

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen

Övre Tomta

Org. nr. 769629–2825

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning.....	4
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	7
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	8
8.1	Nyckeltal.....	9
9	Särskilda förhållanden.....	10

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVRE TOMTA

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Övre Tomta 769629–2825, som registrerats hos Bolagsverket den 16 december 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2018-2019 uppföra 22 st. bostadsrättslägenheter i fem radhuslängor. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 2 482 m².

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

Föreningen har förvärvat fastigheten Östra Tomta 1:104. Förvärvet skedde genom ett förvärv av bolaget Vintrosa projekt AB (559051–2173) som ursprungligen ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Radhusen upphandlas som en totalentreprenad från Enterprise Construction Sweden AB.

Upplåtelse kommer att ske under kvartal 3 år 2019. Inflyttning påbörjas kvartal fyra år 2019.

Projektet kommer ha färdigställandeförsäkring och 10-årig nybyggnadsförsäkring.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Östra Tomta 1:104
Adress:	Granlidsvägen 1A-E, 3A-E, 5A-D, 7A-C, 2A-F
Kommun:	Örebro
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	6 789 kvm
Lägenhetsarea:	2 482 m ²
Antal lägenheter:	22 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2018-2019

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVRE TOMTA

Detaljplan:	Östra Tomta 1:7, Akt 1880-P794
Servitut:	Officialservitut, Rättighetsbeteckning: 1880-3466
Aktuell status:	Bygglov beviljat, startbesked erhållits 2018-12-13

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Husens utformning:	Radhus i 2 våningar. Uppfart med parkering, gräsmatta, förråd och uteplats på entrésidan av huset samt altan och gräsmatta på baksidan.
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Betongpannor
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor
Fönster:	3-glas isolerglas pivåhängda
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Invändig trätrappa
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ca 4 kvm stort kallförråd på uppfarten
Parkering:	Parkering på avsedd yta på fastigheten
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånlufts värmepump, typ Nibe Fighter F 340 eller likvärdig, som är ansluten till det egna el abonnemang. Vattenburen golvvärme i bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen
Undercentral:	Switchrack (Inkommande fiber som sedan distribueras till varje lägenhet)
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Föreningen står för nätavgiften och lägenhetsinnehavaren står för elförbrukningen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning via frånluftsvarmepump
Avfall:	Gemensam sophantering för föreningen
Kabelteve/bredband:	Fastigheten är ansluten till kabeltevenät för internet, IP-telefoni och TV

2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, garderob, hatthylla och målade väggar och tak.
Kök:	Parkett, elspis, kyl/frys, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor. Målade väggar och tak.
Badrum: wc-stol.	Klinker/kakel på golv och vägg samt målat innertak. Badkar, tvättställ och wc-stol.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg samt målat innertak. Dusch, tvättställ, wc-stol, golvvärme.
Klädvård/teknik:	Tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmepump, multimediacentral, vattenmätare, elcentral samt golvvärmereglering. Målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Enligt föreningens stadgar § 12 ska avsättning ske i enlighet med antagen underhållsplan. Då byggnaderna inte är färdigställda har någon underhållsplan inte upprättats. Med anledning härav sker avsättning till fonden f n med 60 kr/kvm, se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseförsäkring hos Trygg Hansa eller likvärdigt försäkringsbolag.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 875 000 kr per radhus, varav 120 000 kr för mark och 755 000 kr för byggnad.

