

Ekonomisk plan för

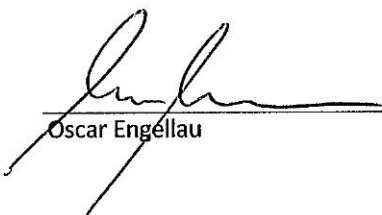
Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro

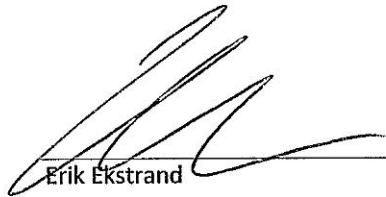
769638-8631

Örebro kommun

Stockholm 2021-08-25

Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro


Oscar Engellau


Erik Ekstrand


Gustaf Tunhammar

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6. Resultat- och kassaflödesprognos	8
7. Redovisning av lägenheterna	9
8. Ekonomisk prognos	10
9. Känslighetsanalys	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro, org.nr. 769638-8631, som registrerats hos Bolagsverket 2020-07-20 har enligt stadgarna, registrerade 2020-09-14, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under kvartal 3 2021. Tillträde beräknas ske under kvartal 4 2021.

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till fastigheten Örebro Fallskärmen 7		
Adress:	Termikgatan 47 A-F, Termikgatan 51 A-F, Termikgatan 53 A-H		
Fastighetens areal:	5 478	kvm	
Bostadsarea (BOA):	1 980	kvm	
Antal bostadslägenheter:	20	st	
Antal p-platser:	20	st	genom hyresavtal på angränsande fastighet
Byggnadsår:	2021		
Husets utformning:	Radhus		

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av officiälservitut till förmån för fastigheten avseende vatten-, spillvatten och dagvatten.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Örebro Fallskärmen GA:1 med ändamål kvartersgator, gårdsstråk och gårdsutrymme.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Trästomme
Bärande konstruktioner:	Trä
Fasad:	Trä
Tak:	Plåt
Fönster:	3-glas, trä
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Trä

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning


Signatur:

El: Fasadmätarskåp

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering: Två insamlingsplatser på gården

Förråd: Gemensamt utrymme på gården för redskap mm

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall: Instegsklinker på golv

Kök: Kök med kyl, frys, ugn, diskmaskin, fläkt och spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak. Stänkskydd i kakel.

Badrum: WC, handfat och dusch. TT och TM. Kakel på väggar och klinker på golv.

Tvätttrum: WC, handfat och badkar.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Sovrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Förvaring: Invändigt i respektive bostad samt utvändigt vid respektive bostad

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att ha bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Parkhusen i Örebro AB, org.nr. 559238-8994 som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till tomträtten till fastigheten Örebro Fallskärm 7. Föreningen har därefter förvärvat tomträtten till fastigheten av dotterbolaget. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation.

På fastigheten avser föreningen att uppföra 20 stycken radhus med totalt 20 bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen såsom beställare tecknat avtal om totalentreprenad avseende uppförande av byggnaderna med Anebyhusgruppen AB, org. nr 556321-2793 samt avseende markarbeten med Örebro Markteknik AB, org. nr 559056-3242. Godkänd slutbesiktning avseende entreprenaderna beräknas hållas i december 2021.

Efter att entreprenaderna har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av tomträttsavtalet.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.


Signatur:

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling aktier	20 075 723	
Entreprenad inkl ÄTA	55 343 956	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	500 000	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	6 560 321	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	82 480 000	41 657

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	57 730 000	29 157
Lån	24 750 000	12 500
Summa finansiering	82 480 000	41 657

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea	1 980 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	1 980 kvm

Area upplåten med hyresrätt	0 kvm
Totalarea	1 980 kvm

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 27 730 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsoffert har lämnats med nedan villkor. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna ekonomiska plan uppskattats till 2,5 %. Den faktiska räntan antas bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 250 000	1 år	0,93%	76 725
Lån 2	8 250 000	3 år	1,13%	93 225
Lån 3	8 250 000	5 år	1,44%	118 800
Summa	24 750 000			288 750

