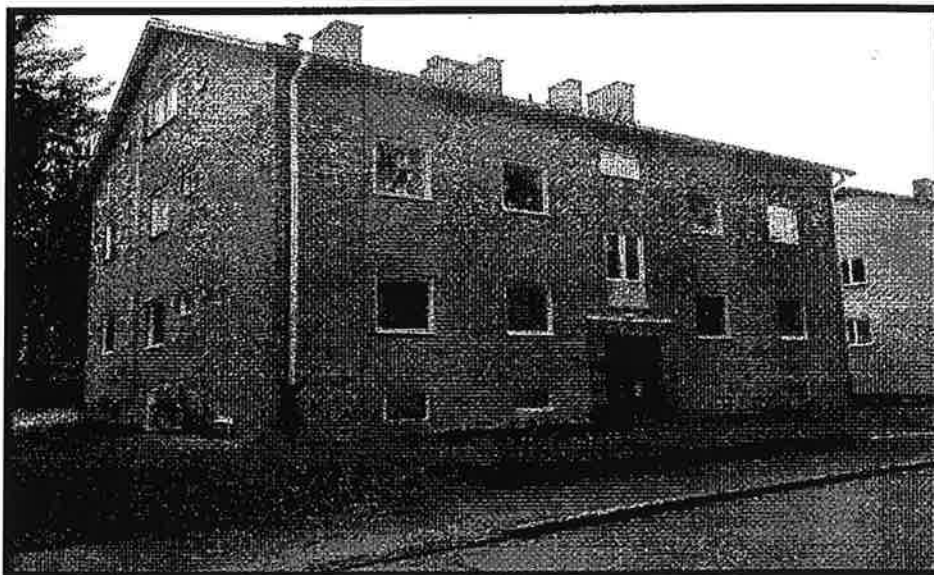

Ekonomisk plan
Brf Sergeanten 3 i Eskilstuna

Med organisationsnummer: 769628-1919



Fastigheten är belägen på
Hisingsgatan 8

*I en äldre byggnad från som består av 7 bostadslägenheter
och med ett centralt läge på Djurgården i Eskilstuna*

Denna ekonomisk plan har upprättats i samarbete med företaget Fastitia

201407100588

Innehållsförteckning

1: Allmänna förutsättningar	3
2: Beskrivning av fastigheten	4
3: Kostnader för köp av föreningens fastighet	9
4: Finansieringsplan	11
5: Redovisning av lägenheterna.....	12
6: Föreningens kostnader och intäkter.....	13
7: Särskilda förhållanden samt styrelsens underskrifter.....	16
8: Intygsgivning	17

1: Allmänna förutsättningar

1.1 Bostadsrättsföreningens namn och syfte

Brf Sergeanten 3 i Eskilstuna med org. nr: 769628-1919 som har sitt säte i Eskilstuna kommun i Södermanlands län. Föreningen har bildats genom ett köp av en sk lagerförening med namnet Startplattan 21089 Ekonomisk förening, via företaget Bolagsstiftarna AB.

Denna förening har registrerats hos Bolagsverket 2014-05-23 och en ändringsanmälan med nytt namn och styrelse m.m. har nu skickats in till Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen och har till ändamål & syfte att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbestämning.

1.2 Förvärv och tillträde

Överlåtelsen av fastigheten sker som en vanlig fastighetsöverlåtelse.

Som en del av affärsupplägget kommer dock säljaren själv att köpa tre av lägenheterna med nr: 1001, 1101 och 1102. Dessa lägenheter ska sedan säljas i samband med att föreningen tillträder fastigheten.

Lägenheterna med nr: 1401 och 1402 och som är belägna i källarplanet kommer efter tillträdet inledningsvis att hyras ut av bostadsrättsföreningen.

Upplåtelse av de enskilda bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen har godkänts av två intygsgivare och registrerats hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten beräknas ske under sommaren 2014 och avser att tillträda fastigheten som dess nya ägare i juli/augusti 2014.

