

Bostadsrättsföreningen Slussen 3 i Örebro

EKONOMISK PLAN

December 2023

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Slussen 3 i Örebro
org.nr. 769641-3884

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE
4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER
5. TAXERINGSVÄRDE
6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN
7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT
10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT
11. LÄGENHETSFÖRTECKNING
12. NYCKELTAL
13. EKONOMISK PROGNOSE
14. KÄNSLIGHETSANALYS
15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slussen 3 i Örebro med org.nr. 769641-3884, som registrerats hos Bolagsverket 2022-07-05, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

Efter slutförd byggnation har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Ingen kostnadskalkyl finns upprättad.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Örebro Slussen 3 under pågående byggnation. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvet anlitat NCC Sverige AB som entreprenör vilken har färdigställt entreprenaden. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart.

På fastigheten har det uppförts en byggnad i två våningar samt källare med totalt 4 lägenheter om 1 och 2 rum och kök och 1 lokal.

Bygglov för projektet erhöles av Örebro kommun 2022-02-15. NCC Sverige AB är utförandeentreprenör med Brf Slussen 3 i Örebro som beställare, avtalet om att färdigställa byggnationen tecknades 2022-08-31. Godkänd slutbesiktning 2023-10-06. Slutbesked har erhållits 2023-12-15.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna beräknas ske i december 2023.

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter är gjord i december 2023.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

FASTIGHET

Beteckning:	Slussen 3
Areal:	330 m ²
Kommun:	Örebro
Adress:	Oljevägen 4, 703 82 Örebro
Detaljplan:	Akt 1880-P766

BYGGNAD

Byggnad:	En tvåvåningsbyggnad med källare, bestående av fyra lägenheter och en lokal.
Byggnadsår:	2018 - 2023
Bostäder:	4 lägenheter, till varje lägenhet hör ett förråd. Till en av lägenheterna ingår 52 kvm biyta i källarplanet. Se lägenhetsförteckning under punkt 11.
Lokal:	1 lokal, se lägenhetsförteckning under punkt 11. Upplåts med bostadsrätt.
Parkering:	2 parkeringsplatser belägna på fastigheten.
BOA:	176 m ²
BTA:	320 m ²

GENERELLA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Uppvärmning i lägenheterna sker via en central luft-/vattenvärmepump. Distributionen sker inom byggnaden genom vattenburen golvvärme.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet, respektive lägenhet tecknar och bekostar ett eget abonnemang. Fastigheten har ett eget abonnemang för fastighetsel. Huvudcentralen är placerad i källaren.
Ventilation:	Centralt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX).
TV/Bredband/Telefoni:	Fastigheten är ansluten till Kumbros öppna fibernät. Omfattning och leverantör av TV, bredband och telefoni beställs och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.
Avfallshantering:	Kärl för restavfall och kärl för matavfall finns på fastigheten
Övrigt:	Gemensamma ytor består av en grusad parkering, cykelställ, belysning och träd.

BOSTADSHUSET

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Antal våningar:	Två våningar samt källare.
Stomme:	Trä.
Fasader:	Målad träpanel och puts.
Yttertak:	Plåt.
Entrédörr:	Trädörr med glasinslag.
Lägenhetsdörr:	Ståldörrar.
Balkong:	Balkongplatta i trä. Räcken i smide.
Fönster:	Fönster i trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Brandskydd:	Brandvarnare i varje lägenhet.
Invändig trappa:	Ståltrappa, trappsteg och plan av slätplåt.

Inredningsbeskrivning:

