

---

# Ekonomisk plan

## Brf Släggan 5 i Eskilstuna

Med organisationsnummer: 769633-8297

---



---

Bostadsrättsföreningens adress är  
**Södra Bangårdsgatan 30 i Eskilstuna**

Fastigheten består av en byggnad från år 1938 som har  
8 bostadslägenheter och ligger på stadsdelen Söder

---

*Den ekonomiska planen har upprättats i samarbete med  
Peter Palm från företaget Fastitia*

## Innehållsförteckning

1: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	4
3. ÖVRIG INFORMATION OM FASTIGHETEN .....	8
4. IDENTIFIERADE FEL OCH BRISTER I FASTIGHETEN .....	9
5. KOSTNADEN FÖR REPARATIONS OCH UNDERHÅLLSBEHOVET .....	10
6: KOSTNADEN FÖR KÖP AV FASTIGHETEN.....	12
7: FINANSIERINGSPLAN .....	13
8: BESKRIVNING AV LÄGENHETERNA.....	14
9: FÖRENINGENS EKONOMI FÖR ÅR 1-11 .....	15
10: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN SAMT UNDERSKRIFTER .....	18
<i>BILAGA: RESULTATBUDGET ÅR 1 .....</i>	<i>19</i>
11: INTYG FRÅN INTYGSGIVARE.....	20

## **1: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **1.1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS NAMN OCH SYFTE**

Brf Släggan 5 i Eskilstuna med org. nr: 769633-8297 har sitt säte i Eskilstuna kommun i Södermanlands län. Bostadsrättsföreningen har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-30.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening och har till ändamål och syfte att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbestämning och tillvarata sina medlemmars ekonomiska intresse.

### **1.2 FÖRSÄLJNINGSMODELL, FÖRVÄRV OCH TILLTRÄDE**

Överlåtelsen av fastigheten har sker genom en s k dotterbolagsförsäljning. Det innebär att fastighetsägaren Bäck & Forss AB med org nr: 556466-4224 i detta ärende har bildat ett dotterbolag som heter Fastighetsbolaget Södra Bangårdsgatan AB med org nr: 559034-8719 dit man har fört över fastigheten Eskilstuna Släggan 5 som enda tillgång.

Detta dotterbolag 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.

Föreningen kan komma att drabbas av en uppskjuten skatt vid en eventuell försäljning av fastigheten eller vid en likvidation av föreningen.

Upplåtelse av de enskilda bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen har godkänts av två av Boverket godkända intygsgivare och den har registrerats hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningens förvärv och tillträde av fastigheten beräknas ske under mars 2017.

### **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 den ekonomiska planen grundar sig på dessa kostnader: Avtalad köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, aktiekapital, ombildning, besiktning, intygsgivning och utifrån besiktningen en bedömd kostnad för fastighetens reparations och underhållsbehov för åren 1-5 efter tillträdet.

Beräkningen av föreningens kostnader och intäkter grundar sig i bedömningar gjorda sommaren 2016.

- Driftkostnader och hyresintäkter är baserade på uppgifter om faktiska förhållanden från fastighetsägaren.
- Kostnader för fastighetens underhåll är baserade på en av PL Ingenjörsteknik AB upprättad teknisk besiktning utförd den 2016-11-29, protokoll rev 3:1 2017-01-31.
- Kapitalkostnaderna är baserade på inkomna offerter från banker.
- I övrigt har uppskattningar gjorts utifrån marknadsmässiga grunder.
- Förvärvet avser den, för bostadsrättsföreningen, slutligt kända kostnaden.

### **1.4 FÖRENINGENS SKATTEMÄSSIGA STATUS**

Brf Släggan 5 i Eskilstuna kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

## **2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

### **2.1 INFORMATION OM FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Släggan 5
Gatuadress	Södra Bangårdsgatan 30 A-B
Postnummer och ort	633 55 Eskilstuna
Tomtens area	855 kvm
Total area (Boarea + Lokalarea)	514 kvm (enligt utdrag från fastighetsregistret)
Varav bostäder	514 kvm
Varav lokaler	-
Byggnadsår	1938
Värdeår	1976
Till- ombyggnadsår	1988
Byggnadens utformning	Vinkelformad byggnad i två plan med källare och vind. Betongstomme med ytterväggar av tegel.

