



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för
HSB Brf Vingen i Örebro
Organisationsnummer: 769632-5195

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
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke.

A handwritten mark or signature in black ink, resembling a stylized 'L' or a similar character.

A. Allmänna förutsättningar

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-27 och är ansluten till HSB Mälardalen 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 51 bostadsrättslägenheter och källargarage i 5-6 plan har påbörjats i april 2017 på fastigheten Fallskärmen 8 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 i mars 2019.

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 Fallskärmen 8 i Örebro genom att först förvärva aktierna i Fallskärmen 8 mark AB 2017-09-05 och sedan förvärva fastigheten från Fallskärmen 8 Mark AB 2017-09-05 och erhållit lagfart 2017-09-14.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (2 812 700 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Mälardalen HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2018-09-19. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Föreningen kommer att momsregistrera garaget och hyra ut alla platser till HSB Mälardalen Ek för. Som i sin tur hyr ut platserna till medlemmarna, därmed får föreningen möjlighet att lyfta driftsmomsen på garaget.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Mälardalen HB och HSB Bostadsrättsförening Vingen i Örebro där HSB Produktion i Mälardalen HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Fallskärmen 8 i Örebro kommun
Adress:	Kabingatan 2-6
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	2 256,0 m ²
Bostadsarea:	3 654,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 5-6 plan samt källare med garage
Byggnadsår:	2017-2019

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 51 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus A1	10	9	1	20
Trapphus A2	9	11	0	20
Trapphus A3	7	1	3	11
Summa	26	21	4	51

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma någon hyreslokal.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st.

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage

5 st cykelrum

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st tvättstuga

1 st Fastighetsförråd

3 st Barnvagnsförråd

2 st gemensamhetslokaler

1 st övernattninglägenhet

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av något servitut/ ledningsrätt.

Parkering

36 garageplatser i källarplan

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning, Fallskärmen GA:1, har inrättats och består av kvartersgator, gårdsstråk och gårdsutrymme.

Brf Vingens andel av investering och driftskostnad är 12%. Uppförandet av gemensamhetsanläggningen/

samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2017-01-16

Bygglov laga kraft 2016-11-22

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:	3 st med plan- och stegbeläggningar av marmor, vilplan med klinker, målade väggar, handledare och räcke av stål
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entrédörrar av lättmetall, ståldörrar till allmänna utrymmen Lägenheter, säkerhetsdörrar i trä
Fasader:	Puts/lärkträ
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, balkongräcken i klarglas
Ventilation:	FTX-ventilation med fläktrum beläget på vinden
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer, golvvärme på bv
Övrigt:	TV, bredband och telefoni är fiberansluten med gemensamt avtal
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare eller på vind till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Klinker resp ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Kapphylla/ garderob/ skjutdörrsgarderob enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett, stänkskydd av kakel	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderob/skjutdörrsgarderob enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
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.	146 393 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	19 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	165 393 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 6 215 000 kr, preliminärt värde.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 88 008 000 kr med värdeår 2019 fördelat på 83 500 000 kr för bostäder, 375 000 kr för lokaler och 4 133 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	18 466 000	1 år	1,50%	275 241	188 148
Handelsbanken	18 466 000	3 år	1,55%	284 415	188 148
Handelsbanken	18 466 000	5 år	2,00%	366 987	188 148
Summa lån	55 398 000			926 643	564 445
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	109 995 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	165 393 000				

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% 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 2018-11-29.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			926 643	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 806 475	Likviditetspåverkande del =amortering	564 445	1 491 088

*) 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)	29 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	81 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	210 200	
Förvaltare	101 000	
Renhållning och sotning	64 000	
Vatten- och avloppsavgifter	90 000	
Elavgifter - belysning o motorer	69 000	
Försäkringar	31 000	
Medlemsavgift HSB	19 300	
Diverse kostnader	28 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	130 968	
Gemensamhetsanläggning	32 000	
Övrigt Hushållsel	185 000	
Löpande underhåll	69 000	
Uppvärmning	277 000	1 416 468

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	189 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	41 300
--	--------

