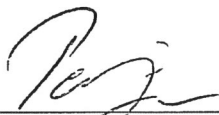
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-10-24



Maximilian Stea  
*Jur kand*  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall  
*Civilekonom*  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2018-10-23

Stadgar för Brf Slussparken registrerade 2017-08-08

Registreringsbevis för Brf Slussparken

Bygglov dat. 2017-11-03

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 42 lägenheter för bostadsändamål med tillhörande gemensamma utrymmen tecknat mellan JM AB och Brf Slussparken, dat. 2018-10-23

Köpekontrakt gällande fastigheten Slussen 1, Örebro kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Slussparken dat. 2018-10-23

Offert för finansieringen av Brf Slussparken dat 2017-10-27 samt accept dat. 2017-11-01.

E-post med uppdaterade indikativa räntor dat 2018-10-08

Underhållsplan dat. 2018-05-29

Taxeringsvärdesberäkning

Utdrag ur fastighetsregistret

 72