1.3 Den ekonomiska planen

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 på kostnaderna för fastighetsförväret: Avtalad köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, ombildningskostnad och en bedömd kostnad för fastighetens uppskattade reparations/underhållsbehov.

Beräkningar av föreningens kostnader och intäkter grundar sig i bedömningar gjorda våren 2014.

- Driftkostnader och hyresintäkter är baserade på uppgifter om faktiska förhållanden från fastighetsägaren.
- Kostnader för fastighetens underhåll är baserade på en av HIFAB upprättad teknisk besiktning utförd den 2014-05-28.
- Kapitalkostnaderna är baserade på inkomna offerter från banker.
- I övrigt har uppskattningar gjorts utifrån marknadsmässiga grunder.
- Förväret avser den slutligt kända kostnaden.

1.4 Föreningens skattemässiga status

Brf Sergeanten i Eskilstuna kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

201407100590

2: Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetsbeteckning, adress och ytor m.m.

Fastighetsbeteckning:	Sergeanten 3, Eskilstuna
Adress:	Hisingsgatan 8, Eskilstuna
Tomtens areal:	1117 m ²
Byggnadens totala yta:	584 m ²
Bostadsarea:	584 m ²
Lokalarea:	-
Garageparkering:	Utrymme för 8 parkeringsplatser finns på tomten varav 6 st med motorvärmarruttag. Tre st kallgarageplatser på ca 20 m ² st.
Byggnadsår:	1947
Värdeår/Ombyggnadsår:	1947/Fastigheten har renoverats löpande. Större stamreovering/elarbeten/ytskikt gjorda mellan 2009 och 2014.
Byggnadens utformning:	Fastigheten består av en byggnad i tre våningsplan ovan mark med fem bostadslägenheter samt en källare med två lägenheter och gemensamhetsutrymmen, tvättstuga och pannrum samt vindsförråd.

2.2 Gemensamma installationer och anordningar

Uppvärmningssystem:	Vattenburen värme med radiatorer ovan mark. Vattenburen golvvärme 2009 i lägenheter i källarplan.
Värmecentral:	Fjärrvärmeväxlare från 1976 (bör bytas se 5.2). Styr från 2009 och cirkulationspump från 2011. Se bild 1
El-system:	Byte av elsystem med centraler och dragningar är gjort mellan 2009 och 2014. I gemensamma ytor i källarplanet är ej all eldragning bytt. Matning till garage samt motorvärmarskåp bytt 2010. Separat elskåp i garaget för dessa. Inkommande service 63A i källaren. Elcentral finns i källaren samt mätare till varje lägenhet. Se bild 3.
Ventilation:	Frånluft via självdrag. Två duschutrymmen har mekanisk frånluft. (Pax fläkt)
Vatten & avloppsstammar:	Tappvatten och avlopp bytt ca 2009. Avlopp bytt. Det som kvarstår är en stam till två kök samt avlopp under golv i tvättstuga. Tekniska livslängden överstigen på ej bytta delar.
Energibesparande åtgärder:	-
Sophantering:	Hantering av hushållsavfall finns på gården

201407100591

Hiss:	Saknas
Centralantenn:	Ja
Anslutning till kabel-tv nät:	Saknas
Kodlås/Porttelefon:	Saknas
Brandvarnare:	Saknas
Bredband	-

2.3 Gemensamma utrymmen

Tvättstuga/torkrum:	Gemensam tvättstuga i källaren med två äldre tvättmaskiner MIELE och ett torkskåp.
Cykel / Barnvagnsförråd:	-
Förrådsutrymmen:	Finns 4 st förråd i källaren och 3 st på vinden.