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

Summa beräknade årliga kostnader	3 137 856
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter *)	2 486 248	
Debitering hushållsel	185 000	
Debitering varmvatten	111 000	
Debitering Bredband, TV & IP-telefoni	130 968	
Hyrer garageplatser	224 640	3 137 856

*) i årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-11-29.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	45 264
Belåning per kvm BOA år 1	15 161
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	30 103
Driftkostnader per kvm BOA år 1	388
Årsavgift per kvm BOA år 1	680
Fondavsättning och amortering per kvm BOA+LOA år 1	206

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2018-11-29.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	2 733 000	2 723 000	2 713 000	2 703 000	2 692 000	2 681 000	2 621 000	2 552 000
Låneräntor	927 000	917 000	907 000	897 000	886 000	875 000	815 000	746 000
Avskrivningar motsvarande amortering	564 000	582 000	599 000	617 000	636 000	655 000	761 000	884 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 242 000	1 224 000	1 207 000	1 189 000	1 170 000	1 151 000	1 045 000	922 000
DRIFTSKOSTNADER	1 416 000	1 445 000	1 474 000	1 503 000	1 533 000	1 564 000	1 727 000	1 906 000
Driftskostnader	1 416 000	1 445 000	1 474 000	1 503 000	1 533 000	1 564 000	1 727 000	1 906 000
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	41 000	44 000	44 000	44 000	87 000	87 000	141 000	306 000
Fastighetsskatt el motsvarande	41 000	44 000	44 000	44 000	47 000	47 000	52 000	149 000
Periodisk underhåll	0	0	0	0	40 000	40 000	89 000	157 000
INTÄKTER EXKL ÅRSVIGIFTER	-652 000	-659 000	-665 000	-672 000	-679 000	-686 000	-726 000	-771 000
Ihyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-652 000	-658 000	-664 000	-670 000	-676 000	-682 000	-715 000	-751 000
Räntintäkter	0	-1 000	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-11 000	-20 000
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	753 000	789 000	827 000	866 000	904 000	945 000	1 163 000	1 315 000
Amorteringar lån	564 000	582 000	599 000	617 000	636 000	655 000	761 000	884 000
Avsättningar underhåll	189 000	193 000	197 000	201 000	205 000	209 000	230 000	270 000
Resultat	0	14 000	31 000	48 000	63 000	81 000	172 000	161 000
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 241 000	-1 210 000	-1 176 000	-1 141 000	-1 107 000	-1 069 000	-873 000	-761 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,67%	1,66%
Intäkt räntor, viktat medel **)	0,00%	0,34%	0,20%	0,27%	0,30%	0,33%	0,41%	0,46%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654	3 654
NETTO FÖRE ÅRSVIGIFTER								
A. Nettokostnader	3 727 000	3 760 000	3 794 000	3 827 000	3 901 000	3 936 000	4 165 000	4 424 000
B. Nettoutbetalningar ***)	2 485 000	2 536 000	2 587 000	2 638 000	2 731 000	2 785 000	3 120 000	3 502 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSVIGIFTER ****)								
Löpande penningvärde, totalt	2 485 000	2 536 000	2 587 000	2 638 000	2 731 000	2 785 000	3 120 000	3 502 000
Löpande penningvärde/kvm	680	694	708	722	747	762	854	958
Ändring av nödvändig nivå på årsvgift *****)		2,1%	2,0%	2,0%	3,5%	2,0%	2,1%	12,2%
Fast penningvärde, totalt	2 485 000	2 486 000	2 487 000	2 486 000	2 523 000	2 522 000	2 559 000	2 602 000
Fast penningvärde/kvm	680	680	681	680	690	690	700	712

*) 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

*****) Højningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Højningen år 16 är den sammantagna højningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	189	396	624	872	1 100	2 521	4 167
Inbetalningar:								
Årsavgifter	2 486	2 536	2 587	2 638	2 691	2 745	3 031	3 346
Hyrer	652	658	664	670	676	682	715	715
Ränteintäkter	0	1	1	2	3	4	11	20
Summa inbetalningar	3 138	3 194	3 251	3 310	3 370	3 431	3 757	4 081
Utbetalningar:								
Drift	-1 416	-1 445	-1 474	-1 503	-1 533	-1 564	-1 727	-1 906
Fastighetsskatt	-41	-44	-44	-44	-47	-47	-52	-149
Ränteutbetalningar	-927	-917	-907	-897	-886	-875	-815	-746
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-40	-40	-89	-156
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-564	-582	-599	-617	-636	-655	-761	-884
Summa utbetalningar	-2 949	-2 987	-3 024	-3 061	-3 142	-3 181	-3 445	-3 843
UB likvida medel	189	396	624	872	1 100	1 351	2 833	4 405

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

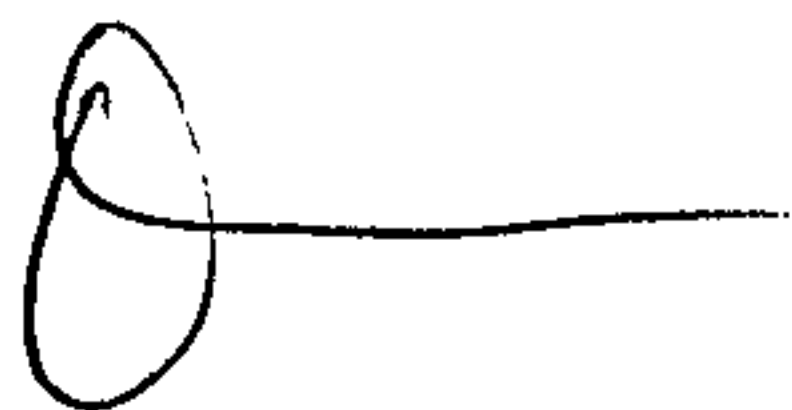
	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	3 727 000	3 760 000	3 794 000	3 827 000	3 901 000	3 936 000	4 165 000	4 424 000
Nettoutbetalningar SEK	2 485 000	2 536 000	2 587 000	2 638 000	2 731 000	2 785 000	3 120 000	3 502 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 020	1 029	1 038	1 047	1 068	1 077	1 140	1 211
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	680	694	708	722	747	762	854	958
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	4 277 000	4 305 000	4 333 000	4 360 000	4 427 000	4 456 000	4 649 000	4 949 000
Nettoutbetalningar SEK	3 035 000	3 081 000	3 126 000	3 171 000	3 257 000	3 305 000	3 604 000	4 027 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 170	1 178	1 186	1 193	1 212	1 219	1 272	1 354
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	831	843	856	868	891	904	986	1 102
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	22,1%	21,5%	20,8%	20,2%	19,3%	18,7%	15,5%	15,0%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	3 727 000	3 777 000	3 833 000	3 889 000	3 984 000	4 045 000	4 420 000	4 691 000
Nettoutbetalningar SEK	2 485 000	2 553 000	2 626 000	2 700 000	2 814 000	2 894 000	3 375 000	3 769 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 020	1 034	1 049	1 064	1 090	1 107	1 210	1 284
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	680	699	719	739	770	792	924	1 031
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,7%	1,5%	2,4%	3,0%	3,9%	8,2%	7,6%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