### **2.2 BESKRIVNING AV BYGGNADEN**

#### Utformning, konstruktion, material

Yttertak	Sadeltak med röda betongpannor.
Takavvattning	Hängrännor med stuprör.
Vindsutrymmet	Vinden består av vindsförråd med nät-/dörrar längs yttervägg/tak och rymlig golvyta i mitten av huskroppen. Vinden nås via dörrar i varje trapphus med en betongtrappa upp.
Stomme / Bjälklag	Byggnadens stomme/bjälklag består av betong. (K-ritningar saknas)
Lägenhetsskiljande väggar	Troligtvis betong. (K-ritningar saknas)
Yttervägg	Lättbetong med tegel. (K-ritningar saknas)
Fasad	Gult lertegel. (K-ritningar saknas)
Balkonger	Utanpåliggande balkonger uppförda med reglar/plåtsidor och aluminiumdäck.

## *Ekonomisk plan - Brf Släggan 5 i Eskilstuna - Org nr: 769633-8297*

Fönster	3-glas fönster (1+2 glas vacuum) med trä båge/karm i sovrum mot järnvägen i övrigt 2-glas fönster.
Trapphus	Målade väggar och trappor och golv av terrassmaterial.
Grund / Sockel	Betong och med ½ betongsten.
Källare	Betongväggar och epoxibeläggning på betonggolv.
Entréer	Entrédörrar av plåt med 1-glasruta. Ytterplåt av betong.
Lägenhetsdörrar	Lägenhetsdörrar är utbytta.
Brandlarm	Fastighetsägaren har monterat fristående branddetektorer i varje lägenhet. Batteribyte ansvarar lägenhetsinnehavaren för via felanmälan.
Garage	-

### 2.3 FASTIGHETENS UNDERHÅLLSHISTORIK

Beskrivning av större reparationer/underhållsåtgärder på byggnad och mark

BYGGNADSDEL	ÅTGÄRD
Yttertak	Ingen information, men taget är i god kondition
Fasad	Ingen uppgift.
Vatten & avloppsstammar	Ingen uppgift.
Fönster	Vissa fönster är utbytta men årtalet okänt.
Elsystem	Original.
Värmesystem	Blandning av nya- och gamla radiatortermostater.
Trapphus	Målade väggar, Terrasso trappor och golv.
Entréer	Dörrar av plåt med 1-glasrutor och utvändig betongavsatts.
Lägenhetsdörrar	Alla lägenhetsdörrar är löpande utbytta t.o.m.1997.
Hiss	Finns ej.

## Ekonomisk plan - Brf Släggan 5 i Eskilstuna - Org nr: 769633-8297

### 2.4 GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten och avlopp	Vatten- och avloppsstammar 1988?
Värmekälla	Radiatorer med termostatventiler (gamla/nya)
Värmecentral	Fjärrvärmecentral från 2000- talet.
Elsystem	Original.
Ventilationssystem	Mekanisk frånluft.
Hiss	Finns ej.
Sophantering	Sopkärl i plast på gård.
Kabel-tv	Ja, bredbandsbolaget.
Bredband	Ja, bredbandsbolaget.
Kodlås / Porttelefon	Nej.
Annat	-

### 2.5 GEMENSAMMA UTRYMMEN I BYGGNADEN

Tvättstuga/torkrum	Tvättstuga med villastandard på tvättmaskin och torktumlare. Klinkergolv i tvättstuga. Torkrum med tvättlinor, <i>ingen extra avfuktning finns installerad.</i>
Cykelrum	Ja utrymme om ca 15 kvm.
Barnvagnsförråd	-
Lägenhetsförråd	Ca 8 st vindsförråd.
Annat	-

### 2.6 GEMENSAMMA UTRYMMEN PÅ TOMTEN

Beskrivning av tomten	Plan tomt med gräs och buskar.
Markanläggningar	Gräsytor och asfalt.
Gemensamhetsanläggningar	-
Annat	-

### 2.7 PARKERINGSMÖJLIGHETER

Parkeringsplatser (el)	-
Carport (el)	-
Garage (varm/kall)	-
Annat	-

## 2.8 LÄGENHETERNAS STANDARD OCH UTRUSTNING

RUMSTYP	GOLV	VÄGGAR / TAK	UTRUSTNING
Hall	Plastmatta	Tapet/målat	
Vardagsrum	Parkett	Tapet/målat	
Sovrum	Plastmatta	Tapet/målat	
Kök	Plastmatta	Tapet/målat	Spis-, 1 lgh med diskmaskin, kyl/frys av äldre modell
Badrum	Plastmatta	Plastmatta, Kakel	WC-, handfat, 3 lgh med dusch övriga har badkar
Övrigt	-		

## 2.9 LOKALER

Skicket bedöms från 1: Mycket dåligt skick till 5: Mycket bra skick

LOKAL	SKICK	VERKSAMHET
Lokal 1	3	Lokal med kökspentry, WC/dusch och bastu om ca 40 kvm.
Uthyrda förråd	-	Ej tillträde.