2.4 Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar:	På fastighetens baksida finns en stor grusplan. I övrigt mindre gräsytor på tre ställen.
----------------------	--

2.5 Parkeringsmöjligheter

Parkeringsplatser:	Det finns i dag utrymmen för 7 st parkeringsplatser på grusplanen på baksidan av huset samt 1 st asfalterad parkeringsplats på framsidan. 6 st motorvärmarruttag finns på baksidan samt tre garage.
---------------------------	---

2.6 Kortfattad byggnadsbeskrivning (konstruktion, material och senast åtgärdat).

- Byggnad:** Flerfamiljshus i tre våningar med källare och vind. Inrymmer idag fem lägenheter ovan markplan och två st mindre studentlägenheter i källarplanet.
- Källare:** Innehåller gemensam tvättstuga, förråd, panncentral. Betonggolv. Murade eller gjutna källarväggar. Även två st lägenheter med egen ingång från husets respektive gavel. Gamla ventiler på VVS. Elinstallationer av äldre typ delvis utförd 1947 med tygisolerad tråd och omg-rör.
- Grund:** Betongplatta som golv i källaren. Källarväggar av betong.
- Bjälklag:** Bjälklag ovan källare av betong. Övriga bjälklag är enligt uppgift av träkonstruktion.
- Lägenhetsskiljande väggar:** Av betong eller murade. I källarplanet finns vissa brandklassade gipsväggar.
- Yttervägg/Fasad:** Spritputsad sockel av betong. Fasad ovan sockel med fasadtegel.
- Fönster:** Två-glas fönster från ursprungligt byggnadsår 1947.
- Vind:** Tillträde till vinden fås från taklucka i lägenhet på övre plan. Den invändiga takluckan saknar fast stege varför lös stege erfordras. Vindsisoleringen utgörs av spån. Ingen dålig lukt kunde kännas. Utrymmet har låg fri höjd och är svårt att beträda (se bild 12).
- Yttertak:** Takpannor av betong. Bytta avloppsluftare och huvar (en stam ej bytt). Inga läckageproblem eller liknande har rapporterats. Yttre takluckan från vinden till yttertaket tar i räcknet runt lucka och kan därför inte öppnas helt. Takytor synliga från luckan bedöms vara i bra skick. Se bild 13 och 14.
- Entrédörr:** Moderat aluminiumparti.
- Trapphus:** Trappor och vilplan med stenbeläggning. Målade väggar och tak.
- Övriga dörrar:** Lägenhetsdörrar sannolikt från ursprungligt byggår 1947. Dörrar på övre plan ska bytas till brandklassade dörrar enligt krav från Byggnadsnämnden.
- Brandskydd:** Brandtätningar av rör- och kabelgenomföringar genom brandavskiljande väggar och bjälklag bör ses över.
- EL:** Generellt av god standard. Alla lägenheter har dragits om och nya elcentraler har monterats i lägenheterna med inbyggd jordfelsbrytare. Elinstallationer på vind och i källare har ännu ej bytts ut varpå utförandet är av äldre typ. Denna bör bytas för att säkerställa elsäkerheten. Belysning i trapphus är av äldre typ styrd via trapphusautomatik med tryckknappar på varje plan.

