

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Blåbäret

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Blåbäret

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person. Juridisk person får vägras inträde i föreningen.

§ 3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del skall bosätta sig i bostadsrättslägenhet, har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap normalt inom en månad efter det att komplett skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning samt referenser på sökanden.

Avgifter

§ 5

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, varvid minst två trededelar av de röstande biträtt beslutet på stämma två.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenhetens andel av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erläggs efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för kabel-tv, telefoni, bredband samt kommunal fastighetsavgift erläggs med lika belopp per lägenhet.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall ny bostadsrättshavare betala överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala pantsättningsavgift med 1,0 % av prisbasbeloppet.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala avgift för andrahandsupplåtelse med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet.

Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid och om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, utgår dröjsmålsränta enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) per år.

§ 6

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
- bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- lägenhetens lister, foder och inner- och ytterdörrar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas, till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporclin
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavare har ej rätt att, utan styrelsens medgivande, ansluta golvvärme, handdukstorkare m.m. till föreningens varmvattensystem.

Föreningen kan, på föreningsstämma, i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 7

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 8

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 9

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd kan förenas med villkor.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att, på egen bekostnad, ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs, för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

§ 10

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande, skall ansökan ske hos styrelsen om tillstånd. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor. I ansökan skall anges bostadsrättshavarens tillfälliga adress eller annan kontaktperson.

Styrelse

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter

och välj på ordinarie föreningsstämma. Mandatperioden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för styrelsesuppleanter ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan, förutom medlem, väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande, fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§ 13

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 14

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Styrelsen skall också årligen besikta föreningens egenom och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av vikt.

Räkenskapsår

§ 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 mars till 28 februari.

Senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman, skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen samt övriga handlingar som erfordras för genomförandet av revisorns uppdrag.

Revisorer

§ 16

Föreningen skall ha en ordinarie revisorer med ingen eller en revisorssuppleant.

Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 17

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast tre veckor före ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 19

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet skall kunna anges i kallelsen. Det åligger därför styrelsen att i god tid informera medlemmarna när stämman ska äga rum samt senaste datum när motioner ska vara lämnade till styrelsen.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt ledamöter i valberedningen.
14. Arvode åt styrelsen och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner enligt § 19.
19. Stämmans avslutande.

§ 21

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 20 punkt 1 – 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 22

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning och anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor för stämman.

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgänglig senast tre veckor efter stämman.

§ 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Ombudet skall förete en högst ett år gammal skriftlig och daterad fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Vid beslut enligt bostadsrättslagen 9 kap. 19§ om beslut avseende förvärv av hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, kan dock ombud företräda högst fem medlemmar. Ombud kan vara annan medlem, make eller sambo.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Vid begäran om sluten votering skall sådan alltid bifallas vid val och i övriga frågor efter stämmans beslut.

Meddelanden till medlemmarna

§24

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus eller utdelning.

Fonder

§ 25

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14.

Upplösning och likvidation

§ 26

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 26

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och övrig relevant lagstiftning.

ORG.NR: 769633-2001

2017022303726

Ekonomisk plan för

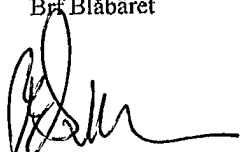
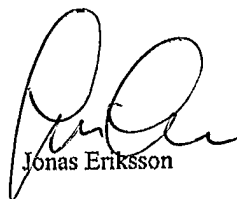
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BLÅBÄRET

Örebro kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Allmänt omdöme av fastigheten	4
D. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D,1. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga inkomster	8
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2016-12-14
Brf Blåbäret
Per Olov Bertholdsson
Jonas Eriksson
Stellan Orre

Registrerad av Bolagsverket 2017-02-27

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blåbäret, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningen skall förvärva ett 2,5-våningshus med källare innehållande sammanlagt 6 bcf och två nybyggda bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt.

Förvärvet sker genom att BRF köper aktierna i Passion Fastigheter 6 AB.

Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse,

överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens,

i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget av Kriström Advokatfirma på säljarens bekostnad.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för fastigheten att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

Konsekvensen av detta blir ett lågt ingångsvärde vid en ev. framtida avyttring av fastigheten.

För likvidering av aktiebolaget ansvarar säljaren.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningens intygande av ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket samt att erforderligt beslut enligt bostadsrättslagen 9:19 tagits.

Tillträde till bostadsrätterna beräknas kunna ske i maj månad 2017.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på beräkningar gjorda efter tidigare års förbrukningar.

Planen redovisar föreningens slutliga kostnader för förvärvet.

På fastigheten finns bara en lägenhetsinnehavare som godkänner att fastigheten omvandlas till en bostadsrättsförening.

Projektet finansieras långsiktigt genom Länsförsäkringar bank.

Ny OVK-besikning kommer att utförts och bekostas av säljaren efter om- och tillbyggnaden.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Blåbäret 5, Örebro kommun.

Adress:

Gjutaregatan 1, Örebro

Fastighetsareal:

1 177 m²

Boarea:

Ca 438 m² i 6 befintliga och 132 m² i 2 nyttillbyggda lägenheter, totalt 570 m².

Lokalarea

Ca 40 m²

Område i samhället:

Centralt väster.

Vatten/avlopp:

Kommunalt vatten och avlopp

Kortfattad beskrivning av byggnaden

Byggnadsår:

1947

Ombyggnadsår:

Totalrenoveras innan BRF:s övertagande med nya el- och va-ledningar samt nya kök, bad och ytskikt. Fasad och tak ommålas.

Grundläggning:

Källare

Våningsytterväggar:

Träväggar.

Fasader:

Omfärgas.

Bärande mellanväggar:

Trä

Bjälklag:

Trä/betong

Trapphus:

Marmor och målade väggar.

Yttertak:

Plåt ommålad

Ytterdörr:

Trädörrar

Fönster:

Nymålade 2 glas i trä.

Värmeanläggning:

Fjärrvärme

Uppvärmning:

Vattenburet centralvärmesystem

Ventilation:

Mekanisk frånluft med paxfläktar.

Sopanläggning:

Soptunnor på gården.

Bostädernas biutrymmen:

Separata förråd, tvättstuga och fastighetsförråd i källaren.

Parkering

2 garage och 3 platser

Kortfattad rumsbeskrivning

Invändig väggbeklädnad:

Tapeter och målning.

Invändig takbeklädnad:

Putsade innertak

Golvbeläggning:

Parkettgolv

Köksinredning:

Alla kök nya.

Badrum inredning:

Dusch med glasväggarr, wc-stol och tvättställ.
Kakel på väggarna. Klinkergolv med komfortvärme. Allt nytt.**Underhållsbehov**

Litet underhållsbehov föreligger under den närmaste framtiden och bedöms täckas av den årliga avsättningen.
Se besikningsprotokoll.

Försäkringar: Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

C. Allmänt omdöme om fastigheten

Planlösning:	God
Standard:	Modern standard
Bostadsläge:	Mycket gott
Underhållsstandard:	Mycket gott

2017022303729

D. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet, inkl bildande av
förening, besiktning, ekonomisk plan, lagfart och inteckningar 19 950 000

Buffert 50 000

Summa kostnader 20 000 000

Bedömt taxeringsvärde: mark 1 710 000 kr och byggnad 4 586 000 kr tillsammans 6 296 000 kr

Bedömt anskaffningsvärde byggnad = $19\,950\,000 \times 4\,586\,000 / 6\,296\,000 = 14\,532\,000$ kr

2017022303730

D,1. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**Kapitalutgifter**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalutgifter.

Som säkerhet lämnas pantbrev i fastigheten.

Serielån

40 år

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån	8 000 000	2,40%	192 000	40	28 851	220 851
Summa lån	8 000 000					
Insatser	12 000 000					
Summa finansiering	20 000 000		192 000		28 851	220 851

--	--

<u>Avsättningar</u>	Avsättning i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 40 kr / m ² boarea till dess att en underhållsplan är framtagen.	22 800
----------------------------	---	---------------

Driftutgifter**År 1**

transport 243 651

Kronor*Inkl. moms*

Fastighetsskötsel, trappstäd	25 000
Löpande underhåll	10 000
Snöröjning	5 000
Ekonomisk förvaltning	24 000
Föreningens administration (styrelse och revisorer)	20 000
Vatten och avlopp	15 000
Uppvärmning	68 000
Elförbrukning, gemensam	6 000
Renhållning	12 000
Försäkringar	13 000
Oförutsett	8 234

Summa utgifter 206 234

Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel, bredband kabelTV och hemförsäkring vilket beräknas till ca 9 000-12 000 kr/år.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning . Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnaderna är beräknade efter tidigare års förbrukningar.

Summa utgifter år 1 206 234

Kom. fastighetsavg. flerbostadshus max 1 316 kr/läg el taxv x 0,3 % 10 528

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR 460 413

BERÄKNAD DRIFTSRESERV ÅR 1, KRONOR 1 587

Beräknad driftsreserv, för framtida kostnadsökningar mm, disponeras av styrelsen, varför reserven inte är att jämföras med ett beräknat eller garanterat överskott.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER, TOTALT, ÅR 1 462 000

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	Inkomst kr
Årsavgifter bostäder	380 400
Hyra källarlokal / år	60 000
Hyra garage 2 platser x 7 200 kr / år	14 400
Hyra p-platser 3 platser x 2 400 kr / år	7 200
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER, ÅR 1, KR	462 000

I tabell på följande sida lämnas en specifikation över bl.a. samtliga lägenheters årsavgifter, insatser och andelstal.

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

2017022303734

Antal	Läg.nr	Läg.beskr	Yta ca	Andelstal	Insats	Årsavgift	Mån.avgift
1	1001	3 rok	82	14,1	1 692 000	53 636	4 470
1	1002	1,5 rok	55	10,2	1 224 000	38 801	3 233
1	1003	3 rok	82	14,1	1 692 000	53 636	4 470
1	1101	3 rok	82	14,1	1 692 000	53 636	4 470
1	1102	1,5 rok	55	10,2	1 224 000	38 801	3 233
1	1103	3 rok	82	14,1	1 692 000	53 636	4 470
1	1201	2 rok	66	11,6	1 392 000	44 126	3 677
1	1202	2 rok	66	11,6	1 392 000	44 126	3 677
8			570	100,000	12 000 000	380 400	

Insats	12000000
Årsavgift	380400
Hyra lokal	60000
Hyra 2 garageplatser á 7200kr/år	14400
Hyra 3 p-platser á 2400kr/år	7200

Bef lägenhetsytor är lasermätta.

F. EKONOMISK PROGROS

2017022303735

År	1	2	3	4	5	6	11
Taxeringsvärde bostäder flerbostadshus	4 108 000	4 190 160	4 273 963	4 359 442	4 446 631	4 535 564	5 007 629
Summa utgifter	460 413	466 891	473 602	480 562	487 785	495 285	537 582
<i>Kapitalutgifter</i>							
Räntor	192 000	191 308	190 558	189 747	188 869	187 918	181 852
Amortering	28 851	31 230	33 804	36 590	39 607	42 871	63 705
<i>Driftsutgifter</i>	206 234	210 359	214 566	218 857	223 234	227 699	251 398
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättningar	22 800	23 256	23 721	24 196	24 679	25 173	27 793
<i>Övriga utgifter</i>							
Fastighetsavgift bostäder	10 528	10 739	10 953	11 172	11 396	11 624	12 834
Årets överskott	1 587	4 349	7 062	9 716	14 317	18 928	41 741
Reserv, buffert	51 587	55 936	62 999	72 715	87 032	105 960	269 339
Summa inkomster *	462 000	471 240	480 665	490 278	502 102	514 213	579 323
Årsavgifter*	380 400	388 008	395 768	403 684	413 776	424 120	479 853
Hyra lok	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	99 470
Ränteantagande, lån	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Årsavgifter lägenheter bedömmes höjas med 2 % årligen till år 4 och därefter 2,5%. Lokal och garage o parkeringar med 2 %.