Taxeringsvärdet för samtliga lägenheter i Brf Övre Tomta beräknas till 19 250 000 SEK, varav 2 640 000 SEK för mark och 16 610 000 SEK för byggnad.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Östra Tomta 1:104. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	12 477 040 kr
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	46 286 500kr
Lagfart	13 500 kr
Pantbrev	540 000kr
Dispositionsfond	100 000 kr
Summa	59 417 040 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 900 000 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 59 417 040 kr i en garantiutfästelse från West Side Holding AB, (556924–7553). West Side Holding AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	7 775 680	1 år	2,50%	194 392	77 757	272 149
Lån 2	7 775 680	2 år	2,50%	194 392	77 757	272 149
Lån 3	7 775 680	3 år	2,50%	194 392	77 757	272 149
Summa lån	23 327 040		2,50%	583 176	233 270	816 447
TOTALA INSATSER	36 090 000					
SUMMA	59 417 040					

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 1,00 %.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER — LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 % (468 400) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad ca 2,50 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.	583 176
Amortering	233 270
Planenlig avskrivning* 468 400 kr	
Driftskostnader	285 384
Försäkringar	24 816
Fastighetsförvaltning	37 224
Fastighetsskötsel, lekyta, parkering	12 408
Föreningens administration	24 816
Fastighetsel	12 408
Sophantering av hushållssopor	29 779
Renhållning	12 408
Vatten och avlopp	44 669
Reparationer och underhåll	24 816
Övrigt	24 816
TV grundutbud, bredband	37 224
Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (60 kr/kvm)***	<u>148 896</u>
Summa kostnader	1 134 091

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet

***Preliminär uppgift. Enligt stadgarna skall en underhållsplan upprättas.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>1 134 091</u>
Summa intäkter	1 134 091

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Biarea	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Insats	År
nr	Kök	m ²	m ²	%	kr	kr	kr	kr/m ²	
1	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
2	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
3	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
4	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
5	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
6	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
7	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
8	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
9	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
10	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
11	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
12	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
13	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
14	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
15	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
16	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
17	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
18	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
19	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
20	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
21	5 ROK	113		4,5455%	1 595 000		1 595 000	14 140	
22	5 ROK	113		4,5455%	1 695 000		1 695 000	15 027	
22		2 482		100,00%	36 090 000		36 090 000		:

Kostnaden för lägenhetens värme, förbrukningsel och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kwh)***	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel *	32,6	113	4 080	0,9	3 684
Värme/Tappvarmvatten **	40,0	113	5 000	0,9	4 520
Nätabonnemang (EON) ***	33,3	113			3 763
Nätavgift (EON) ***	16,1	113		0	1 819
	122				13 786

* Beräkningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

** Beräkningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF

*** Beräkningen är baserad på uppgifter från EON's hemsida.

8.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ² BOA	14 541 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	115 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	504 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	23 899 kr
Föreningslån per m ² BOA	9 398 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	60 kr
Avskrivningar per m ² BOA	189 kr
Kassaflöde per m ²	60 kr

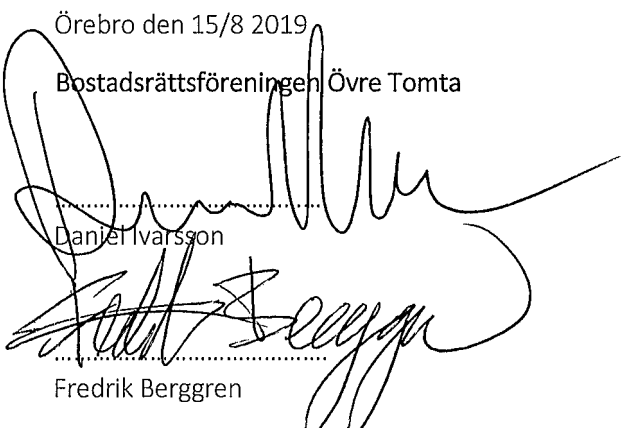
EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖVRE TOMTA

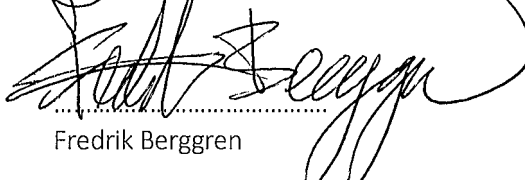
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