Räntekostnad, år 1	288 750
Amortering, år 1	247 500
Likviditets-/räntereserv	330 000

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **866 250**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **59 400**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	49 488 000
Avskrivningsbelopp:	494 880

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Sophämtning återvinning	17 500
Sophämtning kommun	27 500
Försäkring	30 500
Ekonomisk förvaltning	29 000
Revision	15 000
Fastighetsskötsel	13 500
Arvode styrelse	5 000
Snöröjning	8 000
Övrigt	15 500
VA	72 000
Summa	233 500
Hyreskostnad p-platser*	42 000
Summa driftskostnader	275 500

* Föreningen har tecknat ett 25 årigt hyresavtal avseende parkeringsplatser i intilliggande parkeringshus. Föreningens uppskattade kostnad för parkeringsplatserna redovisas i ekonomisk prognos (se punkt 8).

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
VA	Bostadsrättshavaren debiteras med 1/20 del vardera efter föreningens faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas till ca 300 kronor per månad/hushåll.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Telefoni, TV och bredband, beräknad årlig kostnad ca 6 000 - 12 000 kr/år.
- Hushållsel (inklusive värme), beräknad årlig kostnad ca 10 000 - 18 000 kr/år.
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, beräknad årlig kostnad ca 3 000 - 6000 kr/år.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.
- Gemensamma ytor inom föreningens fastighet svarar samtliga bostadsrättshavare gemensamt för.



Signatur:

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld avseende fastigheten Fallskärmén 7 188 450

Summa tomträttsavgäld 188 450

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder 7 260 000

byggnad bostäder 22 594 000

Summa 29 854 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder 0

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 389 600

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder 1 198 800

Årsavgifter VA¹⁾ 72 000

Hysesintäkter p-platser²⁾ 118 800

1) Föreningen kommer att ta ut en årsavgift avseende VA av respektive bostadsrätthavare med belopp motsvarande 1/20 av föreningens faktiska förbrukning. Kostnaden uppskattas till 300 kr/hushåll och månad.

2) Hysesintäkten är beräknad på 20 st parkeringsplatser á 495 kr ink. moms per plats och månad. Medlem kommer ges möjlighet att hyra parkeringsplats av föreningen.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 389 600

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	1 198 800	605
Årsavgifter vatten	72 000	
Hysesintäkter p-platser	118 800	
Summa intäkter	1 389 600	
Driftskostnader ex. hyreskostnad parkering	233 500	118
Hyreskostnad parkering	42 000	
Tomträttsavgäld	188 450	
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	494 880	250
Räntekostnader	288 750	
Summa kostnader	1 247 580	
Årets resultat	142 020	
Avsättning underhållsfond	59 400	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 389 600	
Summa kostnader	-1 247 580	
Återföring avskrivningar	494 880	
Kassaflöde från löpande drift	636 900	322
Amorteringar	-247 500	125
Summa kassaflöde	389 400	197
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	1 980 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	1 980 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift VA ²⁾
1		4	99,0	1 500 000	1 395 000	2 895 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
2		4	99,0	1 500 000	1 325 000	2 825 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
3		4	99,0	1 500 000	1 325 000	2 825 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
4		4	99,0	1 500 000	1 325 000	2 825 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
5		4	99,0	1 500 000	1 225 000	2 725 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
6		4	99,0	1 500 000	1 325 000	2 825 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
7		4	99,0	1 500 000	1 350 000	2 850 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
8		4	99,0	1 500 000	1 350 000	2 850 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
9		4	99,0	1 500 000	1 525 000	3 025 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
10		4	99,0	1 500 000	1 395 000	2 895 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
11		4	99,0	1 500 000	1 395 000	2 895 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
12		4	99,0	1 500 000	1 395 000	2 895 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
13		4	99,0	1 500 000	1 395 000	2 895 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
14		4	99,0	1 500 000	1 545 000	3 045 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
15		4	99,0	1 500 000	1 375 000	2 875 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
16		4	99,0	1 500 000	1 365 000	2 865 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
17		4	99,0	1 500 000	1 355 000	2 855 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
18		4	99,0	1 500 000	1 375 000	2 875 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
19		4	99,0	1 500 000	1 395 000	2 895 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
20		4	99,0	1 500 000	1 595 000	3 095 000	5,00%	59 940	4 995	3 600
Summa			1 980,0	30 000 000	27 730 000	57 730 000	100,00%	1 198 800	99 900	72 000

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 27 730 000 kronor.

2) Föreningen kommer att ta ut en årsavgift avseende VA motsvarande 1/20 av föreningens total kostnad. Kostnaden uppskattas till 300 kr/månad/hushåll.



Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund ¹⁾	1 198 800	1 222 776	1 247 232	1 272 176	1 297 620	1 323 572	1 461 331	1 613 427
Årsavgifter VA	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Hysesintäkter p-platser	118 800	121 176	123 600	126 072	128 593	240 000	264 979	292 559
Summa intäkter	1 389 600	1 417 392	1 445 740	1 474 655	1 504 148	1 643 066	1 814 078	2 002 888
Driftskostnader	233 500	238 170	242 933	247 792	252 748	257 803	284 635	314 260
Hyeskostnad p-platser ²⁾	42 000	72 000	102 000	132 000	162 000	240 000	292 559	323 008
Tomträttsavgäld ³⁾	188 450	188 450	188 450	188 450	188 450	188 450	235 563	235 563
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	229 444
Avskrivningar	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880
Räntekostnader ⁴⁾	288 750	412 088	405 900	512 738	506 550	587 813	556 875	525 938
Summa kostnader	1 247 580	1 405 588	1 434 163	1 575 860	1 604 628	1 768 945	1 864 511	2 123 092
Årets resultat	142 020	11 805	11 576	-101 205	-100 480	-125 879	-50 434	-120 204
Avsättning underhållsfond	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400	59 400
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 389 600	1 417 392	1 445 740	1 474 655	1 504 148	1 643 066	1 814 078	2 002 888
Summa kostnader	-1 247 580	-1 405 588	-1 434 163	-1 575 860	-1 604 628	-1 768 945	-1 864 511	-2 123 092
Återföring avskrivningar	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880	494 880
Kassaflöde från löpande drift	636 900	506 685	506 456	393 675	394 400	369 001	444 446	374 676
Amorteringar ⁵⁾	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500	-247 500
Summa kassaflöde	389 400	259 185	258 956	146 175	146 900	121 501	196 946	127 176
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ⁶⁾	0	389 400	648 585	907 541	1 053 716	1 200 616	1 998 659	3 297 638
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	554 280	554 280	554 280	554 280	554 280	554 280	554 280	554 280
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,17%	1,68%	1,67%	2,14%	2,13%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980	1 980

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om cirka 2%.

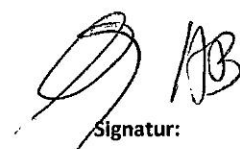
2) Hysesintäkt parkering är beräknad på 20 st parkeringsplatser å 495 kr ink. moms per plats och månad. Från och med år 6 är intäkten i denna prognos beräknad till 1 000 kr ink. moms per plats och månad.

3) Tomträttsavgälden är beräknad till en fast kostnad om 188 450 kr år 1-10. Från och med år 11 beräknas avgälden öka med 25%.

4) Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 2,5%. Den faktiska räntan antas dock bli lägre vilket innebär att skillnaden utgör en likviditetsreserv för föreningen.

5) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1% av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

6) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.


Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	1 270 800	1 296 216	1 322 140	1 348 583	1 375 555	1 403 066	1 549 098	1 710 329
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	642	655	668	681	695	709	782	864
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 518 300	1 541 241	1 564 690	1 588 658	1 613 155	1 638 191	1 771 848	1 920 704
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	767	778	790	802	815	827	895	970
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	125	124	123	121	120	119	113	106
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 765 800	1 786 266	1 807 240	1 828 733	1 850 755	1 873 316	1 994 598	2 131 079
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	892	902	913	924	935	946	1 007	1 076
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	250	248	245	243	240	238	225	213
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	1 270 800	1 274 277	1 278 526	1 283 567	1 289 419	1 356 936	1 465 174	1 703 948
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	642	644	646	648	651	685	740	861
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-11	-22	-33	-44	-23	-42	-3
Nettoutbetalningar +/-	0	-21 940	-43 614	-65 016	-86 136	-46 129	-83 924	-6 381
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	1 040 350	1 038 060	1 036 416	1 035 434	1 035 133	1 096 363	1 171 105	1 414 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	525	524	523	523	523	554	591	714
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	-116	-130	-144	-158	-172	-155	-191	-150
Nettoutbetalningar +/-	-230 450	-258 156	-285 724	-313 149	-340 422	-306 703	-377 993	-296 123


Signatur:

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro, org. nr. 769638–8631 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

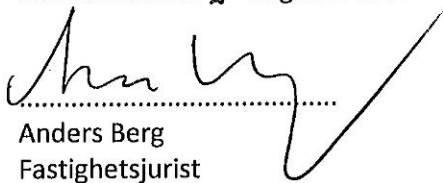
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm den 25 augusti 2021



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 25 augusti 2021



Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2021-07-21.
- Stadgar, 2020-09-14.
- FDS-utdrag Örebro Fallskärmen 7, 2021-07-21.
- Förrättningshandlingar Lantmäteriet, Servitut Fallskärmen 7, 2017-06-28.
- Förrättningshandlingar Lantmäteriet, anläggningsbeslut Fallskärmen ga:1, 2016-10-12.
- Avtal om överlåtelse av aktier i Parkhusen i Örebro AB med tillhörande bilagor, 2021-05-13.
- Totalentreprenadkontrakt avseende nybyggnad av radhus mellan Parkhusen i Örebro AB och Örebro Markteknik AB, 2021-01-18.
- Avtal om partsbyte mellan Parkhusen i Örebro AB och Brf Parkhusen i Örebro samt Örebro Markteknik AB, 2021-03-18.
- Entreprenadkontrakt mellan Parkhusen i Örebro AB och Anebyhusgruppen AB, 2020-10-29.
- Avtal om partsbyte mellan Parkhusen i Örebro AB och Brf Parkhusen i Örebro samt Anebyhusgruppen AB, 2021-03-18.
- Offert finansiering, 2021-07-07.
- Driftskostnader, odaterad.
- Beräkning av kostnad för hämtning av avfall, odaterad.
- Anbud om fastighetsförvaltning, Botema Fastighets AB, 2020-06-26.
- Offert återvinning Suez, 2020-06-22.
- Offert försäkring If, 2020-09-16.
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-09-02.
- Bygglov, 2020-12-03.
- Ritningar, 2020-07-03 / 2020-05-06 / 2020-08-20.
- Markanvisning/förstudie, 2019-11-06.
- Specifikation anskaffningskostnad, odaterad.
- Beräkning preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad.
- Fastställande av slutlig entreprenadkostnad och överenskommelse om övertagande av betalningsansvar mellan Anebyhusgruppen AB och Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro samt Bolite Bostäder Holding AB, 2021-08-24.
- Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar mellan Örebro Markteknik AB och Bolite Bostäder Holding AB, 2021-08-24 / 2021-08-25.
- Fastställande av slutlig entreprenadkostnad mellan Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro och Örebro Markteknik AB, 2021-08-24 / 2021-08-25.
- Avtal avseende osålda lägenheter mellan Bolite Utveckling 4 AB och Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Örebro, 2021-08-23.
- Hyreskontrakt parkering, odaterad.