K. Särskilda förhållanden

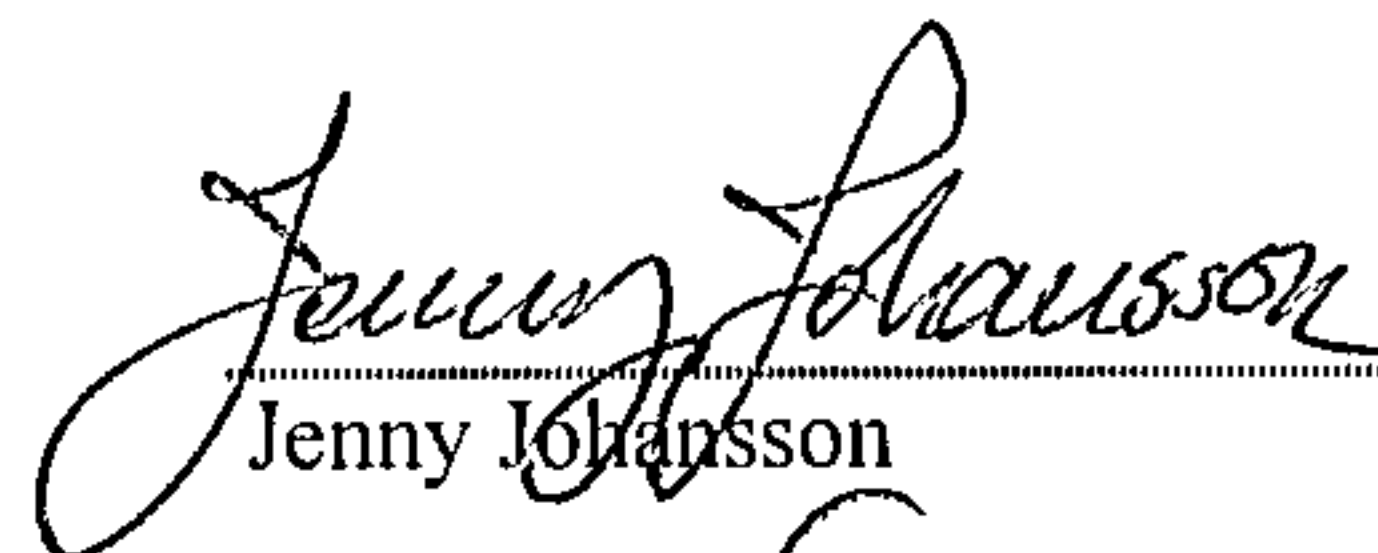
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Mälardalen och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel och debiterar respektive bostadsrättshavare utifrån faktisk förbrukning.
4. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår inte i årsavgiften utan debiteras separat.
6. Kostnaden för varmvatten ingår inte i årsavgiften utan 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.

