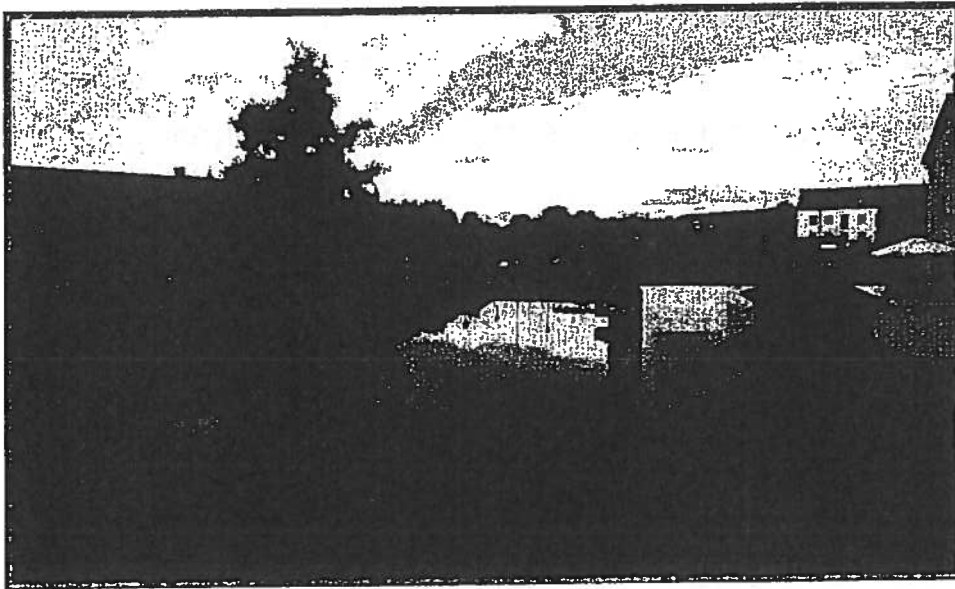


---

*Ekonomisk plan*  
*Brf Snäcken 10 i Eskilstuna*  
*Med organisationsnummer: 769627-5101*

---



---

*Fastigheten är belägen på*  
*Köpmangatan 17 A-C*

---

*I en äldre byggnad från som består av 8 bostadslägenheter  
och en lokal med ett centralt läge invid ån i Eskilstuna*

---

Denna ekonomisk plan har upprättats i samarbete med Fastitia

**Registrerades av Bolagsverket 2014-02-20**

---

## Innehållsförteckning

1: Allmänna förutsättningar.....	3
2: Beskrivning av fastigheten .....	4
3: Kostnader för köp av föreningens fastighet .....	8
4: Finansieringsplan.....	9
5: Redovisning av lägenheterna.....	10
6: Föreningens kostnader och intäkter.....	11
7: Särskilda förhållanden samt styrelsens underskrifter.....	14
8: Intygsgivning .....	15

## 1: Allmänna förutsättningar

### 1.1 Bostadsrättsföreningens namn och syfte

Brf Snäckan 10 i Eskilstuna med org. nr: 769627-5101 som har sitt säte i Eskilstuna kommun i Södermanlands län har registrerats hos Bolagsverket 2014-01-22 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 har skett genom en sk dotterbolagsförsäljning. Det innebär att fastighetsägaren Södergrens Fastigheter i Eskilstuna AB har i detta ärende bildat ett dotterbolag som heter: Snäckan 10 AB med organisationsnummer: 556957-8825 och som har fastigheten Snäckan 10 i Eskilstuna som enda tillgång.

Detta aktiebolag förvärvas sedan av bostadsrättsföreningen. När förvärvet av aktiebolaget är genomfört så lyfter bostadsrättsföreningen ut själva fastigheten ur aktiebolaget och aktiebolaget likvideras och upphör i och med det att gälla.

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 januari 2014 och avser att tillträda fastigheten som ny ägare i februari 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 fastighetsförvärvet: Avtalad köpeskilling, aktiebolagets kapital, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, ombildningskostnad och en bedömd kostnad för fastighetens uppskattade underhållsbehov.

Beräkningar av föreningens kostnader och intäkter grundar sig i bedömningar gjorda sommaren 2013.

- 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 2013-10-10.
- Kapitalkostnaderna är baserade på inkomna offerter från banker.
- I övrigt har uppskattningar gjorts utifrån marknadsmässiga grunder.
- Förvärvet avser den slutligt kända kostnaden.

### 1.4 Föreningens skattemässiga status

Brf Snäckan 10 i Eskilstuna kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

## 2: Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Fastighetsbeteckning, adress och ytor m.m.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Snäcken 10 i Eskilstuna kommun med typkod 321
<i>Gatuadress</i>	Köpmangatan 17 A-C i Eskilstuna
<i>Tomtens areal</i>	965 kvm
<i>Byggnadens totala yta</i>	981 kvm
<i>Varav bostadsarea</i>	836 kvm
<i>Varav lokalarea</i>	152 kvm
<i>Garage/parkering</i>	3 st garage och visst utrymme på tomten för ca 3 parkeringsplatser
<i>Byggnadsår</i>	1929
<i>Värdeår/Ombyggnadsår</i>	1969 En större renovering utfördes under 1986-87.
<i>Byggnadens utformning</i>	Fastigheten består av 3 byggnader i 2-3 plan med källare och inredd vind och består av 8 bostadslägenheter och en lokal i gatuplan samt en lokal i hus C.

### 2.2 Gemensamma installationer och anordningar

<i>Uppvärmningssystem</i>	Vattenburen värme med gamla radiatorer och rörsystem som är delvis förnyat i samband renoveringen på 1987.
<i>Värmecentral</i>	Fjärrvärmecentral finns i hus B. Värmeväxlare från ca 1987.
<i>El-system</i>	Elsystemet är från 1987. Elcentral finns i hus B
<i>Ventilation</i>	Självdragsventilation med tilluft, via fönsterventiler.
<i>Vatten och avloppsstammar</i>	Till stora delar bytta vatten och stamledningar 1987.
<i>Vattenmätare</i>	Gemensam vattenmätare för alla hus, är placerad i hus A
<i>Energibesparande åtgärder</i>	-
<i>Sophantering</i>	Utrymme för källsortering finns i hus C.
<i>Hiss</i>	Hiss finns i hus B
<i>Anslutning till kabel-tv nät</i>	Kabel-tv är anslutet till samtliga lägenheter
<i>Kodlås/Porttelefon</i>	Varje trapphus har kodlås vid entrén
<i>Brandvarnare</i>	-
<i>Bredband</i>	Uttag för uppkoppling till bredband finns i samtliga lägenheter.

### 2.3 Gemensamma utrymmen

<i>Tvättstuga/torkrum</i>	Belägen i hus B med tvättmaskin och torktumlare
<i>Cykel och barnvagnsförråd</i>	Utrymme att ställa cyklar finns på gården.
<i>Förrådsutrymmen</i>	Varje lägenhet har ett förråd på vinden i hus A eller i hus C
<i>Hobbyrum m.m.</i>	Finns outnyttjade utrymmen i fastighetens byggnader som kan iordningställas för detta. På fastighetens tomt finns även en gemensam brygga/terrass som gränsar till Eskilstunaån.

### 2.4 Gemensamma anordningar på tomtmark

<i>Planteringar</i>	På fastighetens innergård/baksida finns en mindre gräsmatta samt buskar och några träd.
---------------------	---

### 2.5 Parkeringsmöjligheter

<i>Parkeringsplatser</i>	Det finns idag 3 garage samt utrymme för ca 3 parkeringsplatser inne på gården. I övrigt gäller den kommunala boendeparkeringen.
--------------------------	--

### 2.6 Kortfattad byggnadsbeskrivning (konstruktion, material och ålder).

#### HUS A - Köpmangatan 17 A

<i>Grundläggning</i>	Källargrundläggning av sten och betong.
<i>Yttervägg/Fasad</i>	Stomme och fasad med putsad träkonstruktion.
<i>Bjälklag</i>	Betongbjälklag samt träbjälklag i takkonstruktion.
<i>Lägenhetsskiljande väggar</i>	Troligen delvis murade väggar och delvis träkonstruktioner.
<i>Fönster</i>	2-glasfönster i träbågar från 1980. Samtliga fönster är målade utvändigt år ca 2000
<i>Entré och trapphus</i>	Entréportar i trä. Trapphusets väggar och tak är målat år 1987
<i>Yttertak</i>	Tegeltakpannor och plåtbeslagning.

*Beskrivning av hus B och C fortsätter på nästa sida!*

HUS B - Köpmangatan 17 B

<i>Grundläggning</i>	Platta på mark
<i>Yttervägg/Fasad</i>	Putsad fasad murade väggar och träkonstruktioner.
<i>Bjälklag</i>	Betongbjälklag samt träbjälklag i takkonstruktion
<i>Lägenhetsskiljande väggar</i>	Troligen delvis murade väggar och delvis träkonstruktioner.
<i>Fönster</i>	2-glasfönster i träbågar från 1987. Samtliga fönster är målade utvändigt år ca 2000
<i>Entré och trapphus</i>	Entréportar i trä. Trapphusets väggar och tak är målat år 1987
<i>Yttertak</i>	Taket har både papp och taktegelbeläggning

HUS C - Köpmangatan 17 C

<i>Grundläggning</i>	Platta på mark
<i>Yttervägg/Fasad</i>	Stomme och fasad i träkonstruktion
<i>Bjälklag</i>	Träbjälklag
<i>Lägenhetsskiljande väggar</i>	Troligen av träkonstruktion
<i>Fönster</i>	2-glasfönster i träbågar från 1987. Samtliga fönster är målade utvändigt år ca 2000
<i>Entré och trapphus</i>	Entréportar i trä.
<i>Yttertak</i>	Tak med taktegelbeläggning.

2.7 Beskrivning av lägenheterna (Lägenheterna har varierande standard)

Rumstyp	Golv	Väggar	Utrustning
<i>Hall</i>	Trägolv/laminat/linoleum	Tapet/målad	
<i>Vardagsrum</i>	Parkett/trägolv	Tapet/målad	Vissa lägenheter har kakelugn/öppen spis
<i>Sovrum</i>	Trägolv/laminat/Parkett	Tapet/målad	Vissa lägenheter har kakelugn/öppen spis
<i>Kök</i>	Laminat/linoleum	Tapet/målad	K/F/Fläk/Spis vissa med DM
<i>Badrum</i>	Klinker/plastmatta	Kakel/våtrumstapet/ målad väv	WC/Handfat Dusch/bad och vissa med TM/TT

## 2.8 Andel i gemensamhetsanläggningar

Eskilstuna Tunafors ga:1

## 2.9 Avtalsservitut

Avloppsledning: Förmån – 041M2 - 85/20679.1  
Belysningsarmatur m.m: Last – 0484IM - 06/17250.1

## 2.10 Planförhållanden

Tomtindelning: Snäcken – 0484K - 412C  
Stadsplan: Stengeten mfl. – 0484K -1359C

## 2.11 Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring i samband med tillträdet.

## 2.12 Energideklaration

Fastighetsägaren har upprättat en energideklaration på fastigheten.

- Energivärde Hus A: 207
- Energivärde Hus B: 206
- Energivärde Hus C: 206

Normalvärde för liknande fastigheter är 135-165

## 2.13 OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Resultat av den senaste OVK-besiktningen saknas.

## 2.14 Fornlämningar

Fornlämning: 0318:0554:0001

### 3: Kostnader för köp av föreningens fastighet

#### 3.1 Kostnadsredovisning

Samtliga kostnader som ingår vid köpet av fastigheten	
Köpeskillning (priset för fastigheten)	13 650 000 kr
* Aktiekapital för dotterbolaget	50 000 kr
** Lagfartskostnad/stämpelskatt: (1,5 %)	98 000 kr
Pantbrevskostnad (2 %)	7 000 kr
Ombildningskostnad	175 000 kr
Fastighetsbesiktning	20 000 kr
*** Föreningens ingående kassa/bank	400 000 kr
<b>Total förvärvskostnad för föreningen</b>	<b>14 400 000 kr</b>

\* Denna kostnad avser 100 % av aktiekapitalet i Snäckan 10 AB. Detta bolag består enbart av fastigheten Snäckan 10 i Eskilstuna (se mer under 1.2 ovan). När föreningen likviderar detta bolag tillkommer denna kostnad föreningen minskat med likvidationskostnader på 20 000 kr (exkl. moms).

\*\* Som underlag för uttag av lagfartskostnad/stämpelskatt blir i detta fall (pga bolagsaffären) 1,5 % av fastighetens taxeringsvärde på 6 529 000 kr istället för 1,5 % på köpeskillingen.

\*\*\* Detta belopp har föreningen med sig i starten som eget kapital (se mer under p. 3.3 nedan).

#### 3.2 Fastighetens taxeringsvärde, avgifter och skatter

Fastighetens taxeringsvärde är 6 529 000 kronor. Byggnadens andel av taxeringsvärdet är 4 761 000 kr (varav lokalen står för 414 000 kr) och markens andel av taxeringsvärdet är 1 768 000 kr.

Fastighetens skattesituation är 1 210 kr per år i kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter samt 1 % av taxeringsvärdet på lokaler, vilket här blir ca 4140 kr/år.

#### 3.3 Fastighetens uppskattade underhållsbehov samt kostnad och finansiering

Fastigheten är byggd 1929 med nytt värdeår 1969 och genomgick 1986-87 en större renovering. Vid en teknisk besiktning av fastigheten gjord av Hifab i oktober 2013 har ett reparationsbehov uppskattats till ca 300 000 kr (se p. 4.1 i besiktningsprotokollet) samt ett behov av periodiskt underhåll för de kommande fem åren på ca 300 000 kr (se p. 4.2 i besiktningsprotokollet).

**Kostnader: Totalt ca 600 000 kr.**

Finansieringen av fastighetens underhåll kommer att ske dels via ingående kassa/bank med 400 000 kr, en årlig post för löpande underhåll/reparationer på 20 000 kr samt en årlig avsättning till periodiskt underhåll på 60 000 kr. Under perioden nedan så kommer detta att tillföra föreningen ytterligare ca 400 000 kr.

**Finansiering: Totalt ca 800 000 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 *	7 550 000 kr
Banklån	6 850 000 kr
Summa finansiering	14 400 000 kr

\* Se mer under 5.1 nedan.

### 4.2 Föreningens banklån

Banklån	Belopp i kr	Säkerhet	Ränta *	Bindn.tid **	Amortering i kr/år
1	2 283 000	Pantbrev	3,25 %	3 mån	0
2	2 283 000	Pantbrev	3,25 %	2-3 år	0
3	2 284 000	Pantbrev	4,00 %	5 år	34 000
Summa banklån	6 850 000	Snittränta	3,50 %	Amortering/år	34 000

\* Denna genomsnittsränta är försiktigt uppskattad, sannolikt kommer genomsnittsräntan att hamna en bit under 3,50 %. I kalkylen nedan under p. 6.1 har dock denna högre nivå för att föreningen ska ha en buffert.

\*\* 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 Kapitalkostnader och amorteringsplan för år 1-3

År	Skuld	Ränta	Ränteintäkt *	Amortering	Kapitalkostnad per år
1	6 850 000	239 750	0	34 000	273 750
2	6 816 000	238 560	0	34 000	272 560
3	6 782 000	237 370	0	34 000	271 370

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

2014021304609

## 5: Redovisning av lägenheterna

### 5.1 Beskrivning av fastighetens bostadslägenheter och andelstal

Andelstalet för en specifik lägenhet får man genom att dividera lägenhetens insats med summan av samtliga insatser.

Lgh nr	Plan	RoK	Yta	Insatser	Årsavgift / år	Årsavgift / mån	Andelstal
A 1001	1	2	58	580 000	37 649	3 138	0,077
A 1101	2	5	172	1 400 000	111 662	9 305	0,185
A 1201	3	1	49	480 000	31 807	2 651	0,064
B 1001	1	3	76	800 000	49 324	4 111	0,106
B 1002	1	2	77	800 000	49 980	4 165	0,106
B 1101	2/3	5	202	1 650 000	131 138	10 928	0,218
B 1102	2	1	39	320 000	25 319	2 110	0,043
C 1001	3	3	156	1 520 000	101 275	8 440	0,201
Summa			829	7 550 000	538 176	44 848	1,00

### 5.2 Årsavgifter och insatser

Medlemmarnas årsavgifter/insatser 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 vid p. 6.1 nedan).

<i>Årsavgifter</i>	649 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 1 % Föreningens årsavgifter ligger på en nivå som motsvarar medel
<i>Värmekostnad</i>	126 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 2 % Föreningens kostnad för uppvärmning kan anses något över medel.
<i>Avsättning till underhållsfond</i>	61 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.
<i>Skuldsättning</i>	6 983 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. Föreningen bör därför öka amorteringen framöver.

## 6: Föreningens kostnader och intäkter

### 6.1 Beskrivning av föreningens kostnader och intäkter år 1

FÖRENINGENS KOSTNADER I KR		ÅR 1	
<b>DRIFTKOSTNADER</b>			
Ekonomisk & administrativ förvaltning		30 000	
Fastighetsskötsel & städning		20 000	
Löpande underhåll & reparationer		20 000	
Värme		124 000	
El		16 000	
Vatten		22 000	
Sophantering		20 000	
Försäkring		15 000	
Kabel-tv / bredband		10 000	
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		14 000	
Hiss		5 000	
Övriga kostnader **		25 000	
<b>SUMMA: DRIFTKOSTNADER</b>		<b>321000</b>	kr/kvm 327
<b>PERIODISKT UNDERHÅLL</b>			
Avsättning till kommande underhållsbehov		60 000	kr/kvm 61
<b>SUMMA: DRIFT &amp; UNDERHÅLL</b>		<b>381000</b>	kr/kvm 388
<b>KAPITALKOSTNADER</b>			
Räntekostnader	3,50%	239750	kr/kvm 244
Ränteintäkter	0,00%	0	
Amortering	0,50%	34408	
<b>SUMMA: KAPITALKOSTNADER</b>		<b>274158</b>	kr/kvm 279
<b>SUMMA: KOSTNADER</b>		<b>655158</b>	kr/kvm 668
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		<b>ÅR 1</b>	
<b>HYRESINTÄKTER</b>			
Bostäder		0	
Lokaler (en lokal på ca 50 kvm är ledig)		104 000	
Parkeringsplatser/garage		13000	
<b>SUMMA: HYRESINTÄKTER</b>		<b>117000</b>	
<b>ÅRSavgifter</b>		<b>538158</b>	kr/kvm 649
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>655158</b>	kr/kvm 668
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	