2.7 Beskrivning av lägenheternas skick

- Källarplan:** Innehåller två inredda lägenheter med nummer 1401 och 1402.
- 1401:**
- mekanisk frånluft saknas.
 - VVS Ballofixer på värme proppas.
 - VVS Golvvärmen ej ink. Ombyggnad pågår.
- 1402:**
- VVS rör ej isolerade
 - VVS hål i vägg bakom kök.
 - Ytterbelysning är urkopplad.
 - List till belysning i kök hänger lös.
- Allmänt:**
- EL: Huvudledningsschema saknas på EL-fördelning.
 - EL: Koaxialkabel i tvättstuga ej permanent fastsatt.
 - EL: Belysningsarmatur trasig i tvättstuga.
 - EL: Doslock saknas på dosor i passage. (Bör omgående monteras då spänningsförande delar är åtkomliga.)
- Bottenplan:** Innehåller två lägenheter med nummer 1201 och 1202.
- Lgh 1202 var ej åtkomlig vid besiktningen.
- 1201:**
- VVS Wc/ dusch mekanisk frånluft saknas.
 - EL: Lägenheterna är omtrådade med ny tråd.
 - EL: Uttag är placerade i befintliga dosor, vilka inte är höjdmässigt placerade enligt dagens föreskrifter (ca 0,5m över golv)
 - EL: Lgh har elcentral typ gängsäkringscentral utan jordfelsbrytare.
 - EL: Lamputtag saknas i ett av rummen. Endast rötutlopp med oisolerade ledare.
 - EL: Uttag i lgh är av ojordad modell.
- Vån 1 tr:** Innehåller två lägenheter med nummer 1103 och 1104.
- Lgh 1104 var ej åtkomlig vid besiktningen.
- 1103:**
- VVS Wc/ dusch mekanisk frånluft saknas.
 - VVS KV/VV upp på cj godtagbar lösning under TS.
 - VVS Kök schakt öppet bakom köksskåp.
 - EL: -
- Vån 2 tr:** Innehåller en större lägenhet som är sammanslagen av två tidigare med lägenhetsnummer 1301 samt vindsförråd.
- 1301:**
- VVS VC utan mekanisk frånluft.
 - VVS rör i rör till VC stol tätas i badrum.
 - VVS Kök kv samt vv till kök klammas.
 - EL: Kabel till diskmaskin ej fastsatt.
 - EL: Uttag i sovrum sitter löst.
 - EL: Kablar i tak i kapprum ej fastsatta.

201407100594

2.8 Beskrivning av lägenheternas utrustning (Lägenheterna har varierande standard)

Rumstyp	Golv	Väggar/tak	Utrustning
Hall	Trägolv	Tapet/målad	Öppen spis i fyra lägenheter Garderob Kyl/frys/Spis/Ugn/DM. Vissa har micro/kaffemaskin inbyggt. Ej DM i ena källarlägenheten.
Vardagsrum	Trägolv	Tapet/målad	
Sovrum	Trägolv	Tapet/målad	
Kök	Trägolv/matta/klinker	Tapet/målad	
Badrum	Klinker, en lägenhet med plastmatta.	Kakel/klinker. Målat tak med spottar. En lägenhet har plastmatta.	WC/Kommod med handfat. Spegelskåp med belysning. Dusch, handdukstork. Vissa lägenheter har egen tvättmaskin/tvättstuga i lägenheten.

2.9 Andel i gemensamhetsanläggningar

Ingen samfällighetsförening finns

2.10 Avtalsservitut

Saknas enligt fastighetsutdrag

2.11 Planförhållanden

Tomtindelning: Sergeanten – 0484K - 523C

Stadsplan: Svanen m fl. – 0484K - 500C

2.12 Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring i samband med tillträdet.

2.13 Energideklaration

En energideklaration är upprättad och daterad 2014-05-06. Fastigheten har energiklass F
- Fastighetens energivärde är: 169 Kwh

Normalvärde för liknande fastigheter är ca: 150 Kwh

2.14 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Resultat av den senaste OVK-besiktningen saknas.

201407100595

3: Kostnader för köp av föreningens fastighet

3.1 Kostnadsredovisning

Samtliga kostnader som ingår vid köpet av fastigheten	
Köpeskilling för fastigheten	8 400 000 kr
Lagfartskostnad/stämpelskatt: (1,5 %)	126 000 kr
Pantbrevskostnad (2 %)	0 kr
Ombildningskostnad	175 000 kr
Fastighetsbesiktning	25 000 kr
* Föreningens ingående kassa för underhåll	150 000 kr
Total förvärvskostnad för föreningen	8 876 000 kr

* Detta kapitalbelopp har föreningen med sig i kassan för att kunna utföra eventuella underhållsåtgärder (se mer under p. 3.3 nedan).

3.2 Fastighetens taxeringsvärde, avgifter och skatter

Fastighetens taxeringsvärde är för 2013 på 4 425 000 kronor. Byggnadens andel av taxeringsvärdet är 3 515 000 kr och markens andel av taxeringsvärdet är 910 000 kr.

