

# Ekonomisk Plan

för

## Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro

Org. nr 769632-7126

Örebro kommun

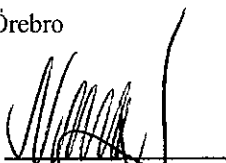
### INNEHÅLL

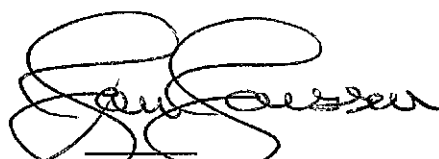
- A Allmänna förutsättningar
  - B Beskrivning av fastigheten
  - C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
  - D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter
  - E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
  - F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
  - G Ekonomisk prognos
  - H Känslighetsanalys
  - I Särskilda förhållanden
- Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2017-10-02

Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro

  
Gunnar Bronjan

  
Nanne Jarmåne

  
Jan Jonsson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro, 769632-7126, som registrerades hos Bolagsverket 2016-08-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen av fastigheten påbörjades i oktober 2016 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning mellan december 2017 - juni 2018. Bygglov erhöles 2016-10-18

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under november 2017 - april 2018.

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 fastighets förvärv på avtalad köpeskillning och på byggkostnader på entreprenadkontraktet.

Föreningen har förvärvat fastigheten Örebro, Fallskärmen 2 genom bolagsförvärv. Förvärvet har genomförts genom förvärv av aktiebolag Botrygg Fallskärmen 2 AB, 559084-9344, vilket ägde fastigheten vid förvärvet. Aktiebolaget hade inga andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den. Föreningen förvärvade fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst. Efter genomförd byggnation beräknas fastighetens skattemässiga värde till 155 272 978 kr

Fastighets-/ bolagsförvärvet ovan har skett mot utställande av revers. När bolagsförvärvet är slutbetalat kommer bolaget att likvideras av Botrygg.

Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse entreprenadkontraktets fullföljande.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning	Fallskärmen 2
Adress:	Gryogatan 2 A-C, Termikgatan 43, 45 A-D
Byggnadsår	2017-2018
Tomtyta	2 849 kvm
Lägenhetsarea bostadsrätt:	5 126 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	81 st
Lokalarea:	67 kvm
Antal lokaler	1 st
Antal parkerings- & garageplatser	39 st
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 4-6 våningar ovan mark samt garage under mark.

**Gemensamma anordningar**

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till E.ONs fjärrvärmennät.  
 FX aggregat med värmeåtervinning till lägenheterna och FTX aggregat i garaget  
 Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni.  
 Anslutning till kommunalt VA via Örebo Vatten.  
 El- och vvsnischer, teknikrum, undercentral, undermätare el.  
 5 hissar och hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
 Förrådsutrymmen, cykelrum, barnvagnsförråd, tvättstuga, soprum

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Inkommande elservis  
 Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.  
 Växthus, pergola, cykelställ  
 Planteringar och uteplatser.

**Gemensamhetsanläggning**

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning (GA), andelstal inom parantes.

Örebro Fallskärmen GA:1 - (80 av 423).

Ändamål: Kvartersgator, gårdsstråk, gårdsutrymme

Fastighetens andel av kostnaderna är medräknat under posten Städning och Skötsel under rubrik D

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Pålad grund med källare
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong, stenullsisolering, puts
Yttertak	Råspontsluckor, underlagstäckning, plåt
Mellanbjälklag	Betong
Vindbjälklag	Betong, fackverkarstol, lösullsisolering och brädgång (trapphus 1) Gips, glespanel, diffusionsspärr, fackverkarstol, lösullsisolering och brädgång (trapphus 2-5)
Innervägg	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, OSB-skiva, gips
Innervägg mot våtrum	Gips, OSB-skiva, stålregelstomme, mineralullsisolering, våtrumsskiva tätskikt av folietyp
Trappa i trapphus	Betongtrappa med plansteg i marmor
Hissar	Otis
Lägnhetsskiljande vägg	Betong
Bärande innervägg	Betong
Fönster	Fabriksmålad 2+1 glas-fönster
Tamburdörr	Ekfanér
Innerrörrar	Innerrörrar med speglar

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)**

Entrepertier	Ekparti med glas
Uppvärmning	Vattenburna radiatorer och handdukstork som förses med fjärrvärme
Ventilation	FX aggregat med värmeåtervinning till lägenheterna och FTX aggregat i garaget
Gemensamt el-abonnemang	Fastigheterna har ett inkommande abonnemang. Elen förhandsdebiteras respektive lägenhet och mäts sedan en gång per år. Det belopp som man har förhandsinbetalat justeras efter uppmätning

**Kortfattad rumsbeskrivning***Hall, entré*

Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade
Övrigt	Hatthylla, elskåp och högskåp alternativt skjutdörrssystem

*Vardagsrum och kök*

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade alternativt stänkskydd av kakel
Övrigt	Köksinredning med kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys spishäll, ugn , svart granitbänkskiva.

*Sovrum*

Golv	Parkett
Tak	Vitmålat
Väggar	Vitmålade
Övrigt	Högskåp alternativt skjutdörrssystem

*WC/Badrum, WC/Dusch*

Golv	Klinker
Tak	Vitmålat
Väggar	Kakel
Övrigt	Badrumsinredning med duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod.

**C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 207 490 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

<b>Anskaffningskostnad fastigheten</b>		<b>Finansiering</b>	
Nybyggnadskostnader inkl. köpskilling för aktier och fastigheten	207 390 000	Insatser o upplåtelseavgifter	142 372 000
Likvida medel	100 000	Beräknad upplåning	65 118 000
<b>Summa</b>	<b>207 490 000</b>	<b>Summa</b>	<b>207 490 000</b>

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad.  
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

**D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER**

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

**Kapitalutgifter**

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad lånetid 50 år

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering år 1	Kapitalutgift
Lån, 5 års bindning	21 706 000	3,00%	-651 180	-249 667	-900 847
Lån, 3 års bindning	21 706 000	2,20%	-477 532	-249 667	-727 199
Lån, 3 mån bindning	21 706 000	1,09%	-237 378	-249 667	-487 045
<b>Totalt</b>	<b>65 118 000</b>	<b>2,10%</b>	<b>-1 366 090</b>	<b>-749 000</b>	<b>-2 115 090</b>

**D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER**

<b>Utgifter avseende drift</b>	
Administration och revision	-260 000
Försäkring	-55 000
Värme	-597 000
Vatten	-161 000
Fastighetsel	-114 000
Renhållning	-156 000
Städning och skötsel	-312 000
Driftsreserv / löpande underhåll	-156 000
Bredband, TV och telefoni	-25 872
Hushållsel	-225 000
<b>Summa drift</b>	<b>-2 061 872</b>
Amortering	-749 000
Avsättning till underhållsfond*	-263 229
Räntekostnader	-1 366 090
Fastighetsskatt	-27 430
<b>Summa beräknade årliga utgifter</b>	<b>-4 467 621</b>

\* Till yttre fonden ska årligen asättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan instället avsättningen till fonden göras enligt planen. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 87 734 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2018, värdeområde 1880048.

<b>Nyckeltalsprognos (År)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Genomsnittliga Årsavgifter/m<sup>2</sup> totalyta bostadsrätter</b>	779	793	803	814
- varav preliminär eldebitering/m <sup>2</sup> totalyta bostadsrätter	44	45	46	47
<b>Hysesintäkter /m<sup>2</sup> totalyta lokaler</b>	1 500	1 530	1 561	1 592
<b>Hysesintäkter garage/ m<sup>2</sup> garageyta</b>	252	257	262	267
<b>Driftskostnader /m<sup>2</sup> totalyta (BOA+ LOA)<sup>1</sup></b>	-397	-405	-413	-421
<b>Kapitalkostnader /m<sup>2</sup> totalyta (BOA+ LOA)<sup>1</sup></b>	-407	-414	-417	-420
- varav amortering	-144	-151	-154	-157
- varav räntekostnader	-263	-263	-262	-262
<b>Avsättningar /m<sup>2</sup> totalyta (BOA+ LOA)<sup>1</sup></b>	-51	-52	-53	-54
<b>Avskrivningar /m<sup>2</sup> totalyta (BOA+ LOA)<sup>1</sup></b>	-283	-283	-283	-283
<b>Anskaffningsvärde /m<sup>2</sup> BTA</b>	31 965			
<b>Insatser &amp; Upplåtelseavgift /m<sup>2</sup> totalyta (BOA+ LOA)<sup>1</sup></b>	27 416	27 416	27 416	27 416
<b>Lån /m<sup>2</sup> totalyta (BOA+ LOA)<sup>1</sup></b>	12 540	12 395 kr	12 244 kr	12 090 kr
- varav belåning lägenheter totalyta (BOA+ LOA) <sup>1</sup>	9 724	9 612	9 495	9 375
- varav tillkommande belåning <sup>2</sup> garage totalyta (BOA+ LOA) <sup>1</sup>	2 220	2 194	2 167	2 140
- varav tillkommande belåning <sup>2</sup> lokal totalyta (BOA+ LOA) <sup>1</sup>	596	589	582	574

<sup>1</sup> Uppgiften BOA+LOA är exklusive garageyta.

<sup>2</sup> Respektive hyreintäkt medför en ökad belåning för bostadsrättsföreningen givet årsavgiften. Respektive intäkt medför en ökad belåning motsvarande hyresintäkten dividerat med totala kapitalkostnaden i procent

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

**Inkomster**

Årsavgifter	3 767 721 kr
Årsavgift Hushållsel*	225 000 kr
Hysesintäkt parkerings-&garageplatser **	374 400 kr
Hysesintäkt lokal ***	100 500 kr
<b>Summa</b>	<b>4 467 621 kr</b>

\* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
28-35 kvm	150 kr
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr
100-147 kvm	300 kr

\*\* Hysesintäkten avser 39 garageplatser med en hysesintäkt om 800 kr/plats per månad

\*\*\* Hysesintäkten avser en lokal 67 kvm med en hysesintäkt om 1 500 kr/kvm exklusive mervärdesskatt

## F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

NR	Antal		Insats	Insats / m <sup>2</sup>	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift EI	Utrymmen som ingår i upplåtelsen	
	rum	Kvm							
1	1111	1	37	1 280 000	34 595	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, uteplats, balkong
2	1112	1	37	1 280 000	34 595	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, uteplats, balkong
3	1113	1,5	30	1 090 000	36 333	0,59%	22 051	1 800	Förråd i källaren, uteplats
4	1121	1	37	1 320 000	35 676	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, balkong
5	1122	1	37	1 320 000	35 676	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, balkong
6	1123	1	46	1 400 000	30 435	0,90%	33 811	2 400	Förråd i källaren, balkong
7	1124	2	51	1 450 000	28 431	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
8	1131	1	37	1 360 000	36 757	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, balkong
9	1132	1	37	1 360 000	36 757	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, balkong
10	1133	1	46	1 450 000	31 522	0,90%	33 811	2 400	Förråd i källaren, balkong
11	1134	2	51	1 500 000	29 412	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
12	1141	1	37	1 400 000	37 838	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, balkong
13	1142	1	37	1 400 000	37 838	0,72%	27 196	2 400	Förråd i källaren, balkong
14	1143	1	46	1 500 000	32 609	0,90%	33 811	2 400	Förråd i källaren, balkong
15	1144	2	51	1 550 000	30 392	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
16	1211	2	59	1 450 000	24 576	1,15%	43 366	3 000	Förråd i källaren, balkong
17	1212	2	50	1 450 000	29 000	0,98%	36 751	2 400	Förråd i källaren, uteplats
18	1213	4	80	1 790 000	22 375	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong
19	1221	2	51	1 500 000	29 412	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
20	1222	3	71	1 690 000	23 803	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
21	1223	4	80	1 890 000	23 625	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong
22	1231	2	51	1 550 000	30 392	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
23	1232	3	71	1 690 000	23 803	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
24	1233	4	80	1 940 000	24 250	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong
25	1241	2	51	1 600 000	31 373	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
26	1242	3	71	1 790 000	25 211	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
27	1243	4	80	1 990 000	24 875	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong
28	1251	2	51	1 650 000	32 353	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
29	1252	3	71	1 890 000	26 620	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
30	1253	5	132	3 350 000	25 379	2,58%	97 023	3 600	Förråd i källaren, balkong
31	1261	3,5	90	2 590 000	28 778	1,76%	66 152	3 300	Förråd i källaren, balkong
32	1262	3,5	91	2 590 000	28 462	1,78%	66 887	3 300	Förråd i källaren, balkong
33	1311	3	79	1 890 000	23 924	1,54%	58 067	3 000	Förråd i källaren, uteplats, balkong
34	1312	2	50	1 450 000	29 000	0,98%	36 751	2 400	Förråd i källaren, uteplats
35	1313	2	60	1 450 000	24 167	1,17%	44 101	3 000	Förråd i källaren, balkong
36	1321	4	88	2 190 000	24 886	1,72%	64 682	3 300	Förråd i källaren, balkong
37	1322	3	71	1 690 000	23 803	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
38	1323	2	51	1 500 000	29 412	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
39	1331	4	88	2 290 000	26 023	1,72%	64 682	3 300	Förråd i källaren, balkong
40	1332	3	71	1 690 000	23 803	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
41	1333	2	51	1 550 000	30 392	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
42	1341	4	88	2 390 000	27 159	1,72%	64 682	3 300	Förråd i källaren, balkong
43	1342	3	71	1 790 000	25 211	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
44	1343	2	51	1 600 000	31 373	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
45	1351	4	88	2 490 000	28 295	1,72%	64 682	3 300	Förråd i källaren, balkong
46	1352	3	71	1 890 000	26 620	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong
47	1353	2	51	1 650 000	32 353	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong
48	1361	3,5	90	2 680 000	29 778	1,76%	66 152	3 300	Förråd i källaren, balkong
49	1362	3,5	90	2 590 000	28 778	1,76%	66 152	3 300	Förråd i källaren, balkong
50	1421	2,5	62	1 600 000	25 806	1,21%	45 571	3 000	Förråd i källaren, balkong
51	1422	3	81	1 890 000	23 333	1,58%	59 537	3 300	Förråd i källaren, balkong
52	1431	2,5	62	1 650 000	26 613	1,21%	45 571	3 000	Förråd i källaren, balkong
53	1432	3	81	1 990 000	24 568	1,58%	59 537	3 300	Förråd i källaren, balkong
54	1441	2,5	62	1 700 000	27 419	1,21%	45 571	3 000	Förråd i källaren, balkong
55	1442	3	81	2 090 000	25 802	1,58%	59 537	3 300	Förråd i källaren, balkong
56	1451	2,5	63	1 750 000	27 778	1,23%	46 306	3 000	Förråd i källaren, balkong
57	1452	3	81	2 190 000	27 037	1,58%	59 537	3 300	Förråd i källaren, balkong



2017101904683

## F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSavgIFTER

NR	Antal		Insats	Insats / m <sup>2</sup>	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift EI	Utrymmen som ingår i upplåtelsen	
	rum	Kvm							
58	1461	2 49	1 800 000	36 735	0,96%	36 016	2 400	Förråd i källaren, balkong	
59	1462	2 41	1 450 000	35 366	0,80%	30 136	2 400	Förråd i källaren	
60	1511	4 80	1 790 000	22 375	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong	
61	1512	2 40	1 320 000	33 000	0,78%	29 401	2 400	Förråd i källaren, uteplats	
62	1513	2 50	1 450 000	29 000	0,98%	36 751	2 400	Förråd i källaren, uteplats	
63	1514	2 60	1 450 000	24 167	1,17%	44 101	3 000	Förråd i källaren, balkong	
64	1521	4 80	1 890 000	23 625	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong	
65	1522	2 47	1 400 000	29 787	0,92%	34 546	2 400	Förråd i källaren, balkong	
66	1523	3 71	1 690 000	23 803	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong	
67	1524	2 51	1 500 000	29 412	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong	
68	1531	4 80	1 940 000	24 250	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong	
69	1532	2 47	1 450 000	30 851	0,92%	34 546	2 400	Förråd i källaren, balkong	
70	1533	3 71	1 690 000	23 803	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong	
71	1534	2 51	1 550 000	30 392	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong	
72	1541	4 80	1 990 000	24 875	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong	
73	1542	2 47	1 500 000	31 915	0,92%	34 546	2 400	Förråd i källaren, balkong	
74	1543	3 71	1 790 000	25 211	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong	
75	1544	2 51	1 600 000	31 373	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong	
76	1551	4 80	2 190 000	27 375	1,56%	58 802	3 000	Förråd i källaren, balkong	
77	1552	2 47	1 550 000	32 979	0,92%	34 546	2 400	Förråd i källaren, balkong	
78	1553	3 71	1 890 000	26 620	1,39%	52 187	3 000	Förråd i källaren, balkong	
79	1554	2 51	1 650 000	32 353	0,99%	37 486	2 400	Förråd i källaren, balkong	
80	1561	3,5 91	2 572 000	28 264	1,78%	66 887	3 300	Förråd i källaren, balkong	
81	1562	3,5 90	2 570 000	28 556	1,76%	66 152	3 300	Förråd i källaren, balkong	
<b>TOTALT</b>			<b>5 126</b>	<b>142 372 000</b>	<b>27 774</b>	<b>100%</b>	<b>3 767 721</b>	<b>225 000</b>	

S/S h

## G. EKONOMISK PROGNOIS

## Långtidsprognos

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Drift	-2 061 872	-2 103 109	-2 145 172	-2 188 075	-2 231 837	-2 276 473	-2 513 410	-2 775 008
Räntekostnader	-1 366 090	-1 364 620	-1 363 110	-1 361 370	-1 359 380	-1 357 120	-1 341 650	-1 316 280
Avsättning fond	-263 229	-268 494	-273 863	-279 341	-284 928	-290 626	-320 875	-354 272
Amortering	-749 000	-785 557	-801 268	-817 293	-833 639	-850 312	-938 813	-1 036 526
Fastighetskatt/avgift	-27 430	-27 979	-28 538	-29 109	-29 691	-30 285	-33 437	-183 139
<b>Summa</b>	<b>-4 467 621</b>	<b>-4 549 759</b>	<b>-4 611 951</b>	<b>-4 675 188</b>	<b>-4 739 475</b>	<b>-4 804 816</b>	<b>-5 148 185</b>	<b>-5 665 225</b>
Hyreinkomster mm.	474 900	484 398	494 086	503 968	514 047	524 328	578 900	639 153
<b>Årsavgifter</b>	<b>3 992 721</b>	<b>4 065 361</b>	<b>4 117 865</b>	<b>4 171 220</b>	<b>4 225 428</b>	<b>4 280 488</b>	<b>4 569 285</b>	<b>5 026 072</b>

Driftsutgifter och hyresinkomster beräknas öka med 2% årligen.

## Prognos över bokföringsmässigt resultat

Årsavgifter	3 992 721	4 065 361	4 117 865	4 171 220	4 225 428	4 280 488	4 569 285	5 026 072
Hyresinkomster	474 900	484 398	494 086	503 968	514 047	524 328	578 900	639 153
Kostnader enligt ovan	-4 467 621	-4 549 759	-4 611 951	-4 675 188	-4 739 475	-4 804 816	-5 148 185	-5 665 225
Tillkommer avskrivning*	-1 470 898	-1 470 898	-1 470 898	-1 470 898	-1 470 898	-1 470 898	-1 470 898	-1 470 898
Avgår amortering**	749 000	785 557	801 268	817 293	833 639	850 312	938 813	1 036 526
<b>Prognostiserat resultat**</b>	<b>-721 898</b>	<b>-685 341</b>	<b>-669 630</b>	<b>-653 604</b>	<b>-637 259</b>	<b>-620 586</b>	<b>-532 085</b>	<b>-434 372</b>
<i>ackumulerat resultat</i>	<i>-721 898</i>	<i>-1 407 239</i>	<i>-2 076 869</i>	<i>-2 730 473</i>	<i>-3 367 732</i>	<i>-3 988 317</i>	<i>-6 829 247</i>	<i>-9 200 402</i>

\*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

Avskrivningsunderlaget har beräknats till 147 089 788 kr

\*\*En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självkostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning). Avsättning till underhållsfond är enbart en avsättning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen och påverkar inte resultaträkningen.

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	3 992 721	4 065 361	4 117 865	4 171 220	4 225 428	4 280 488	4 569 285	5 026 072
Hyresintäkter	474 900	484 398	494 086	503 968	514 047	524 328	578 900	639 153
Driftkostnader	-2 061 872	-2 103 109	-2 145 172	-2 188 075	-2 231 837	-2 276 473	-2 513 410	-2 775 008
Räntekostnader	-1 366 090	-1 364 620	-1 363 110	-1 361 370	-1 359 380	-1 357 120	-1 341 650	-1 316 280
Amorteringar	-749 000	-785 557	-801 268	-817 293	-833 639	-850 312	-938 813	-1 036 526
Fastighetskatt/avgift	-27 430	-27 979	-28 538	-29 109	-29 691	-30 285	-33 437	-183 139
Avsättning likvida medel	-263 229	-268 494	-273 863	-279 341	-284 928	-290 626	-320 875	-354 272
Ränta på likvida medel***	610	2 303	4 172	6 230	8 491	10 972	27 358	52 666
<b>Summa</b>	<b>610</b>	<b>2 303</b>	<b>4 172</b>	<b>6 230</b>	<b>8 491</b>	<b>10 972</b>	<b>27 358</b>	<b>52 666</b>
<i>ackumulerat kassaflöde</i>	<i>610</i>	<i>2 913</i>	<i>7 085</i>	<i>13 315</i>	<i>21 807</i>	<i>32 779</i>	<i>133 930</i>	<i>342 270</i>

\*\*\* Beräkningen av räntetäkter utgår från 100.000 kr i likvida medel år 1. Likvida medel beräknas öka motsvarande årets avsättningar.

## Prognosförutsättningar

Räntesats lån	2,11%	2,13%	2,16%	2,18%	2,21%	2,24%	2,39%	2,57%
Räntesats likvida medel	0,61%	0,63%	0,66%	0,68%	0,71%	0,74%	0,89%	1,07%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utgifter</b>	<b>-4 467 621</b>	<b>-4 549 759</b>	<b>-4 611 951</b>	<b>-4 675 188</b>	<b>-4 739 475</b>	<b>-4 804 816</b>	<b>-5 148 185</b>	<b>-5 665 225</b>
Hysesinkomster mm.	474 900	484 398	494 086	503 968	514 047	524 328	578 900	639 153
<b>Årsavgifter</b>	<b>3 992 721</b>	<b>4 065 361</b>	<b>4 117 865</b>	<b>4 171 220</b>	<b>4 225 428</b>	<b>4 280 488</b>	<b>4 569 285</b>	<b>5 026 072</b>
- Årsavgifter per kvm	779	793	803	814	824	835	891	981

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

**Känslighetsanalys ränta**

Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	906	919	927	936	945	954	1002	1082
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	1033	1044	1051	1059	1066	1074	1113	1183
Prel avgift per kvm, prognos ränta -1%	652	668	679	691	703	716	781	879

**Känslighetsanalys inflation**

Prel avgift per kvm , vid inflation +1%	783	800	815	829	843	858	936	1049
Prel avgift per kvm , vid inflation +2%	786	808	826	844	862	881	981	1118

Inflationsförändringarna beräknas öka hyresinkomsterna också  
Ränteberäkningarna tar hänsyn till utförd amortering enligt plan

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåterlsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningen avser att teckna avtal med Botrygg Örebro AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen beräknas få en löptid om 2 år.
- 7 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro, org. nr: 769632-7126.

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 beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 12 oktober 2017

  
.....  
Advokat Sören Birkeland

  
.....  
Advokat Kjell Karlsson

## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-12 avseende ekonomisk plan för Brf Flygaren i Örebro

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis Brf Flygaren	2017-08-15
2	Stadgar Brf Flygaren	2017-08-15
3	Huvudtidplan	2017-09-12
4	Fastighetsdatautdrag, Fallskärmen 2	2017-09-11
5	Fastighetsdatautdrag, Fallskärmen GA:1	2017-09-11
6	Lantmäterihandlingar, gemensamhetsanläggning	2016-10-12
7	Styrelseprotokoll beslut förvärv	2017-03-17
8	Köpeavtal aktier, Botrygg Fallskärmen 2 AB	2017-03-21
9	Balansrapport, Botygg Fallskärmen 2 AB	2017-06-30
10	Köpebrev Fallskärmen 2	2017-03-22
11	Enkelt skuldebrev aktieförvärv	2017-03-21
12	Entreprenadkontrakt	2017-10-02
13	Tillägg till entreprenadkontrakt	2017-10-02
14	Borgen Botrygg Fastigheter HB	2017-10-02
15	Beräkning taxeringsvärde Fallskärmen 2	2017-09-11
16	Försäkringsoffert	2017-09-19
17	Finansieringsoffert	2017-09-15
18	A-ritningar	2017-02-09; 2017-05-02; 2017-05-05
19	Landskapsritningar	2016-12-22
20	Intyg från mäklare	2017-10-10
21	Beviljat bygglov	2016-10-18
22	Bilder på byggnationen	Odaterade