



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för
HSB Brf Österäng 1 i Örebro
Organisationsnummer: 769636-6520

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Österäng 1 i Örebro och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-28 och är ansluten till HSB Mälardalarna Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 68 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslokal i 7-11 plan har påbörjats i augusti 2020 på fastigheten Kolgården 4 i Örebro. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start september 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Kolgården 4 i Örebro genom att först förvärva aktierna i Österport Mark AB 2020-08-20 och sedan förvärva fastigheten från Österport Mark AB 2020-08-21 och erhållit lagfart 2020-09-08. HSB Produktion i Mälardalarna HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (6 791 800 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Mälardalarna HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2020-05-29. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske bank.

Parkeringsköp av 31 st p-platser görs i separat p-hus som byggs av extern aktör. All administration sköts av den aktören. Bostadsrättsföreningen kommer inte vara delägare i garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Mälardalarna HB och HSB Bostadsrättsförening Österäng 1 i Örebro där HSB Produktion i Mälardalarna åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kolgården 4 i Örebro kommun
Adress:	Montörsgatan 15, Förmansgatan 18 B, Förmansgatan 20
Fastigheten (marken) innehåser med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	1 328,0 m ²
Bostadsarea:	4 656,5 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 7-11 plan
Byggnadsår:	2020-2022

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 68 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	1,5 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Trapphus A	0	1	15	14	0	0	30
Trapphus B	9	1	9	9	9	1	38
Summa	9	2	24	23	9	1	68

Lokaler

Byggnaderna kommer att inrymma 1 st hyreslokal om 130 m².

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st tvättstuga

1 st gemensamhetslokal

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Fjärrvärme	Last, Ledningsrätt	1880-1508.1

Parkering

31 garageplatser i separat parkeringshus.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer att tillskapas med hänsyn till grönytor.

Brf Österängs andel av investering och driftskostnad är preliminärt 30%. Uppförandet av gemensamhetsanläggningen/samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2017-04-29

Bygglov beslut 2019-01-28

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	2 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Takduk
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av trä, gårdsdörr i lättmetall Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Puts, Tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken av smide
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsaggregat. Centralventilation. 2 st aggregat.
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Skjutdörrar/
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	182 309 000
Markförvärv	49 900 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	232 209 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 16 930 066 kr, preliminärt värde.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 154 790 000 kr med värdeår 2022 fördelat på 152 600 000 kr för bostäder och 2 190 000 kr för lokaler.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Danske bank	19 657 000	1 år	1,15%	226 056	241 445
Danske bank	19 657 000	3 år	2,12%	416 728	241 445
Danske bank	19 655 000	5 år	2,62%	514 961	241 420
Summa lån	58 969 000			1 157 745	724 310
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	173 240 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	232 209 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,2% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-02-22.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 157 745	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	2 752 606	Likviditetspåverkande del = amortering	724 310	1 882 055

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	60 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	104 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	200 600
Trappstädning	106 500
Renhållning och sotning	85 000
Vatten- och avloppsavgifter	123 000
Elavgifter - belysning o motorer	90 000
Försäkringar	31 000
Medlemsavgift HSB	24 400
Diverse kostnader	65 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	199 104
Gemensamhetsanläggning	26 000
Övrigt Hushållsel	203 000
Löpande underhåll	60 000
Uppvärmning	335 000
	1 712 604

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	335 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	21 900
--	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	3 951 559
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgift fördelad efter andelstal	3 251 455	
Hushållsel*)	203 000	
Varmvatten*)	168 000	
Bredband, TV & Tele*)	199 104	
<i>Hyror</i>		
Arshyra lokaler	130 000	3 951 559

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2022-02-22.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA+LOA	48 513
Belåning kr per kvm BOA+LOA år 1	12 320
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	37 204
Driftkostnader kr per kvm BOA+LOA år 1	358
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	698
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA+LOA år 1	221

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-02-22.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	3 911 000	3 897 000	3 882 000	3 867 000	3 851 000	3 835 000	3 748 000	3 646 000
Låneräntor	1 158 000	1 144 000	1 129 000	1 114 000	1 098 000	1 082 000	995 000	893 000
Avskrivningar motsvarande amortering	724 000	746 000	768 000	791 000	815 000	839 000	973 000	1 128 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	2 029 000	2 007 000	1 985 000	1 962 000	1 938 000	1 914 000	1 780 000	1 625 000
DRIFTSKOSTNADER	1 713 000	1 747 000	1 782 000	1 817 000	1 854 000	1 891 000	2 088 000	2 305 000
Driftskostnader	1 713 000	1 747 000	1 782 000	1 817 000	1 854 000	1 891 000	2 088 000	2 305 000
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	22 000	22 000	23 000	23 000	76 000	77 000	144 000	440 000
Fastighetskatt el motsvarande	22 000	22 000	23 000	23 000	24 000	24 000	27 000	235 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	52 000	53 000	117 000	205 000
INTÄKTER FÖRUTOM DEL AV ÅRSavgIFT SOM FÖRDELAS EFTER ANDELSTAL	-700 000	-715 000	-729 000	-745 000	-761 000	-777 000	-865 000	-965 000
Hyrer garage och lokaler	-130 000	-133 000	-135 000	-138 000	-141 000	-144 000	-158 000	-175 000
Del av årsavgift som fördelas på särskilt sätt	-570 000	-582 000	-593 000	-605 000	-617 000	-629 000	-695 000	-767 000
Ränteintäkter	0	0	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-12 000	-23 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	1 059 000	1 088 000	1 117 000	1 147 000	1 178 000	1 209 000	1 381 000	1 579 000
Amorteringar lån	724 000	746 000	768 000	791 000	815 000	839 000	973 000	1 128 000
Avsättningar underhåll	335 000	342 000	349 000	356 000	363 000	370 000	408 000	451 000
Resultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-2 029 000	-1 972 000	-1 922 000	-1 870 000	-1 817 000	-1 762 000	-1 470 000	-1 293 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%	1,96%
Intäkt räntor, viktat medel **)	0,00%	0,00%	0,11%	0,15%	0,17%	0,18%	0,24%	0,28%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesat	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657	4 657
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
A. Nettokostnader	5 281 000	5 293 000	5 307 000	5 318 000	5 383 000	5 396 000	5 523 000	5 877 000
B. Nettoutbetalningar ***)	3 252 000	3 286 000	3 322 000	3 356 000	3 445 000	3 482 000	3 743 000	4 252 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER ****)								
Löpande penningvärde, totalt	3 252 000	3 286 000	3 322 000	3 356 000	3 445 000	3 482 000	3 743 000	4 252 000
Löpande penningvärde/kvm	698	706	713	721	740	748	804	913
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		1,0%	1,1%	1,0%	2,7%	1,1%	7,5%	13,6%
Fast penningvärde, totalt	3 252 000	3 222 000	3 193 000	3 162 000	3 183 000	3 154 000	3 071 000	3 159 000
Fast penningvärde/kvm	698	692	686	679	684	677	660	678

*) Posten utgör skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettokostnaden - Avskrivningar + Amorteringar

****) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

*****) Höjningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Höjningen år 16 är den sammantagna höjningen år 12-16 samt när fastighetskatt utgår för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	335	677	1 025	1 381	1 691	3 284	4 709
Inbetalningar:								
Årsavgifter	3 822	3 868	3 914	3 961	4 062	4 112	4 437	5 018
Hyror garage och lokaler	130	133	135	138	141	144	158	175
Ränteintäkter	0	0	1	2	3	4	12	23
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	3 952	4 000	4 050	4 101	4 205	4 259	4 608	5 216
Utbetalningar:								
Drift	-1 713	-1 747	-1 782	-1 817	-1 906	-1 944	-2 205	-2 510
Fastighetsskatt	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-27	-235
Ränteutbetalningar	-1 158	-1 144	-1 129	-1 114	-1 098	-1 082	-995	-893
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-52	-53	-117	-204
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-724	-746	-768	-791	-815	-839	-973	-1 128
Summa utbetalningar	-3 617	-3 659	-3 701	-3 745	-3 895	-3 942	-4 316	-4 971
UB likvida medel	335	677	1 025	1 381	1 691	2 008	3 576	4 954