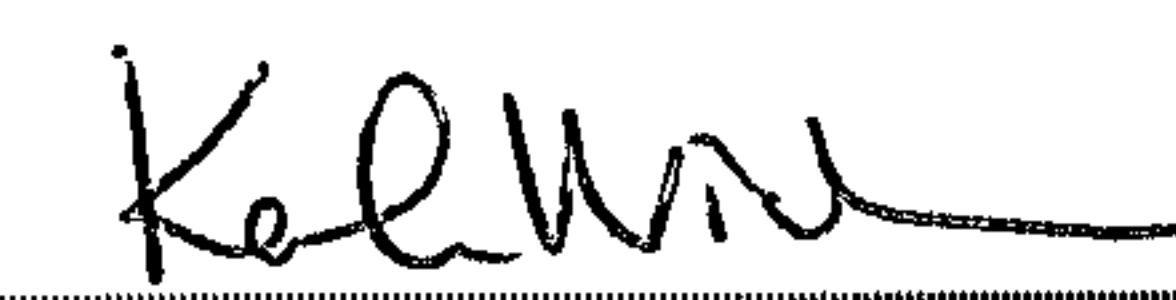


Örebro 2018-12-04

HSB Brf Vingen i Örebro


Jenny Johansson


Anna Mastrovito


Karolina Widar





2018120704274

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Vingen i Örebro



2018-11-29

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***)		Månads- avgift År 1	TV,bredband IP telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplåtelseavgif t kr	Pris		Andelstal
								År 1	Kr/m2								kr	kr/m2	
A	A1	bv	0001	2 rok	B	U	54,0	37 640	697	3 137	214	228	137	3 715	1 399 062	95 938	1 495 000	27 685	1,513939%
A	A1	bv	0002	3 rok	B	U	85,0	55 700	655	4 642	214	359	215	5 429	2 070 336	224 664	2 295 000	27 000	2,240333%
A	A1	1	0003	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	12 849	1 620 000	25 714	1,739116%
A	A1	1	0004	3 rok	B	B	78,0	52 333	671	4 361	214	329	197	5 102	1 945 166	149 834	2 095 000	26 859	2,104884%
A	A1	1	0005	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	326 631	2 285 000	29 295	2,119172%
A	A1	1	0006	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	87 849	1 695 000	26 905	1,739116%
A	A1	2	0007	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	87 849	1 695 000	26 905	1,739116%
A	A1	2	0008	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	301 631	2 260 000	28 974	2,119172%
A	A1	2	0009	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	426 631	2 385 000	30 577	2,119172%
A	A1	2	0010	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	187 849	1 795 000	28 492	1,739116%
A	A1	3	0011	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	162 849	1 770 000	28 095	1,739116%
A	A1	3	0012	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	401 631	2 360 000	30 256	2,119172%
A	A1	3	0013	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	526 631	2 485 000	31 859	2,119172%
A	A1	3	0014	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	287 849	1 895 000	30 079	1,739116%
A	A1	4	0015	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	237 849	1 845 000	29 286	1,739116%
A	A1	4	0016	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	501 631	2 460 000	31 538	2,119172%
A	A1	4	0017	3 rok	B	B	78,0	52 688	675	4 391	214	329	197	5 131	1 958 369	626 631	2 585 000	33 141	2,119172%
A	A1	4	0018	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	387 849	1 995 000	31 667	1,739116%
A	A1	5	0019	4 rok	BTD	B	113,0	74 712	661	6 226	214	477	286	7 203	2 776 997	1 118 003	3 895 000	34 469	3,005018%
A	A1	5	0020	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	537 849	2 145 000	34 048	1,739116%
A	A2	bv	0021	3 rok	B	U	85,0	55 700	655	4 642	214	359	215	5 429	2 070 336	224 664	2 295 000	27 000	2,240333%
A	A2	bv	0022	3 rok	B	U	81,0	53 725	663	4 477	214	342	205	5 238	1 996 924	388 076	2 385 000	29 444	2,160892%
A	A2	1	0023	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	87 849	1 695 000	26 905	1,739116%
A	A2	1	0024	3 rok	B	B	80,0	53 853	673	4 488	214	338	203	5 242	2 001 677	283 323	2 285 000	28 563	2,166036%
A	A2	1	0025	3 rok	B	B	81,0	54 080	668	4 507	214	342	205	5 267	2 010 128	84 872	2 095 000	25 864	2,175180%
A	A2	1	0026	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	12 849	1 620 000	25 714	1,739116%
A	A2	2	0027	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	187 849	1 795 000	28 492	1,739116%
A	A2	2	0028	3 rok	B	B	80,0	53 853	673	4 488	214	338	203	5 242	2 001 677	383 323	2 385 000	29 813	2,166036%
A	A2	2	0029	3 rok	B	B	81,0	54 436	672	4 536	214	342	205	5 297	2 023 331	236 669	2 260 000	27 901	2,189468%
A	A2	2	0030	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	87 849	1 695 000	26 905	1,739116%
A	A2	3	0031	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	287 849	1 895 000	30 079	1,739116%
A	A2	3	0032	3 rok	B	B	80,0	53 853	673	4 488	214	338	203	5 242	2 001 677	483 323	2 485 000	31 063	2,166036%
A	A2	3	0033	3 rok	B	B	81,0	54 436	672	4 536	214	342	205	5 297	2 023 331	336 669	2 360 000	29 136	2,189468%
A	A2	3	0034	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	162 849	1 770 000	28 095	1,739116%
A	A2	4	0035	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	387 849	1 995 000	31 667	1,739116%
A	A2	4	0036	3 rok	B	B	80,0	53 853	673	4 488	214	338	203	5 242	2 001 677	583 323	2 585 000	32 313	2,166036%
A	A2	4	0037	3 rok	B	B	81,0	54 436	672	4 536	214	342	205	5 297	2 023 331	436 669	2 460 000	30 370	2,189468%
A	A2	4	0038	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	237 849	1 845 000	29 286	1,739116%
A	A2	5	0039	2 rok	B	B	63,0	43 239	686	3 603	214	266	159	4 243	1 607 151	537 849	2 145 000	34 048	1,739116%
A	A2	5	0040	3 rok	B	B	80,0	53 853	673	4 488	214	338	203	5 242	2 001 677	783 323	2 785 000	34 813	2,166036%
A	A3	1	0041	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	104 389	1 495 000	28 208	1,504795%
A	A3	1	0042	4 rok	BTD	B	95,0	64 936	684	5 411	214	401	240	6 267	2 413 632	581 368	2 995 000	31 526	2,611817%
A	A3	1	0043	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	34 389	1 425 000	26 887	1,504795%
A	A3	2	0044	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	204 389	1 595 000	30 094	1,504795%
A	A3	2	0045	4 rok	BTD	B	95,0	65 291	687	5 441	214	401	240	6 296	2 426 836	768 164	3 195 000	33 632	2,626104%



Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Vingen i Örebro

2018-11-29

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV,bredband IP telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplåtelseavgift t kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
A	A3	2	0046	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	104 389	1 495 000	28 208	1,504795%
A	A3	3	0047	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	304 389	1 695 000	31 981	1,504795%
A	A3	3	0048	4 rok	BTD	B	95,0	65 291	687	5 441	214	401	240	6 296	2 426 836	968 164	3 395 000	35 737	2,626104%
A	A3	3	0049	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	204 389	1 595 000	30 094	1,504795%
A	A3	4	0050	2 rok	B	B	53,0	37 413	706	3 118	214	224	134	3 690	1 390 611	434 389	1 825 000	34 434	1,504795%
A	A3	4	0051	3 rok	BTD	B	98,0	65 263	666	5 439	214	413	248	6 314	2 425 779	969 221	3 395 000	34 643	2,624961%
Summa hus A							3 654,0	2 486 248		207 187					92 412 000	17 583 000	109 995 000	30 103	100,000000%

*) B=Badrum

**) B=Balkong

***) i årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för hushållsel, varmvatten samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

*) BT=Badrum + separat WC

**) U= Uteplats

****) månadskostnader enligt schablon har fördelats efter lägenhetsyta

*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

**) T=Terrass

Totalt HSB Brf Vingen i Örebro							3 654,0	2 486 248		207 187	10 914	15 417	9 250		92 412 000	17 583 000	109 995 000	30 103	100,000000%
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	---------	-----------	--	---------	--------	--------	-------	--	------------	------------	-------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	2 rok	26	st		60,0	41 455		3 455						1 540 849	210 305	1 751 154	29 205	43,351584%
Lägenhetstyp	3 rok	21	st		80,8	54 199		4 517						2 014 554	413 303	2 427 857	30 044	45,779373%
Lägenhetstyp	4 rok	4	st		99,5	67 558		5 630						2 511 075	858 925	3 370 000	33 869	10,869043%

Lägsta pris	1 425 000
Medelpris	2 156 765
Högsta pris	3 895 000
Lägsta insats/m2	25 714
Medelpris/m2	30 103
Högsta pris/m2	35 737
Lägsta månadsavgift	3 118
Medel månadsavgift	4 062
Högsta månadsavgift	6 226



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB:s Bostadsrättsförening Vingen i Örebro**, Örebro kommun, org nr 769632-5195 daterad 2018- *NJ-CH*, intygar härmed följande;

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i nedanstående handlingar och även i övrigt med av mig kända förhållanden.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag har inte bedömt att något platsbesök varit nödvändigt

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

Förutsättningar för en fungerande samverkan anses uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är min uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag intygar att jag omfattas av ansvarsförsäkringar.

Stockholm 2018- *12-06*

Sten Wilson
.....
Sten Wilson

(Av Boverket förklarad behörig att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovan nämnda lagrum)

FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR FÖR GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN

- *PK-kalkyl med Ekonomisk plan inkl. Ekonomisk flerårsprognos och Känslighetsanalys, Lägenhetsförteckning, Finansieringskalkyl, beräkning av driftskostnader och 16-årskalkyl.*
- *Ritningar i plan, fasad och sektion daterade 2017-06-22, 2018-03-01*
- *Köpehandlingar daterade 2017-09-05 mellan Rynninge Utveckling AB och HSB Brf Vingen i Örebro.*
- *Registreringsbevis och stadgar daterade 2018-11-19 resp 2016-06-27*
- *Fastighetsinformation Fallskärmen 8 daterad 2018-11-19*
- *Marknadsanalys daterad 2016-09-02*
- *Säljbroschyr*
- *Kortfattad byggnadsbeskrivning daterad 2018-11-23*
- *Totalentreprenadkontrakt daterad 2018-09-19 mellan HSB Produktion i Mälardalen HB och HSB brf Vingen i Örebro*
- *Uppdragsavtal daterad 2018-09-19 mellan HSB Produktion i Mälardalen HB och HSB brf Vingen i Örebro*
- *Trygghetsavtal med HSB brf Vingen i Örebro daterad 2017-02-22 utfärdat av HSB Produktion i Mälardalen HB*
- *Finansieringsoffert från Handelsbanken inkl. ränteindikation daterad 2018-11-22*
- *Bofaktablad daterade 2018-11-22*

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Vingen i Örebro**, org nr 769632-5195, daterad 2018-12-04, 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.

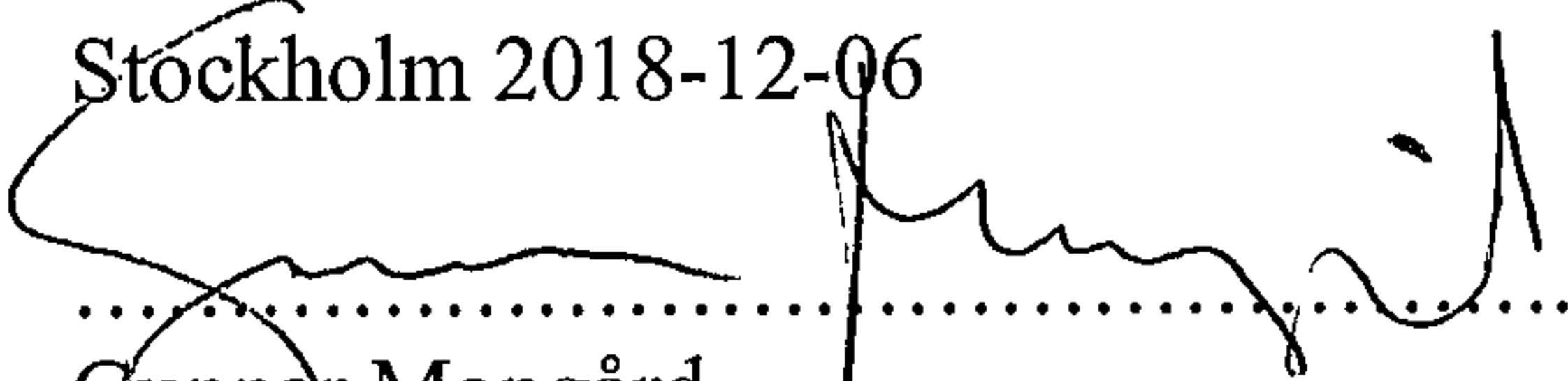
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2018-12-06



Gunnar Mongård

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

- Stadgar HSB Brf Vingen i Örebro, registrerade 2016-06-27
- Registreringsbevis HSB Vingen i Örebro, 2018-11-19
- Försäljningsbroschyr HSB Brf Vingen, odaterad
- Marknadsanalys inför försäljning Brf Vingen, 2016-09-02
- Kortfattad byggnadsbeskrivning, 2018-11-23
- Markplaneringsritning, 2018-03-01 rev 2018-10-26
- Plan- och fasadritningar, 2017-06-22 rev 2018-11-15
- Bofaktablad, 2018-11-22
- Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode, Örebro Fallskärmen 8, 2018-11-19
- Aktieöverlåtelseavtal avs Fallskärmen 8 Mark AB, 2017-09-05 ¹⁾
- Köpekontrakt där HSB Brf Vingen i Örebro genom transportköp förvärvar Fallskärmen 8 i Örebro, 2017-09-05 ²⁾
- Underrättelse om avslutad förrättning, 2016-10-12
- Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder, 2018-09-19 ³⁾
- Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2018-09-19 ³⁾
- Registreringsbevis HSB Produktion i Mälardalen HB, 2018-08-30
- Hyreskontrakt Garage, 2018-12-05 ⁴⁾
- Garanti Garageplatser, 2018-11-30 ³⁾
- Indikativa räntor, 2018-11-22 ⁵⁾
- HSB:s Trygghetsgaranti, 2017-02-22 ³⁾
- Produktionskostnadskalkyl, 2018-11-29
- Finansierings- och Driftkostnadskalkyl, 2018-11-29

Motparter

- ¹⁾ Rynninge Utveckling AB
- ²⁾ Fallskärmen 8 Mark AB
- ³⁾ HSB Produktion i Mälardalen HB
- ⁴⁾ HSB Mälardalen ek för
- ⁵⁾ Handelsbanken