Fastighetens skattesituation är ca 1 250 kr per år i kommunal fastighetsavgift för varje bostadslägenhet samt 1 % av taxeringsvärdet på lokaler (lokaler saknas idag).

201407100596

3.3 Fastighetens underhållsbehov med kostnader och finansiering

3.3.1 Kostnader för reparationer och uppskattade underhållsåtgärder t o m 2018

Fastigheten är byggd 1947 med värdeår 1947 och har löpande under 2009-2014 genomgått en större renovering.

Vid en teknisk besiktning av fastigheten gjord av företaget Hifab i maj 2014 har ett reparationsbehov uppskattats till ca 110 000 kr (se utdrag från p. 5.1 i besiktningsprotokollet nedan) samt ett uppskattat behov av periodiskt underhåll för de kommande fem åren på ca 165 000 kr (se utdrag från p. 5.2 i besiktningsprotokollet nedan).

5.1 REPARATIONSBEHOV	År 1
Kontroll av brandtätningar i brandcellsgränser	10 000
Nya vitvaror i tvättstuga samt uppfräschning.	30 000
Byte till radiatortermostater	30 000
Fuktstyrda paxfläktar i WC/ Duschutrymmen	20 000
Byte el källare och vind	20 000
Summa (exkl. moms):	88 000
Summa (inkl. moms):	110 000

5.2 UPPSKATTAT UNDERHÅLLSBEHOV	2014	2015	2016	2017	2018
Ommålning fönster mellan glas					30 000
Ommålning hängrännor					5 000
Byte fjärrvärmepårlare					60 000
Asbestsanering (nödvändig omfattning för byte av värmepårlare)					10 000
En avloppsstam genom två lägenheter samt avlopp under golv i tvättstuga ännu ej bytt.					60 000
Summa (exkl. moms):					132 000
Summa (inkl. moms):					165 000

Reparations- och underhållskostnader: Totalt ca 275 000 kr.

3.3.2 Finansieringen av dessa reparations- och underhållsåtgärder

Finansieringen av fastighetens underhåll kommer att ske dels via en ingående kassa med 150 000 kr. Tillkommer gör en årlig post för löpande underhåll/reparationer på 15 000 kr samt en årlig avsättning till periodiskt underhåll på 40 000 kr. Under en femårsperiod så kommer detta att tillföra föreningen ytterligare ca 275 000 kr.

Säkerställd finansiering för perioden: Totalt ca 425 000 kr.

Övrigt kapitalbehov kan ske via förädlingsåtgärder på fastigheten eller genom upptagande av nya banklån.

4: Finansieringsplan

4.1 Finansieringen av föreningens köp av fastigheten

Finansiering	Belopp
Medlemmarnas insatser *	4 770 000 kr
Banklån	4 106 000 kr
Summa finansiering	8 876 000 kr

* Se mer under 5.1 nedan.

4.2 Föreningens banklån vid tillträdet

Banklån	Belopp i kr	Säkerhet	Ränta *	Bindn.tid **	Amortering i kr/år
1	1 369 000	Pantbrev	3,00 %	3 mån	0
2	1 369 000	Pantbrev	3,25 %	2-3 år	0
3	1 368 000	Pantbrev	3,50 %	5 år	35 000
Summa banklån	4 106 000	Snittränta	3,25 %	Amortering/år	35 000

* Denna genomsnittsränta är försiktigt uppskattad, sannolikt kommer genomsnittsräntan att hamna en bit under 3,25 %.

** För att minimera risken för att drabbas av höjda räntekostnader så kommer lånen att delas upp i tre delar och ges olika bindningstider. En del läggs på tre månader (rörligt), en del på ca 2-3 år och en del på ca 5 år.

4.3 Föreningens kapitalkostnader och amorteringsplan för år 1-3

År	Skuld	Ränta	Ränteintäkt *	Amortering	Kapitalkostnad per år
1	4 106 000	133 445	0	35 000	168 445
2	4 071 000	132 308	0	35 000	167 308
3	4 036 000	131 170	0	35 000	166 170

* Ingen intäktsränta kommer att redovisas i denna ekonomiska plan, då det årliga underlaget för denna post är svår att bedöma.