Hall plan 1:	Parkett, målade väggar och tak, garderob.
Hall plan 2:	Härdat trägolv, målade väggar och tak, garderob.
Kök/matplats 1 rok plan 1:	Parkett, målade väggar och tak. Bänkskiva och stänkskydd ovanför köksbänk av laminat. Spishäll, ugn, köksfläkt, kombinerad kyl- och frysskåp. Köksö på hjul med laminatskiva.
Kök/matplats 1 rok plan 2:	Härdat trägolv, målade väggar och tak. Bänkskiva och stänkskydd ovanför köksbänk av laminat. Spishäll, ugn, köksfläkt, kombinerad kyl- och frysskåp. Köksö på hjul med laminatskiva.
Kök/matplats 2 rok plan 1:	Parkett, målade väggar och tak. Bänkskiva och stänkskydd ovanför köksbänk av kvartskomposit. Köksinredning med belysning ovan köksbänk. Spishäll, ugn, diskmaskin, köksfläkt, mikrovågsugn, kombinerad kyl- och frysskåp.
Kök/matplats 2 rok plan 2:	Härdat trägolv, målade väggar och tak. Bänkskiva och stänkskydd ovanför köksbänk av kvartskomposit. Köksinredning med belysning ovan köksbänk. Spishäll, ugn, diskmaskin, köksfläkt, mikrovågsugn, kombinerad kyl- och frysskåp.
WC/Dusch/tvätt:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Vattenburen golvvärme. Duschväggar i glas, tvättställ med kommod, spegelskåp, WC-stol, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, diverse krokar och beslag.
WC/Dusch källare:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Vattenburen golvvärme. Duschväggar i glas, tvättställ, spegel, WC-stol, diverse krokar och beslag.
Övriga rum plan 1:	Parkett, målade väggar och tak, garderob.
Övriga rum plan 2:	Härdat trägolv, målade väggar och tak, garderob.
Biyta källare:	Klinker på golv, målade väggar och tak, förberett för kök.
Lokal källare:	Klinker på golv, målade väggar och tak.
Invändig trappa:	Vitlackerad ståltrappa. Trappsteg och plan av slätplåt.

Ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Upplåtelse och tillträde sker efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i december 2023.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

NCC Sverige AB har övertagit en pågående produktion och ställer ut garantier enligt AB04 för de arbeten som NCC Sverige AB utfört.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna ekonomiska plans upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus 2022-2024. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

Mark	1 728 000	Kr
Byggnad, bostäder	4 284 000	Kr
Byggnad, lokal	240 000	Kr
Summa Taxeringsvärde	6 252 000	Kr

6. SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Slutlig anskaffningskostnad för fastighet inklusive stämpelavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus och markanläggningar.

Slutlig anskaffningskostnad	19 700 000	Kr
------------------------------------	-------------------	-----------

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	2 200 000	Kr
Insatser	17 500 000	Kr
Upplåtelseavgifter	0	Kr
Summa finansiering	19 700 000	Kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Sammanställning

	Kostnader	Likviditetspåverkande utgifter
	Kronor	Kronor
Kapitalkostnader	-	88 000
Driftskostnader	121 400	121 400
Fondavsättning	-	17 600
Avskrivning	144 000	-
Summa	265 400	227 000

7.2 Kapitalkostnader

Lån	Belopp Kronor	Antagen ränta	Ränta Kronor	Amortering Kronor	Summa Kronor
12 mån	2 200 000	4%	88 000	-	88 000
Summa år 1	2 200 000		88 000		88 000

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än vad som anges ovan. Kapitalkostnaderna baseras på en offert om långsiktig finansiering från SBP AB. Ingen amortering enligt offert, låntagaren äger dock rätt att återbetala krediten i förtid utan särskild kostnad eller avgift.

7.3 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnadspost	Kronor	Kronor / BOA
El – Allmän	11 000	63
El – Hushåll	-	-
El – Uppvärmning	27 000	153
El - Tappvarmvatten	12 000	68
Vatten och avlopp	13 200	75
Avfallshantering	8 800	50
Städning och snöröjning	-	-
Reparationer	8 800	57
Försäkringspremier	9 400	53
TV/Bredband/Telefoni	-	-
Ekonomisk och teknisk förvaltning	20 000	114
Styrelsearvoden och revision	8 800	57
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 400	14
Del i gemensamhetsanläggning	-	-
Summa år 1	121 400	690

Driftkostnaderna är uppskattade och beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

Driftkostnaderna antas öka i takt med inflationen.

EL – ALLMÄN

Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Den allmänna elförbrukningen avser allmänbelysning på fastigheten samt drift av fläkt och gemensamma pumpar. Förbrukning av allmänna elförsörjning uppskattas till 4 900 kWh/år. Föreningens kostnad för el beräknas till 11 000 kr/år, vilket bekostas av föreningen.

EL – HUSHÅLL

Varje lägenhet tecknar och bekostar ett eget abonnemang för hushållsel.

EL – UPPVÄRMNING

Byggnaden kommer att ha el som primär energikälla för uppvärmning vilken utförs via en luft-/vattenvärmepump. Lägenheterna värms genom vattenburen golvvärme. Avseende uppvärmning är den uppskattade förbrukningen 12 300 kWh/år. Föreningens kostnad för uppvärmning beräknas till 27 000 kr/år.