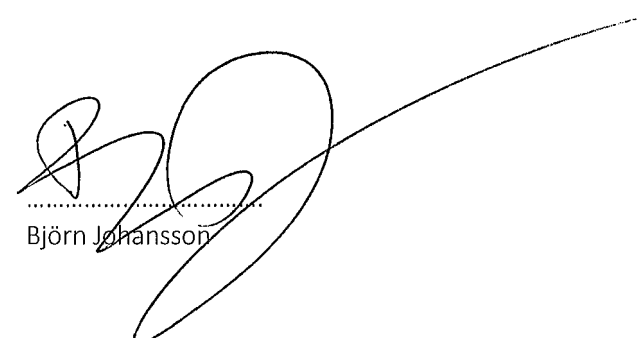
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, utökat bredband, abonnemang för telefoni och utökad utbud av tv kanaler.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning och anslutning av Bredband och TV kan komma att färdigställas efter flytt.
- J. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Örebro den 15/8 2019

Bostadsrättsföreningen Övre Tomta


 Daniel Ivarsson


 Fredrik Berggren


 Björn Johansson

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Ekonomisk Prognos

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	583 176	577 344	571 512	565 681	559 849	554 017	548 185	542 354	536 522	530 690	524 858	495 700
Avskrivningar	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400	468 400
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	285 384	291 092	296 914	302 852	308 909	315 087	321 389	327 817	334 373	341 060	347 882	384 089
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	238 324
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	148 896	151 874	154 911	158 010	161 170	164 393	167 681	171 035	174 455	177 945	181 503	200 394
Amortering	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270	233 270
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 250 726	1 253 580	1 256 608	1 259 813	1 263 198	1 266 768	1 270 526	1 274 475	1 278 621	1 282 965	1 287 514	1 551 778
Årsavgift kr/kvm/år	504	505	506	508	509	510	512	514	515	517	519	625
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 86 234	- 83 256	- 80 218	- 77 120	- 73 960	- 70 736	- 67 449	- 64 095	- 60 674	- 57 185	- 53 626	- 268 006
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 250 726	1 253 580	1 256 608	1 259 813	1 263 198	1 266 768	1 270 526	1 274 475	1 278 621	1 282 965	1 287 514	1 551 778
Kassaflöde												
Intäkter	1 250 726	1 253 580	1 256 608	1 259 813	1 263 198	1 266 768	1 270 526	1 274 475	1 278 621	1 282 965	1 287 514	1 551 778
Kostnader	- 868 560	- 868 436	- 868 426	- 868 533	- 868 758	- 869 104	- 869 574	- 870 170	- 870 895	- 871 750	- 872 740	- 1 118 113
Återinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	382 166	385 144	388 182	391 280	394 440	397 664	400 951	404 305	407 726	411 215	414 774	433 665
Amorteringar	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270	- 233 270
Investeringar												
Summa kassaflöde	148 896	151 874	154 911	158 010	161 170	164 393	167 681	171 035	174 455	177 945	181 503	200 394
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Föreningslån	23 327 040	23 093 770	22 860 499	22 627 229	22 393 958	22 160 688	21 927 418	21 694 147	21 460 877	21 227 606	20 994 336	19 827 984

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 468400 kr.Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	504	505	506	508	509	510	512	514	515	517	519	625
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	504	598	598	599	599	600	600	601	602	603	603	609
2. Dagens räntenivå +2%	504	691	691	690	690	689	689	688	688	688	688	689
1. Dagens räntenivå - 1%	504	412	414	416	419	421	424	426	429	431	434	449
2. Dagens räntenivå - 2%	504	319	322	325	329	332	335	339	342	346	350	369
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	504	507	510	513	517	520	524	528	532	536	541	566
2. Dagens inflationsnivå +2%	504	509	514	519	524	530	536	543	550	557	565	609
1. Dagens inflationsnivå -1%	504	503	503	502	502	501	501	500	500	499	499	497
2. Dagens inflationsnivå -2%	504	502	499	497	495	492	490	488	485	483	481	469

GARANTI OCH UTFÄSTELSE

West Side Holding AB, 556924-7553, lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Övre Tomta, 769629-2825, (nedan Föreningen).

West Side Holding AB garanterar gentemot Föreningen, att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 59 417 040 kr. Det innebär att West Side Holding AB i alla avseenden garanterar gentemot Föreningen, att den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick i enlighet med föreningens ekonomiska plan skall vara 59 417 040 kr. Om föreningen i aktieöverlåtelseavtal avtalat om justerad köpeskilling p g a ändrade insatser och upplåtelseavgifter eller ändrad anskaffningskostnad, så omfattas inte en sådan justering av denna garanti.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick skulle överstiga 59 417 040 kr, utfäster sig West Side Holding AB att erlagga mellanskillnaden till Föreningen. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Föreningen själv övertar förvaltningen av fastigheten. West Side Holding AB garanterar gentemot Föreningen, att betala samtliga kostnader för Föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter, intill dess att de är slutligt sålda. Med slutligt sålda bostadsrätter menas de lägenheter för vilka bindande avtal träffas. Bindande avtal är förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Detta får ske genom att West Side Holding AB förvärvar de osålda bostadsrätterna för de insatser och upplåtelseavgifter som finns angivna i Föreningens ekonomiska plan. Om Föreningen nekar West Side Holding AB att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta bostadsrätterna i andra hand, upphör garantin i detta stycke.

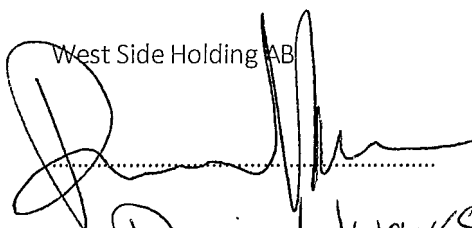
Om förhandstecknare till bostadsrätter inte förvärvar bostadsrätten genom upplåtelseavtal garanterar West Side Holding AB med undantag för fall som avses i 5 kap 8 § bostadsrättslagen (1991:614) att ersätta Föreningen för alla eventuella kostnader som kan uppkomma till följd av att förhandsavtal inte fullföljts. Föreningen har rätt att erhålla ersättning för skadan först sedan det visat sig att ersättning för skadan inte kunnat erhållas från Förhandstecknaren/na. Föreningen ska på uppmaning av West Side Holding AB överlåta alla sådana krav som Föreningen har mot förhandstecknaren till West Side Holding AB

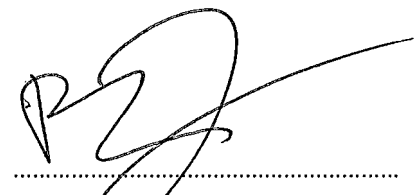
West Side Holding AB förbinder sig att för en krona förvärva bostadsrätter som bostadsrättshavare, enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen, har av sagt sig inom en period av fem år från att lägenheten ursprungligen upplåtits med bostadsrätt.

I samband med West Side Holding AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt denna GARANTI OCH UTFÄSTELSE förbinder sig Föreningen att bevilja West Side Holding AB medlemskap i Föreningen.

Ort och datum:

Örebro 7/7-19

West Side Holding AB

 Daniel Ivarsson


 Björn Johansson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Övre Tomta*, organisationsnummer 769629-2825, daterad 2019-08-15 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

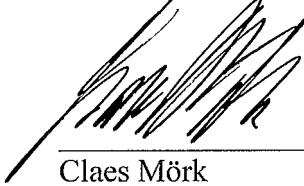
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

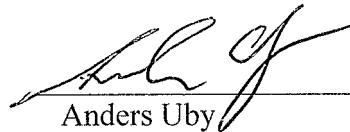
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-08-28



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Entreprenadkontrakt, Byggtitanerna AB, 2018-11-22
Bygglov Örebro kommun startbesked 2018-12-13
Garanti och utfästelse, West Side Holding AB, 2019-07-07
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-11-29
Transportköp 2018-12-03
Köpebrev 2018-10-23
Bankoffert Nordea, 2019-07-05