5: Redovisning av lägenheterna

5.1 Beskrivning av fastighetens bostadslägenheter och andelstal

Andelstalet för en specifik lägenhet får man genom att dividera lägenhetens yta med summan av ytan för samtliga lägenheter.

Lgh nr	Plan	Rok	Yta	Insatser	Hyra/Avgift per år	Hyra/Avgift per mån	Andelstal
* 1401	-1	2	51	Hyra	54 120	4 510	0,088
* 1402	-1	2	56	Hyra	58 776	4 898	0,097
1001	1	4	110	1 100 000	65 500	5 458	0,188
1002	1	2	67	670 000	40 050	3 338	0,115
1101	2	3	89	890 000	55 500	4 625	0,152
1102	2	3	89	890 000	55 500	4 625	0,152
1201	3	4	122	1 220 000	69 486	5 791	0,208
Summa			584	4 770 000	398 932	33 245	1,00

* Lägenhet 1401 och 1402 som är belägna i källarplanet. Dessa två lägenheter ska inledningsvis hyras ut av föreningen.

5.2 Insatser och årsavgifter

Medlemmarnas insatser och årsavgifter har satts efter följande modell:

Årsavgifter/insatser Medlemmarnas andel av föreningens gemensamma kostnader är satta efter bl a lägenheternas yta, läge i huset, skick och funktion.

5.3 Några nyckeltal (se även nyckeltal i tabellen vid p. 6.1 nedan).

Årsavgifter	600 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 1 % Föreningens årsavgifter ligger på en nivå som motsvarar något lägre än medel.
Värmekostnad	111 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 2 % Föreningens kostnad för uppvärmning kan anses vara normal/medel.
Sparande till kommande underhåll	68 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 2 % Föreningen saknar idag en underhållsplan, så denna avsättningsnivå är baserad på en uppskattning, utifrån fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Avsättning för kommande under håll ligger på medelnivå.
Skuldsättning	7 031 kr/kvm	Föreningens skuldsättning Föreningen har vid tillträdet en skuldsättning som är relativt hög. Det är dock normalt i samband med ett köp av fastigheter. Genomsnittet för bostadsrättsföreningars skuldsättning i Sverige ligger kring ca 4 000 kr/kvm. Lägenheterna 1401 och 1402 kan framöver upplåtas med bostadsrätt och säljas till marknadspris och bidra till att minska föreningens skuldsättning.

201407100599

6: Föreningens kostnader och intäkter

6.1 Beskrivning av föreningens kostnader och intäkter år 1

FÖRENINGENS KOSTNADER I KR		ÅR 1	
Driftkostnader			
Ekonomisk & administrativ förvaltning		25 000	
Fastighetsskötsel & städning		25 000	
Löpande underhåll & reparationer		15 000	
Värme		65 000	
El		18 000	
Vatten		14 000	
Sophantering		10 000	
Försäkring		10 000	
Kabel-tv / bredband		10 000	
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		10 000	
Hiss		0	
Övriga kostnader *		20 000	
Summa driftkostnader		222000	<i>kr/kvm</i> 380
Periodiskt underhåll			
Sparande för kommande underhåll		40 000	<i>kr/kvm</i> 68
Summa drift och underhåll		262000	<i>kr/kvm</i> 449
Kapital			
	Banklån i kr	4 106 000	
Räntekostnader	3,25%	133445	<i>kr/kvm</i> 229
Ränteintäkter	0,00%	0	
Amortering	0,86%	35435	<i>kr/kvm</i> 61
Summa kapital		168880	<i>kr/kvm</i> 289
SUMMA KOSTNADER		430880	<i>kr/kvm</i> 738
FÖRENINGENS INTÄKTER		ÅR 1	
Hysesintäkter			
Bostäder		112 896	<i>kr/kvm</i> 1 055
Lokaler		0	
Parkeringsplatser/garage		32000	
Summa hyresintäkter		144896	
Föreningens årsavgifter		285984	<i>kr/kvm</i> 600
SUMMA INTÄKTER		430880	<i>kr/kvm</i> 738
ÅRETS RESULTAT		0	

* I övriga kostnader finns utrymme för t ex extern revisor eller för oförutsedda kostnadsökningar.