EL – TAPPVARMVATTEN

Föreningen bär kostnaden för produktion av tappvarmvatten. Avseende el för beredning av tappvarmvatten är den uppskattade förbrukningen 5 200 kWh/år. Föreningens kostnad för el uppvärmning av tappvarmvatten beräknas till 12 000 kr/år.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär driftkostnader för tappvatten, avlopp och dagvatten. Kostnaden beräknas till 13 200 kr/år enligt Örebro kommuns VA-taxa.

AVFALLSHANTERING

Föreningen bär de avgifter för mat- och restavfall. Kostnaden beräknas till 8 800 kr/år enligt Örebro kommuns avfallstaxa.

STÄDNING OCH SNÖRÖJNING

Föreningens medlemmar ansvarar gemensamt för städning av allmänna ytor och snöröjning vid den allmänna ytan runt miljöstationen, teknikrum och gästparkeringar. Kostnaden för snöröjning är därför 0 kr/år.

REPARATIONER

Kostnaden för reparationer är uppskattad till 8 800 kr/år.

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring för fastigheten samt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar. Den årliga kostnaden är beräknad till 9 400 kr/år.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Föreningen ansluter alla lägenheter till Kumbros öppna fibernätverk. Föreningen tillhandahåller anslutning till nätet, men omfattning och leverantör av bredband-, telefoni- och tv-tjänster beställs och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive tjänsteleverantör. Föreningens kostnad är därför 0 kr/år.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Årskostnaden för ekonomisk förvaltning är uppskattad till 20 000 kr/år.

STYRELSEARVODEN OCH REVISION

Den årliga kostnaden för styrelsearvoden och revision är uppskattad till 8 800 kr/år.

FASTIGHETSSKATT/FASTIGHETSAVGIFT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. För föreningens lokal har beräknats en fastighetsavgift på 2 400kr/år. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnader få värdeår 2023 eller senare.

DEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Fastigheten kommer inte vara del av någon gemensamhetsanläggning, kostnaden uppskattas därför till 0 kr/år.

DRIFTSKOSTNADER UTÖVER ÅRSAVGIFT

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för eget abonnemang för hushållsel samt TV, bredband, telefoni, hemförsäkring och i förekommande fall hyra av parkeringsplats.

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om ca 100 SEK/BOA.

Fondavsättning

17 600 Kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Avskrivningsunderlaget är beräknat som byggnadernas andel av anskaffningskostnaden.

Föreningen avser att skriva av byggnaderna linjärt över 100 år. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningens avskrivningar görs enligt K3-regelverket.

Årlig avskrivning	144 000 Kr
Summa fondavsättning och avskrivning	161 600 Kr
SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, exklusive avskrivningar	227 000 Kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	216 000 Kr
Uthyrning av parkering	12 000 Kr
Summa	228 000 Kr

Föreningen har totalt 2 parkeringsplatser som hyrs ut till en månadskostnad om 500 kr. Vakansgraden är beräknad till 0%.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT

Intäkter	228 000 Kr
Kostnader	352 229 Kr
Föreningens årliga bokföringsmässiga resultat	- 124 229 Kr

Redovisat underskott motsvaras av föreningens avskrivningar minus amorteringar, avsättning till yttre fond och det årliga likvidöverskottet.

Framtida underhållsbehov klaras genom avsättning till yttre fond samt eventuell ny upplåning i framtiden efter den 16-åriga prognostiden.

10. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT

Intäkter	228 000	Kr
Utgifter	227 000	Kr
Årligt likvidöverskott	1 000	Kr

I utgiftsbeloppet ingår avsättning till yttre fond om 17 600 kr. Såvida denna inte förbrukas utgör även den ett likvidöverskott.

11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh Nr	RoK	Boa Kvm	Biyta Kvm	Årsavgift kr/kvm, BOA	Årsavgift kr/år	Andelstal %	Insats Kr	Tillbehör
1001	1	34	-	1 271	43 200	20,0000%	3 000 000	B,E
1002*	2	54	52	1 244	67 200	31,1111%	7 100 000	U, B, E
1101	1	34	-	1 271	43 200	20,0000%	3 000 000	B,E
1102	2	54	-	911	49 200	22,7778%	3 800 000	B,E
Lokal	-	-	13	-	13 200	6,1111%	600 000	-
Summa		176			216 000	100,00%	17 500 000	

*Biyta i direkt anslutning till lägenhet via intern trappa.