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	5 281 000	5 293 000	5 307 000	5 318 000	5 383 000	5 396 000	5 523 000	5 877 000
Nettoutbetalningar SEK	3 252 000	3 286 000	3 322 000	3 356 000	3 445 000	3 482 000	3 743 000	4 252 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 134	1 137	1 140	1 142	1 156	1 159	1 186	1 262
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	698	706	713	721	740	748	804	913
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 866 000	5 871 000	5 877 000	5 881 000	5 937 000	5 942 000	6 024 000	6 493 000
Nettoutbetalningar SEK	3 837 000	3 864 000	3 892 000	3 919 000	3 999 000	4 028 000	4 244 000	4 868 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 260	1 261	1 262	1 263	1 275	1 276	1 294	1 394
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	824	830	836	842	859	865	911	1 045
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	18,0%	17,6%	17,2%	16,8%	16,1%	15,7%	13,4%	14,5%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 281 000	5 321 000	5 364 000	5 407 000	5 503 000	5 552 000	5 882 000	6 261 000
Nettoutbetalningar SEK	3 252 000	3 314 000	3 379 000	3 445 000	3 565 000	3 638 000	4 102 000	4 636 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 134	1 143	1 152	1 161	1 182	1 192	1 263	1 345
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	698	712	726	740	766	781	881	996
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,9%	1,7%	2,7%	3,5%	4,5%	9,6%	9,0%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

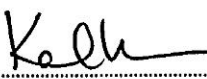
K. Särskilda förhållanden


1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Mälardalarna ek. för. och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

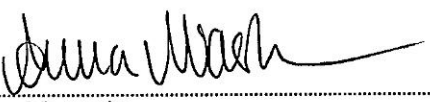
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Örebro 2022- 03 -03

HSB Brf Österäng 1 i Örebro


Karolina Widar


Jenni Johansson


Anna Mastrovito

2022052404199

Lägenhetsföretäckning, År 1

HSB Bof Österäng 1 i Örebro



2022-02-22

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele (Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) (Kr/mån****)	Tappvarmv (Schablon) (Kr/mån****)	Summa avgifter per månad	Insans kr	Upplägsavgift kr	Pris kr	Pris Kr/m ²	Andelsal
A	0	0001	1,5 rok	B	U	34,5	27 441	795	2 287	244	125	104	2 760	962 819	12 181	975 000	28 261	0,843956%
A	0	0002	2 rok	B	U	58,5	42 785	731	3 565	244	213	176	4 198	1 501 191	753 809	2 255 000	38 547	1,315865%
A	1	0003	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	399 259	1 845 000	31 538	1,267260%
A	1	0004	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	608 681	2 495 000	31 987	1,653448%
A	1	0005	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	813 681	2 700 000	34 615	1,653448%
A	1	0006	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	759 259	2 205 000	37 692	1,267260%
A	2	0007	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	449 259	1 895 000	32 393	1,267260%
A	2	0008	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	658 681	2 545 000	32 628	1,653448%
A	2	0009	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	913 681	2 800 000	35 897	1,653448%
A	2	0010	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	809 259	2 255 000	38 547	1,267260%
A	3	0011	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	499 259	1 945 000	33 248	1,267260%
A	3	0012	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	708 681	2 595 000	33 269	1,653448%
A	3	0013	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	1 013 681	2 900 000	37 179	1,653448%
A	3	0014	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	849 259	2 295 000	39 231	1,267260%
A	4	0015	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	549 259	1 995 000	34 103	1,267260%
A	4	0016	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	758 681	2 645 000	33 910	1,653448%
A	4	0017	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	1 113 681	3 000 000	38 462	1,653448%
A	4	0018	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	899 259	2 345 000	40 085	1,267260%
A	5	0019	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	599 259	2 045 000	34 957	1,267260%
A	5	0020	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	808 681	2 695 000	34 551	1,653448%
A	5	0021	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	1 213 681	3 100 000	39 744	1,653448%
A	5	0022	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	949 259	2 395 000	40 940	1,267260%
A	6	0023	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	649 259	2 095 000	35 812	1,267260%
A	6	0024	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	858 681	2 745 000	35 192	1,653448%
A	6	0025	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	1 313 681	3 200 000	41 026	1,653448%
A	6	0026	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	1 049 259	2 495 000	42 650	1,267260%
A	7	0027	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	749 259	2 195 000	37 521	1,267260%
A	7	0028	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	1 008 681	2 895 000	37 115	1,653448%
A	8	0029	2 rok	B	B	58,5	41 204	704	3 434	244	213	176	4 066	1 445 741	849 259	2 295 000	39 231	1,267260%
A	8	0030	3 rok	BT	B	78,0	53 761	689	4 480	244	283	235	5 242	1 886 319	1 413 681	3 300 000	42 308	1,653448%
A	0	0031	1,5 rok	B	U	48,0	36 449	759	3 037	244	174	144	3 600	1 278 886	516 114	1 795 000	37 396	1,121004%
B	1	0032	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	659 845	2 095 000	36 121	1,257981%
B	1	0033	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	418 763	2 295 000	29 613	1,644610%
B	1	0034	1 rok	B	B	34,5	25 286	733	2 107	244	125	104	2 580	887 205	102 795	990 000	28 696	0,777677%
B	1	0035	4 rok	BT	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 202 079	3 655 000	35 833	2,150101%
B	2	0036	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	709 845	2 145 000	36 983	1,257981%
B	2	0037	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	468 763	2 345 000	30 258	1,644610%
B	2	0038	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	175 192	1 075 000	31 159	0,788724%
B	2	0039	4 rok	BT	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 307 079	3 760 000	36 863	2,150101%
B	3	0040	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	659 845	2 095 000	36 121	1,257981%