201407100600

6.2 Flerårsprognos för föreningens kostnader och intäkter år 1-11

Inflation 2 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 3,25 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kostnader & Intäkter												
Driftkostnader	212000	216240	220565	224976	229476	234065	238746	243521	248392	253360	258427	
Avsättning underhåll	40000	40800	41616	42448	43297	44163	45046	45947	46866	47804	48760	
Fastighetsavgift	10000	10200	10404	10612	10824	11041	11262	11487	11717	11951	12190	
Kapital (ränta + amortering)	168880	168880	168880	168880	168880	168880	168880	168880	168880	168880	168880	
Summa kostnader	430880	436120	441465	446916	452477	458149	463934	469835	475855	481994	488256	
Hysesintäkter	144896	147794	150750	153765	156840	159977	163176	166440	169769	173164	176627	
Årsavgifter	285984	288326	290715	293151	295637	298172	300758	303395	306086	308830	311629	
Summa intäkter	430880	436120	441465	446916	452477	458149	463934	469835	475855	481994	488256	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	600	604	609	615	620	625	631	636	642	647	653	

Kommentarer till flerårsprognosen i tabellen ovan

Driftkostnader:

Driftkostnaderna beräknas öka med ca 2 % per år framöver. Det har här även lagts till en reservpost på 25 000 kr (se mer ovan vid 6.1 under Övrigt i driftkostnader).

Periodiskt underhåll:

Information om föreningens långsiktiga underhållskostnader saknas, då föreningen idag inte har underhållsplan. Den årliga avsättningen till periodiskt underhåll bör därför ej understiga 40 000 kr och beräknas öka med ca 2 % per år framöver.

Fastighetsavgift:

En kommunal avgift och är idag 1 250 kronor per bostadslägenhet och år, uppräknas med ca 2 % per år.

Kapital:

Denna kostnad består av: Utgiftsräntan + amortering på föreningens banklån (se mer vid 4.3 ovan). Amorteringen bör på sikt ökas.

Hysesintäkter:

Dessa beräknas öka med ca 2 % per år.

Årsavgifter:

Här har vi lagt in en ökningstakt med ca 1 % år, enligt "självkostnadsprincipen". Föreningens kostnader och intäkter bör löpande ses över.

201407100601

6.3 Känslighets och riskanalys vid ökad inflation och höjda räntenivåer

I denna tabell kan du läsa av hur mycket föreningens årsavgifter förändras om inflationen (se driftkostnad, periodiskt underhåll och fastighetsavgift/skatt i tabellerna nedan) stiger till 3 %, 4 % eller 5 % och räntekostnaden (se vid kapital i tabellerna nedan) ökar till 4,25 %, 5,25 % eller 6,25 %.

Inflation 3 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 4,25 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kostnader & Intäkter												
Driftkostnad	212000	218360	224911	231658	238608	245766	253139	260733	268555	276612	284910	
Avsättning underhåll	40000	41200	42436	43709	45020	46371	47762	49195	50671	52191	53757	
Fastighetsavgift	10000	10300	10609	10821	11146	11480	11825	12179	12545	12921	13179	
Kapital (ränta + amort)	209940	209940	209940	209940	209940	209940	209940	209940	209940	209940	209940	
Summa kostnader	471940	479800	487896	496128	504714	513557	522666	532048	541711	551664	561786	
Hysesintäkter	144896	149243	153720	158332	163082	167974	173013	178204	183550	189056	194728	
Årsavgifter	327044	330557	334176	337797	341632	345583	349652	353844	358161	362607	367058	
Summa intäkter	471940	479800	487896	496128	504714	513557	522666	532048	541711	551664	561786	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	686	693	701	708	716	724	733	742	751	760	770	