Sista kolumnen anger lägenhetens tillbehörsytor. B anger balkong, U anger uteplats och E anger externt förråd.

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för eget abonnemang för hushållsel, TV, bredband, telefoni, hemförsäkring och i förekommande fall hyra av parkeringsplats.

Insatser har beräknats efter bedömt marknadsvärde för respektive lägenhet. Andelstalen har beräknats efter årsavgifterna för respektive lägenhet.

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Avrundning har gjorts nedåt till närmaste hela kvadratmeter.

12. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	61 563 Kr / kvm	BTA
Genomsnittlig insats	92 593 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt
Föreningens lån, år 1	11 640 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt
Genomsnittlig årsavgift, år 1	1 143 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt
Driftskostnader, år 1	642 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt
Hysesintäkter lokaler, år 1	- Kr / kvm	LOA
Kassaflöde, år 1	5 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt
Avsättning och avskrivning	855 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt
Avsättning till fond	93 Kr / kvm	BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

13. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
Lån	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftskostnader	119 000	121 380	123 808	126 284	128 809	131 386	145 060	160 158
Avsättning till underhåll	17 600	17 952	18 311	18 677	19 051	19 432	21 454	23 687
Avskrivningar	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000
Fastighetsavgift	2 400	2 448	2 497	2 547	2 598	2 650	2 926	12 005
Summa utgifter	227 000	229 780	232 616	235 508	238 458	241 467	257 440	283 851
Årsavgifter	216 000	218 540	221 131	223 773	226 469	229 218	243 812	268 700
Hysesintäkt parkering	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Årligt bokföringsmässigt resultat	-125 400	-125 048	-124 689	-124 323	-123 949	-123 568	-121 546	-119 313
Årligt likvidöverskott	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Ränteantagande, genomsnitt	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa kostnader. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen.

14. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA + LOA upplåten som bostadsrätt om:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå 2% och								
Antagen räntenivå	1 143	1 156	1 170	1 184	1 198	1 213	1 290	1 422
Antagen räntenivå + 1%	1 259	1 273	1 286	1 300	1 315	1 329	1 406	1 538
Antagen räntenivå + 2%	1 370	1 384	1 398	1 411	1 426	1 440	1 518	1 649
Antagen räntenivå - 1%	1 026	1 040	1 054	1 068	1 082	1 096	1 174	1 305
Antagen räntenivå - 2%	910	923	937	951	965	980	1 057	1 189
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	1 143	1 163	1 184	1 205	1 227	1 250	1 374	1 635
Antagen inflationsnivå + 1%	1 143	1 163	1 184	1 205	1 227	1 250	1 374	1 635
Antagen inflationsnivå + 2%	1 143	1 163	1 184	1 205	1 227	1 250	1 374	1 635

15. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea är uppmätt enligt SS 21054:2020, medan uteplats är uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla samtliga egna ytor, såväl inre som yttre ytor, i gott skick.
5. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. De i denna ekonomiska plans lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 19 december 2023

för Bostadsrättsföreningen Slussen 3 i Örebro

Henrik Lindblad

Gabriella Josefsson

Johanna Blixt

Andreas Ask

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Slussen 3 i Örebro, 769641-3884

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Urban Wiman
Jur kand

Kjell Karlsson
Advokat

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

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Slussen 3 i Örebro, 769641-3884

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis Brf Slussen 3 i Örebro, 2023-12-14
2. Stadgar Brf Slussen 3 i Örebro, 2023-12-14
3. Fastighetsutdrag Örebro Slussen 3, 2023-11-03
4. Beräknat taxeringsvärde, 2023-12-19
5. Finansieringsförslag, 2023-11-09
6. Bygglov, 2022-02-18
7. Slutbesked, 2023-12-15
8. Energiberäkning, 2023-10-24
9. Byggnadsbeskrivning, 2023-12-15
10. Samverkansavtal, 2022-06-28
11. A-handlingar, 2023-02-08
12. Försäkringsbrev, 2023-10-05
13. Offert ekonomisk förvaltning, 2023-08-23
14. Avfallstaxa 2024 med mail från Örebro kommun, 2023-11-17
15. VA-taxa Örebro kommun, 2023
16. Balansrapport Brf Slussen 3 i Örebro per 2023-01-01 – 2023-12-19
17. Slutfakturer NCC, nr 1120599773, och 1120600089
18. Mail från NCC avseende slutfakturer, 2023-12-19
19. Mätintyg ytor, besiktningsdatum 2023-12-13