00740720020202

HSB

PK Bof Österäng 1 2022-01-14 Ek plan v2 / LGH-FÖRT



2022-02-22

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Österäng 1 i Örebro

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele	Hushållsbel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upphållsavgift kr	Pris kr	Pris Kr/m ²	Andelsal
B	3	0041	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	518 763	2 395 000	30 903	1,644610%
B	3	0042	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	200 192	1 100 000	31 884	0,788724%
B	3	0043	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 382 079	3 835 000	37 598	2,150101%
B	4	0044	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	709 845	2 145 000	36 983	1,257981%
B	4	0045	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	568 763	2 445 000	31 548	1,644610%
B	4	0046	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	225 192	1 125 000	32 609	0,788724%
B	4	0047	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 452 079	3 905 000	38 284	2,150101%
B	5	0048	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	759 845	2 195 000	37 845	1,257981%
B	5	0049	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	618 763	2 495 000	32 194	1,644610%
B	5	0050	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	250 192	1 150 000	33 333	0,788724%
B	5	0051	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 522 079	3 975 000	38 971	2,150101%
B	6	0052	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	809 845	2 245 000	38 707	1,257981%
B	6	0053	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	698 763	2 575 000	33 226	1,644610%
B	6	0054	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	285 192	1 185 000	34 348	0,788724%
B	6	0055	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 632 079	4 085 000	40 049	2,150101%
B	7	0056	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	909 845	2 345 000	40 431	1,257981%
B	7	0057	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	773 763	2 650 000	34 194	1,644610%
B	7	0058	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	335 192	1 235 000	35 797	0,788724%
B	7	0059	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	1 777 079	4 230 000	41 471	2,150101%
B	8	0060	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	1 009 845	2 445 000	42 155	1,257981%
B	8	0061	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	1 103 763	2 980 000	38 452	1,644610%
B	8	0062	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	380 192	1 280 000	37 101	0,788724%
B	8	0063	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	2 042 079	4 495 000	44 069	2,150101%
B	9	0064	2 rok	B	B	58,0	40 903	705	3 409	244	211	174	4 037	1 435 155	1 109 845	2 545 000	43 879	1,257981%
B	9	0065	3 rok	BT	B	77,5	53 474	690	4 456	244	282	233	5 215	1 876 237	1 403 763	3 280 000	42 323	1,644610%
B	9	0066	1 rok	B	B	34,5	25 645	743	2 137	244	125	104	2 610	899 808	515 192	1 415 000	41 014	0,788724%
B	9	0067	4 rok	BTD	B	102,0	69 910	685	5 826	244	371	307	6 747	2 452 921	2 142 079	4 595 000	45 049	2,150101%
B	10-11	0068	5 rok	BTD	B	156,5	106 244	679	8 854	244	569	471	10 137	3 727 774	3 767 226	7 495 000	47 891	3,2657570%
Summa hu:	A					2 004,0	1 399 743		116 645				137 280	49 112 856	24 032 144	73 145 000	36 500	43,0497322%
Summa hu:	B					2 652,5	1 851 712		154 309				181 195	64 971 144	35 123 856	100 095 000	37 736	56,9502682%

*) B=Balkong

**) U=Uteplats

***) T=Terrass

***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelsal.

****) Del av årsavgiften som fördelas på annan sätt.

Medeltal olika lägenhetstyper																		
Lägenhetstyp	1 rok	9 st	34,5	25 605		270 955	16 592	16 917	14 000	318 474	114 084 000	59 156 000	173 240 000	37 204	100,0000000%			
Totalt HSB Brf Österäng 1 i Örebro			4 656,5	3 251 455		270 955	16 592	16 917	14 000	318 474	114 084 000	59 156 000	173 240 000	37 204	100,0000000%			