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

6.2 Flerårsprognos för föreningens kostnader och intäkter år 1-11

Inflation 2 %	Flerårsprognos år 1 - 11										Genomsnittsränta 3,50 %
	År										
Kostnader & Intäkter	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Driftkostnader	307000	313140	319403	325791	332307	338953	345732	352646	359699	366893	374231
Avsättning underhåll	60000	61200	62424	63672	64946	66245	67570	68921	70300	71706	73140
Fastighetsavgift	14000	14280	14566	14857	15154	15457	15766	16082	16403	16731	17066
Kapital (ränta + amort)	274158	274158	274158	274158	274158	274158	274158	274158	274158	274158	274158
<b>Summa kostnader</b>	<b>655158</b>	<b>662778</b>	<b>670550</b>	<b>678478</b>	<b>686564</b>	<b>694812</b>	<b>703225</b>	<b>711807</b>	<b>720560</b>	<b>729488</b>	<b>738594</b>
Hysesintäkter	117000	119340	121727	124161	126645	129177	131761	134396	137084	139826	142622
Årsavgifter	538158	543438	548823	554316	559920	565635	571464	577411	583476	589662	595972
<b>Summa intäkter</b>	<b>655158</b>	<b>662778</b>	<b>670550</b>	<b>678478</b>	<b>686564</b>	<b>694812</b>	<b>703225</b>	<b>711807</b>	<b>720560</b>	<b>729488</b>	<b>738594</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årsavgifter kr/kvm	649	656	662	669	675	682	689	697	704	711	719

*Kommentarer till flerårsprognosen i tabellen ovan*

**Driftkostnader:**

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

**Periodiskt underhåll:**

Information om föreningens långsiktiga underhållskostnader saknas, då föreningen idag inte har underhållsplan. Den årliga avslutningen till periodiskt underhåll bör därför ej understiga 60 000 kr och beräknas öka med ca 2 % per år framöver.

**Fastighetsavgift:**

En kommunal avgift och är idag 1 210 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).

**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.

### 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 4,5 %, 5,5 % eller 6,5 %.

Inflation 3 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 4,50 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Kostnader &amp; Intäkter</b>												
Driftkostnad	307000	316210	325696	335467	345531	355897	366574	377571	388898	400565	412582	
Avsättning underhåll	60000	61800	63654	65564	67531	69556	71643	73792	76006	78286	80635	
Fastighetsavgift	14000	14420	14853	15150	15604	16072	16554	17051	17563	18089	18451	
Kapital (ränta + amort)	342658	342658	342658	342658	342658	342658	342658	342658	342658	342658	342658	
<b>Summa kostnader</b>	<b>723658</b>	<b>735088</b>	<b>746861</b>	<b>758838</b>	<b>771324</b>	<b>784184</b>	<b>797430</b>	<b>811073</b>	<b>825125</b>	<b>839599</b>	<b>854327</b>	
Hysesintäkter	117000	120510	124125	127849	131685	135635	139704	143895	148212	152658	157238	
Årsavgifter	606658	614578	622736	630989	639639	648549	657726	667178	676913	686941	697088	
<b>Summa intäkter</b>	<b>723658</b>	<b>735088</b>	<b>746861</b>	<b>758838</b>	<b>771324</b>	<b>784184</b>	<b>797430</b>	<b>811073</b>	<b>825125</b>	<b>839599</b>	<b>854327</b>	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	732	741	751	761	772	782	793	805	817	829	841	

Inflation 4 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 5,50 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Kostnader &amp; Intäkter</b>												
Driftkostnad	307000	319280	332051	345333	359147	373512	388453	403991	420151	436957	454435	
Avsättning underhåll	60000	62400	64896	67492	70192	72999	75919	78956	82114	85399	88815	
Fastighetsavgift	14000	14560	15142	15748	16378	17033	17714	18423	19160	19926	20723	
Kapital (ränta + amort)	411158	411158	411158	411158	411158	411158	411158	411158	411158	411158	411158	
<b>Summa kostnader</b>	<b>792158</b>	<b>807398</b>	<b>823248</b>	<b>839731</b>	<b>856874</b>	<b>874703</b>	<b>893245</b>	<b>912528</b>	<b>932583</b>	<b>953440</b>	<b>975131</b>	
Hysesintäkter	117000	121680	126547	131609	136873	142348	148042	153964	160123	166527	173189	
Årsavgifter	675158	685718	696700	708122	720001	732354	745202	758564	772460	786912	801942	
<b>Summa intäkter</b>	<b>792158</b>	<b>807398</b>	<b>823248</b>	<b>839731</b>	<b>856874</b>	<b>874703</b>	<b>893245</b>	<b>912528</b>	<b>932583</b>	<b>953440</b>	<b>975131</b>	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	814	827	840	854	869	883	899	915	932	949	967	

Inflation 5 %	Flerårsprognos år 1 - 11											Genomsnittsränta 6,50 %
	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Kostnader &amp; Intäkter</b>												
Driftkostnad	307000	322350	338468	355391	373160	391818	411409	431980	453579	476258	500071	
Avsättning underhåll	60000	63000	66150	69458	72930	76577	80406	84426	88647	93080	97734	
Fastighetsavgift	14000	14700	15435	16207	17017	17868	18761	19699	20684	21719	22805	
Kapital (ränta + amort)	479658	479658	479658	479658	479658	479658	479658	479658	479658	479658	479658	
<b>Summa kostnader</b>	<b>860658</b>	<b>879708</b>	<b>899711</b>	<b>920713</b>	<b>942766</b>	<b>965921</b>	<b>990234</b>	<b>1015763</b>	<b>1042569</b>	<b>1070714</b>	<b>1100267</b>	
Hysesintäkter	117000	122850	128993	135442	142214	149325	156791	164631	172862	181505	190581	
Årsavgifter	743658	756858	770718	785271	800552	816596	833443	851133	869706	889209	909686	
<b>Summa intäkter</b>	<b>860658</b>	<b>879708</b>	<b>899711</b>	<b>920713</b>	<b>942766</b>	<b>965921</b>	<b>990234</b>	<b>1015763</b>	<b>1042569</b>	<b>1070714</b>	<b>1100267</b>	
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Årsavgifter kr/kvm	897	913	930	947	966	985	1005	1027	1049	1073	1097	

2014021304613

## 7: Särskilda förhållanden samt styrelsens underskrifter

### Viktiga påpekanden

- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter, angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till tidpunkten för planens upprättande känd information.
- Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 Snäckan 10 i Eskilstuna

Undertecknas av samtliga ordinarie styrelseledamöter

Eskilstuna 2014 -01 -28

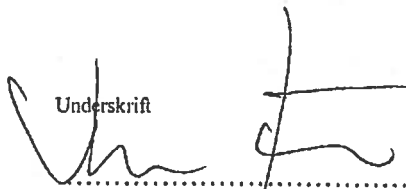
Underskrift



Namnförtydligande

Fredrik Ståhle

Underskrift



Namnförtydligande

Thomas Jönsson

Underskrift



Namnförtydligande

Anders Grawe

## Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 jan 2014 för Bostadsrättsföreningen Snäckan 10, Eskilstuna, 769627-5101

Den ekonomiska planen innehåller 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. Planen redovisar föreningens slutliga kända kostnad för förvärvet.

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 8/2-14

Anders Lenhoff  
Lindholmsvägen 22  
417 57 Göteborg

Tommy Schwartz  
Gudrunsväg 5  
723 55 Västerås

**Bilaga till intyg för ekonomiskplan för Brf Snäckan 10, Eskilstuna**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar varit tillgängliga:

Reg. Bevis  
Stadgar  
Ekonomisk plan  
Bolagsavtal  
Utdrag från allmänfastighetsinformation Metria  
Teknisk besiktning ,HIFAB  
Offert, Sparbanken Rekarne AB