### **3. ÖVRIG INFORMATION OM FASTIGHETEN**

#### 3.1 SERVITUT

-

#### 3.2 PLANFÖRHÅLLANDEN

Tomtindelning: Släggan 1931-06-20, akt 0484K-453C

Stadsplan: Släggan, mm 1981-09-18, akt 0484-P81/30; 1992-06-30, akt 0484 0484K-1895C

#### 3.3 ENERGIDEKLARATION

Utförd 2009-08-18 med energiprestanda 143 kWh/m<sup>2</sup>, år.

Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav) 110 kWh/m<sup>2</sup>, år.

Referensvärde 2 (statistiskt intervall) 116-142 kWh/m<sup>2</sup>, år och avser likvärdiga fastigheter.

#### 3.4 OVK (Obligatorisk ventilationsbesiktning)

Utförd OVK datum 2014-11-07, nästa 2020-11-07.

#### 3.5 MILJÖMÄSSIGA FAKTORER

Miljöbod / Sopsortering	Delvis.
Radon	-
Asbest	-
PCB	-

#### 3.3 BRANDSKYDD

Bostäder	Brandvarnare uppsatta av fastighetsägaren, batteri byts av hyresgäst
Lokaler	-
Trapphus	-
Garage	-

#### 3.7 FÖRSÄKRING

Fastigheten är idag fullvärdesförsäkrad hos Osséen Agency AB, via Fastighetsägarna. Föreningen kommer att i samband med tillträdet teckna en egen fastighetsförsäkring.

#### 3.8 ENERGIBESPARANDE ÅTGÄRDER

-



#### **4. IDENTIFIERADE FEL OCH BRISTER I FASTIGHETEN**

##### **4.1 BYGGNAD**

Entréer	Sprickor i entrégolv, insida. (ev pga. saltning)
Entréer	Ytterplåtå av betong, sönderfrusna. (ev pga. saltning)
Entrépartier	Rost i nedre delar entrépartier. (ev pga. saltning)
Balkonger	Mikrobiell påväxt på plåtpartier. Tvättning.
Yttertak/vind	Kompletteringsbesiktning 2017-01-31. Äldre kondens/blånadsmärken i råspont efter läktspik finns. Äldre fuktfläckar runt takluckor o dyl finns. Vissa takluckor är utbytta. Fuktkvotsmätning utfördes stickprovvis, värden låg inom tolerans (<17% FK). Takets kondition anses efter stickprovsanalys inte behöva renoveras inom <10 år, men takpannor bör kontrolleras efter vintersäsongen.

##### **4.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN**

-

##### **4.3 I GEMENSAMMA ANORDNINGAR/INSTALLATIONER**

Tvättstuga	Byte till fastighetsmaskiner.
Torkrum	Avsaknad av avfuktninganordning.

##### **4.4 PÅ MARK ELLER I MARKANLÄGGNINGAR**

Asfalt	Asfalt sprucken och behov av omläggning och översyn av fall.
--------	--

##### **4.5 BRANDSKYDD**

Bostäder	Rutinmässiga batteribyten bör utföras av fastighetsägaren.
Övrigt	-

##### **4.6 MILJÖMÄSSIGA FAKTORER**

Radonmätning	Radonmätning skall utföras och bostäder skall understiga 200 Bq/m <sup>3</sup> senast 2020-01-01.
--------------	---

##### **4.7 BOSTADSLÄGENHETER**

Badrum	Badrummens tätskikt har uppnått teknisk livslängd. (stickprov lgh)
Kök	Felaktiga vattenlås i diskbänk, dåligt fall mot huvudstam.
Allmänt	Äldre status på ytskikt.