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Österäng 1 i Örebro

2022-02-22

Hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplägsavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal	
Lägenhetstyp	1,5 rok	2	st			41,3	31 945		2 662					1 120 853	264 147	1 385 000	33 576	1,964960%	
Lägenhetstyp	2 rok	24	st			58,3	41 157		3 430					1 444 082	756 335	2 200 417	37 735	30,379339%	
Lägenhetstyp	3 rok	23	st			77,8	53 649		4 471					1 882 374	860 017	2 742 391	35 247	37,949760%	
Lägenhetstyp	4 rok	9	st			102,0	69 910		5 826					2 452 921	1 606 524	4 059 444	39 798	19,350905%	
Lägenhetstyp	5 rok	1	st			156,5	106 244		8 854					3 727 774	3 767 226	7 495 000	47 891	3,267570%	
Lägstapris									975 000										
Medelpris									2 547 647										
Högstapris									7 495 000										
Lägstapris/m2									28 261										
Medelpris/m2									37 204										
Högstapris/m2									47 891										
Lägstapris/månadsavgift									2 107										
Medel månadsavgift									3 985										
Högstapris/månadsavgift									8 854										

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Österäng 1 i Örebro**, org nr 769636-6520 daterad 2022 - 03 - 03 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

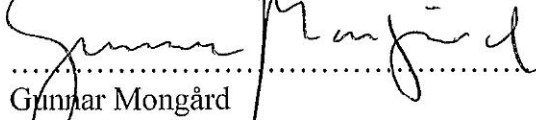
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Stockholm 2022 - 03 - 22



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Österäng 1 i Örebro som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2018-08-28 resp daterat 2022-01-18

Analys inför säljstart, Brf Österäng, Örebro, HSB PP, uppdaterad 2019-04-10

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Örebro Kolgården*4, 2021-12-08

Detaljplan för Gasklockan 2 m fl, Österplan, Örebro kommun, Lagakraft 2017-04-29

Beslut om bygglov, 2019-01-28

Bygghandlingar med situationsplan och planritningar, 2018-07-06 resp 2019-02-01

Lägenhetsritningar, 2019-03-11

Två foton som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-02-10

Aktieöverlåtelseavtal avseende Österport Mark AB, 2020-08-20 ¹⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Örebro Kolgården*4, 2020-08-21 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt avseende nyproduktion av bostäder m m, 2020-05-29 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2022-03-01 ³⁾

Affärsförslag byggnadskreditiv och slutplacering, 2020-09-07 och 22-02-10 ⁴⁾

Garanti avseende hyresintäkter i tre år för lokal, 2022-01-19 ³⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2019-08-07 ³⁾

Finansierings- och Driftskostnads kalkyl, 2022-02-22

Motparter

¹⁾ Iggeby Holding AB

²⁾ Österport Mark AB

³⁾ HSB Produktion i Mälardalarna HB

⁴⁾ Danske Bank

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 2/3-2022 avseende HSB Brf Österäng 1 i Örebro, org nr 769636-6520, och får härmed lämna följande intyg:


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf:s verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 22/3 - 2022



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Österäng 1 i Örebro	utfärdat	2022-01-18
Stadgar för HSB Brf Österäng 1 i Örebro	registrerad	2018-08-28
Aktieöverlåtelseavtal avseende Österport Mark AB inkl bilagor 1)	daterad	2020-08-20
Transporthandling Örebro Kolgården 4 3)	daterad	2020-08-21
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2020-05-29
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2022-03-01
HSB Lokallyresgaranti	daterad	2022-01-19
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2019-08-07
Danske Bank, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2022-02-10
Fastighetsdatautdrag Örebro Kolgården 4 - Infotorg/Bisnode	daterad	2021-12-08
Beslut om bygglov på fastigheterna Kolgården 3 och 4, Bygglovsavdelningen Örebro kommun	daterad	2019-01-28
Marknadsanalys inför säljstart, Brf Österäng, Örebro	daterad	2019-04-10
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2019-03-11
Planritningar, bygglovhandlingar	daterade	2018-07-06 2019-02-01
Detaljplan för Gasklockan 2 mfl	laga kraft	2017-04-29
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-02-10
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2022-02-22
2 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Iggeby Holding AB
- 2) HSB Produktion i Mälardalarna HB
- 3) Österport Mark AB