Inflation 4 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 5,25 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kostnader & Intäkter												
Driftkostnad	212000	220480	229299	238471	248010	257930	268248	278978	290137	301742	313812	
Avsättning underhåll	40000	41600	43264	44995	46794	48666	50613	52637	54743	56932	59210	
Fastighetsavgift	10000	10400	10816	11249	11699	12167	12653	13159	13686	14233	14802	
Kapital (ränta + amort)	251000	251000	251000	251000	251000	251000	251000	251000	251000	251000	251000	
Summa kostnader	513000	523480	534379	545714	557503	569763	582514	595774	609565	623908	638824	
Hysesintäkter	144896	150692	156720	162988	169508	176288	183340	190673	198300	206232	214481	
Årsavgifter	368104	372788	377660	382726	387995	393475	399174	405101	411265	417676	424343	
Summa intäkter	513000	523480	534379	545714	557503	569763	582514	595774	609565	623908	638824	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	772	782	792	802	813	825	837	849	862	876	890	

Inflation 5 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 6,25 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kostnader & Intäkter												
Driftkostnad	212000	222600	233730	245417	257687	270572	284100	298305	313221	328882	345326	
Avsättning underhåll	40000	42000	44100	46305	48620	51051	53604	56284	59098	62053	65156	
Fastighetsavgift	10000	10500	11025	11576	12155	12763	13401	14071	14775	15513	16289	
Kapital (ränta + amort)	292060	292060	292060	292060	292060	292060	292060	292060	292060	292060	292060	
Summa kostnader	554060	567160	580915	595358	610523	626446	643165	660720	679153	698508	718830	
Hysesintäkter	144896	152141	159748	167735	176122	184928	194174	203883	214077	224781	236020	
Årsavgifter	409164	415019	421167	427623	434401	441518	448991	456837	465076	473727	482810	
Summa intäkter	554060	567160	580915	595358	610523	626446	643165	660720	679153	698508	718830	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	858	870	883	896	911	926	941	958	975	993	1012	

201407100602

7: Särskilda förhållanden samt styrelsens underskrifter

Viktiga påpekanden

- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter, angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande känd information.
- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- Lägenheternas ytor baseras på information från fastighetens nuvarande ägare. Att lägenheternas ytangivelser i denna ekonomiska plan är korrekta, kan dock ej garanteras.
- Utöver årsavgifterna (och eventuella hyror för parkeringsplatser) till föreningen, ansvarar varje bostadsrättshavare för det inre underhållet i lägenheten samt för sin egen förbrukning av hushållsel och ska även se till att hålla övriga utrymmen inom fastigheten i gott skick.
- Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- Övriga frågor se i föreningens stadgar eller i relevant lagstiftning

Bostadsrättsföreningen Brf Sergeanten 3 i Eskilstuna

Undertecknas av samtliga ordinarie styrelseledamöter

Eskilstuna 2014 - 06 - 24

Underskrift

Petra Finnman

Underskrift

Ida Rådsten

Underskrift

Robin Malmström

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 juni 2014 för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 3 i Eskilstuna, reg.nr 769628-1919

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 uppgifter är således riktiga.

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.

Vi noterar att avskrivning inte behandlas i planen. Då avskrivning utgör en bokföringsmässig post föreligger inget formellt fel, men vi vill göra uppmärksamhet på att föreningen är skyldig att göra avskrivningar, vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

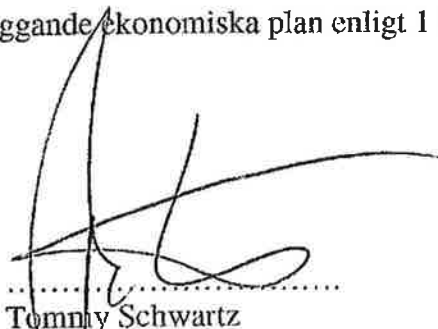
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåta med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Västerås den 30 juni 2014



.....
Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22
417 57 Göteborg



.....
Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås