

1 juni 2023

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYTORP 1 I ÖREBRO

ÖREBRO KOMMUN

ORG NR: 769640-2556



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 i Örebro, org. nr. 769640–2556, i Örebro kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-08-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 27st bostäder i form av kedjehus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena startade under Q2 2022, Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start i november 2023. Upplåtelse beräknas ske i september 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge juni 2023.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 5,9 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter där bostadsrättstillägg för medlemmar ingår samt styrelseansvarsförsäkring.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Törsjö 1:8, Örebro kommun, innehas med äganderätt
Adress:	Gaxevägen 1–31, 2–14, 22–28 702 31 Örebro
Fastighetens areal:	Totalt 10 230 kvm
Bostadsarea :	3 297 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2021-12-27

Bebyggelsen utgörs av 27st bostäder i form av kedjehus i 2-plan. 20st bostäder om 119 kvm och 7st om 131 kvm. Varje lägenhet har även tillhörande förråd.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets baksida, stenläggning på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har parkering framför respektive lägenhet. Söphanteringen sker via egna kärl för respektive bostad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement (planelement)
Bjälklag	Prefabricerade träelement (planelement)
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak
Fasad	Stående panel
Dörrsnickerier	Entrédörr med glasruta
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Trapp	Vitmålad Vang med sättsteg. Steg i Ek.
Kök	Inredning från Hth. Vitvaror: Fabrikat Siemens
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåttak
Golv	Betong
Väggar	Öppet regelverk

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, hall	Ekparkett/klinker	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Klinker	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Nytorp Mark i Örebro AB 31 650 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 135 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 111 533 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 143 183 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 40 388 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 102 795 000 kr

Summa beräknad finansiering 143 183 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 463 000	3 mån	4,50	605 835	0 kr år 1-5	605 835
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 463 000	3 år	4,50	605 835	0 kr år 1-5	605 835
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 462 000	5 år	4,50	605 790	0 kr år 1-5	605 790
Summa lån	40 388 000	snitt	4,50%	1 817 460		1 817 460
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	102 795 000					
Föreningens projektkostnad	143 183 000					
Kapitalutgifter				1 817 460		1 817 460
Driftskostnader, föreningens gemensamma					49 kr/m ² BOA	162 350
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA	132 000
Vatten/avlopp					41 kr/m ² BOA	135 000
Summa års utbetalningar och fondavsättningar						2 246 810

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 40 388 000 kr kronor
 Snittränta, 4,50 % 1 817 460
 Amorteringsfritt år 1–5, från år 6 rak 120år 0

Beräknad kapitalutgift år 1 1 817 460

Driftkostnader och övriga kostnader 162 350
 Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA) 132 000
 Vatten/avlopp 135 000
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 337 000 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1 2 246 810**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 135 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv.

Räntan och amorteringsbefrielse under år 1–5 är redovisad med offert från Solifast daterad 2023-05-12 som grund och med ett påslag på räntan om 0,29%-enheter i reserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget. Styrelse väljer att tillämpa amorteringsfrihet under de fem första åren. Från och med år sex påbörjar föreningen sin avbetalning av de långfristiga skulderna med en amorteringstakt om 120 år

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 111 533 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 929 500kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1	
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	56 700	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	22 000	
Fastighetsförsäkring	46 150	
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
El, gemensam	15 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>		
Trädgård, gemensamma ytor	2 500	
Driftsreserv	10 000	
Summa	162 350	
Vatten/avlopp	135 000	Schablonfaktureras i samband med månadsavgiften
Totalt	297 350	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel, sophämtning samt IT
- Schablonavgift för vatten/avlopp vidarefaktureras i samband med månadsavgiften

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknad på en BOA om 3 297 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	43 428
Belåning (slutfinansiering)	12 250
Insats	31 178
Årsavgift exkl vatten/avlopp, snitt	506
Föreningens driftkostnad	49
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	247
Till lägenhetsinnehavarna vidarefakturerad drift ¹⁾	41
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	282

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp som schablondebiteras från föreningen, ingår i lägenhetsinnehavarens beräknade drift.

Övriga nyckeltal

Nettoskuldsättning per lägenhet 119 kvm i kr utifrån andelstal	1 460 465
Nettoskuldsättning per lägenhet 131 kvm i kr utifrån andelstal	1 577 671
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	28,2%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 27st lägenheter	1 667 542
Vatten/avlopp	135 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 **1 802 542**

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Års- avgift kr/m2	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	119	3 595 000	30 210	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
01-1002	119	3 495 000	29 370	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
01-1003	119	3 595 000	30 210	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
02-1001	119	3 595 000	30 210	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
02-1002	119	3 750 000	31 513	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
02-1003	119	3 750 000	31 513	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
02-1004	119	3 750 000	31 513	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
02-1005	119	3 850 000	32 353	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
03-1001	119	3 800 000	31 933	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
03-1002	119	3 700 000	31 092	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
03-1003	119	3 700 000	31 092	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
03-1004	119	3 850 000	32 353	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
03-1005	119	3 850 000	32 353	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
03-1006	119	3 950 000	33 193	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
04-1001	119	3 595 000	30 210	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
04-1002	119	3 595 000	30 210	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
05-1001	119	3 550 000	29 832	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
05-1002	119	3 550 000	29 832	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
06-1001	119	3 550 000	29 832	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
06-1002	119	3 550 000	29 832	3,6282%	60 502	5 042	406	508	842	662	144	401	7 497
07-1001	131	4 125 000	31 489	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
07-1002	131	4 025 000	30 725	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
07-1003	131	4 025 000	30 725	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
07-1004	131	4 200 000	32 061	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
07-1005	131	4 200 000	32 061	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
07-1006	131	4 200 000	32 061	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
07-1007	131	4 400 000	33 588	3,9194%	65 357	5 446	447	499	927	728	159	401	8 109
BOA	3 297	102 795 000		100,00%	1 667 542								
Antal	27												

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, elförbrukning, sophämtning samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Beräknad kostnad vatten/avlopp samt avfallshantering debiteras av bostadsrättshavarna via schablonfakturering av föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 817	1 817	1 817	1 817	1 817	2 019	2 129	2 036
Amortering ²⁾	0	0	0	0	0	337	337	337
Driftskostnader ⁴⁾	162	166	169	172	176	179	198	219
Vatten/avlopp ⁴⁾	135	138	140	143	146	149	165	182
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	337
Summa årsutbetalningar	2 115	2 121	2 127	2 133	2 139	2 684	2 828	3 110
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 668	1 701	2 166	2 209	2 254	2 705	2 987	3 298
Årsavgifter exkl vatten/avlopp kr/m ²	506	516	657	670	684	821	906	1 000
Vatten/avlopp ⁴⁾	135	138	140	143	146	149	165	182
Kassatillskott ⁶⁾	444	444						
Årets nettobetalingar	132	162	180	220	260	170	324	369
Föreningens kassa								
Ingående saldo	135							
Kassabehållning ⁶⁾	267	429	609	829	1 089	1 259	1 347	3 765
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	132	268	408	552	701	853	86	961

Bokföringsmässigt resultatprognos (tusental kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	1 817	1 817	1 817	1 817	1 817	2 019	2 129	2 036
Avsättning underhållsfond ³⁾	132	135	137	140	143	146	161	178
Driftskostnader ⁴⁾	162	166	169	172	176	179	198	219
Vatten/avlopp ⁴⁾	135	138	140	143	146	149	165	182
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	337
Avskrivning byggnader 120 år	929	929	929	929	929	929	929	929
Summa årskostnader	3 176	3 185	3 194	3 202	3 212	3 423	3 582	3 881
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 668	1 701	2 166	2 209	2 254	2 705	2 987	3 298
Vatten/avlopp ⁴⁾	135	138	140	143	146	149	165	182
Kassatillskott ⁶⁾	444	444						
Bokföringsmässigt resultat	-929	-902	-887	-850	-812	-568	-430	-401
Ackumulerat resultat	-929	-1 831	-2 718	-3 568	-4 380	-4 948	-6 998	-8 399

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,5%, år 6-10 5,0% och år 11-16 5,5%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering år 1-5 amorteringsfritt, år 6-16 amorteringstakt om 120 år.

I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften år 1 och 2 beräknas efter avdrag från kassatillskott. Årsavgiften år 3 kan behöva regleras för att täcka föreningens löpande kostnader. Årsavgiften kan även komma att öka ytterligare kommande år för att täcka avsättningen till underhållsfond. Årsavgiften är beräknad att öka med antagen inflation 2 % per år.

6) Tilläggsavtal tecknas mellan föreningen och OBOS för ökade räntekostnader mellan kostnadskalkyl och ekonomisk plan.

Insättning kommer ske kvartalsvis från OBOS till föreningens konto under 24 månader.

7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,6 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,50%

Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	383	506	628
2	393	516	638
3	535	657	780
4	548	670	793
5	561	684	806
6	698	821	943
11	789	906	1 023
16	888	1 000	1 113

Inflationsscenarier

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift exkl vatten/avlopp (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	506	506	506
2	515	516	517
3	655	657	659
4	667	670	673
5	680	684	687
6	816	821	825
11	896	906	917
16	984	1 000	1 019

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 119 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 577 / 1 215
1 % högre ränta, tillkommer	14 577 / 1 215
2 % högre ränta, tillkommer	29 155 / 2 430
3 % högre ränta, tillkommer	43 732 / 3 644

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning, sophämtning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp faktureras tillsammans med månadsavgiften enligt schablon.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 i Örebro och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 102 795 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYTORP 1 I ÖREBRO

Sebastian Gustafson

Andreas Getzman

Henrik Wirén



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Nytorp 1 i Örebro, med org.nr 769640-2556 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och det finns en buffert i ränteberäkningen, bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Zarah Hasselrot
Intygsgivare
Gratio AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-08-10

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-12-27

Startbesked dat. 2022-03-18

Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2022-04-20

Tilläggsavtal räntekompensation enligt digital signering

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-10-05

Köpekontrakt och köpebrev dat. 2022-10-01

Transportköp dat. 2022-10-10

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-05-12

Utdrag ur fastighetsregistret

Bilder på husen, utvändigt och invändigt

Lgh förteckning

Energiberäkningar

Försäkringsbrev



Verifikat

Transaktion 09222115557494643785

Dokument

Brf Nytorp 1 i Örebro ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-06-13 09:53:13 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2023-06-14 06:28:32 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-06-14 06:28:32 CEST (+0200)

Zarah Hasselrot (ZH)

zarah.hasselrot@gmail.com

Signerade 2023-06-14 05:19:52 CEST (+0200)

Sebastian Gustafson (SG)

Sebastian.Gustafson@restate.se

Signerade 2023-06-13 13:29:28 CEST (+0200)

Andreas Getzman (AG)

andreas@amaste.se

Signerade 2023-06-13 22:47:47 CEST (+0200)

Henrik Wirén (HW)

henrik.wiren@obos.se

Signerade 2023-06-13 10:02:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