Linjär avskrivning byggnad 100 år.

14 532 000 x 1 % = 145 320

Resultat ej likviditetspåverkande.

-92 082 -86 485 -80 732 -74 818 -66 717 -58 348 -12 081

I planen har räntan redovisats oförändrad under hela prognosperioden.

För att se konsekvenserna vid förändrade ränteutfall, hänvisas till avsnitt G känslighetsanalys.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning.

Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	667	681	694	708	726	744	842
Antagen räntenivå + 1%	808	821	834	847	864	881	975
Antagen räntenivå + 2%	948	960	973	986	1002	1019	1108
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	667	685	703	721	743	766	892
Antagen inflationsnivå + 2%	667	689	711	734	761	789	947

* Antagen inflations- och räntenivå vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan på 2%.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsuthyrnings- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
2. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst vid föreningsstämman. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Föreningens årliga utgifter fördelas efter bostadsrätternas andetal, enligt ekonomisk plan, som bl a är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda andelstalen.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Genom undertecknande av denna ekonomiska plan ansvarar styrelsen för att redovisade uppgifter är korrekta.

Intyg

Undertecknade intygsgivare har, för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat den ekonomiska planen, daterad den 14 december 2016, avseende Bostadsrättsföreningen Blåbäret (Brf) (769633-2001). Brf har sitt säte i Örebro kommun. Vi får härmed lämna följande intyg:

Brf avser att förvärva fastigheten Örebro Blåbäret 5 i Örebro kommun genom köp av samtliga aktier i Passion Fastigheter 6 AB.

AB kommer att omgående likvideras, när fastigheten överförs till Brf. Kriström Advokatbyrå KB anger i skrivelse 2016-12-07 att förfaringssättet, enligt deras bedömning, är helt i enlighet med nu gällande lagstiftning och praxis.

Fastigheten kommer att bestå av ett 2,5-våningshus med källare innehållande 6 befintliga och 2 nybyggda bostäder.

Brfs angivna slutliga anskaffningskostnad är redovisad i stämmoprotokoll.

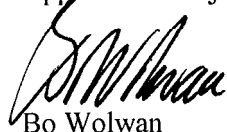
Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brfs verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt vår bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § är därmed uppfyllda.

I ekonomiska planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Uppsala den 28 januari 2017



Bo Wolwan



Sven Larsson

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

Uppvisade handlingar

Stadgar för Brf Blåbäret, registrerade hos Bolagsverket	2016-11-09
Registreringsbevis, Brf. Blåbäret, org.nr 769633-2001	2016-11-09
Registreringsbevis Passion Fastigheter 6 AB, org.nr 559054-4176	2016-04-02
Registreringsbevis, Passion Capital AB, org.nr 556844-4094	2016-01-18
Fastighetsutdrag Swedbank Kommersiella fastigheter, fastigheten Örebro Blåbäret 5	2016-12-08
Konditionsbesiktning av fastighet, Katrinelund i Närke AB	2016-12-03
Utdrag – Passion Capital AB. www.solidinfo.se	2017-01-12
Ansvarsförbindelse från Passion Capital AB	2016-12-14
Offert slutfinansiering Länsförsäkringar Bergslagen	2016-11-08
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Bergslagen	2016-11-04
Uttalande angående överlåtelse av fastighet genom köp aktiebolag, Frank Reijbrandt, Kriström Advokatbyrå KB	2016-12-07
Protokoll föreningsstämma, redovisad slutlig produktionskostnad	2016-12-14
Bygglovshandlingar, ombyggnad	2016-10-19