##### **4.8 LOKALER**

Källarlokal	Bulor i plastmatta i bastun. Vid besiktningstillfället var den tom och smutsig i väntan på ny hyresgäst.
-------------	--

## 5. KOSTNADEN FÖR REPARATIONS OCH UNDERHÅLLSBEHOV

### 5.1 FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Vid en besiktning gjord av företaget PL Ingenjörsteknik AB har ett reparationsbehov på fastigheten uppskattats till ca 200 000 kr (inkl. moms).

REPARATIONSBEHOV [i kr]		Direkt	Inom 2 år	Se bilaga bild nr
1	Sprickor i entrégolv, insida. (ev pga. saltning)		20 000	1
2	Ytterplåtå av betong, sönderfrusna. (ev pga. saltning)		15 000	2
3	Rost i nedre delar entrépartier. (ev pga. saltning)		10 000	3
4	Mikrobiell påväxt på plåtpartier. Tvättning.		6 000	4
6	Byte till fastighetsmaskiner.		50 000	
7	Avsaknad av avfuktningssystem.		35 000	
8	Asfalt sprucken och behov av omläggning och översyn av fall.		25 000	
Summa (exkl. moms)			161 000	
Summa (inkl. moms)			<b>201 250</b>	
SUMMA: REPARATIONSKOSTNADER (exkl. moms)				161 00
<b>SUMMA: REPARATIONSKOSTNADER (inkl. moms)</b>				<b>201 250</b>

#### Risikanalys:

Åtgärderna ovan bör utföras för att inte skada byggnaden ytterligare och äventyra fastighetens värde.

### 5.2 FASTIGHETENS UPPSKATTADE PERIODISKA UNDERHÅLLSBEHOV

Det är även sannolikt att man för de kommande fem åren behöver utföra olika periodiska underhålls-åtgärder, vilket bedöms kosta ca 800 000 kr (inkl. moms).

PERIODISKT UNDERHÅLLSBEHOV [i kr]	2017	2018	2019	2020	2021
1 Byte av avloppstammar			400 000		
2 Målning av trapphusen		80 000			
Summa (exkl. moms):		80 000	400 000		
Summa (inkl. moms):		100 000	500 000		
SUMMA: UNDERHÅLLSKOSTNADER (exkl. moms):					480 000
<b>SUMMA: UNDERHÅLLSKOSTNADER (inkl. moms):</b>					<b>600 000</b>

Se mer på nästa sida.

### 5.3 FINANSIERING AV FASTIGHETENS REPARATIONS OCH UNDERHÅLL

Finansieringen av fastighetens underhåll kommer att ske dels via en ingående kassa med 800 000 kr.

Tillkommer gör en årlig post för löpande underhåll och reparationer på 15 000 kr samt ett årligt sparande till kommande periodiska underhållsåtgärder på 40 000 kr. Under denna femårsperiod så kommer dessa poster att tillföra föreningen ytterligare ca 275 000 kr.

Summa: Finansieringen av reparationer och underhåll för åren 2017-2022 är ca 1 075 000 kr, vilket innebär att finansieringen överstiger den uppskattade kostnaden för periodens reparations- och underhållsbehov med ca 274 000 kr.

<b>FINANSIERING: Reparationer och underhåll</b>	<b>År 1-5</b>
Reparationsbehov (inkl. moms)	- 201 000
Uppskattat kommande underhållsbehov (inkl. moms)	- 600 000
<b>SUMMA: Reparations och underhållskostnader</b>	<b>- 801 000</b>
Avsättning för reparationer och underhåll vid tillträdet	+ 800 000
Avsättning för reparationer och underhåll under perioden	+ 275 000
<b>SUMMA: Finansiering av reparationer och underhåll</b>	<b>+ 1 075 000</b>
<b>SUMMA: Periodens över + / underskott -</b>	<b>+ 274 000</b>

## 6: KOSTNAD FÖR KÖP AV FASTIGHETEN

6.1 FÖRVÄRVSKOSTNAD (alla kostnader nedan är inkl. moms).

<b>Samtliga kostnader som ingår vid köpet av fastigheten</b>	
Köpeskilling för fastigheten	10 205 000 kr
* Lagfartskostnad/stämpelskatt: (1,5 %)	66 000 kr
Pantbrevskostnad (2 %)	0 kr
Ombildningskostnad	200 000 kr
Fastighetsbesiktning	20 000 kr
Intygsgivning	37 500 kr
** Aktiekapital	50 000 kr
*** Föreningens ingående kassa för reparation/underhåll	800 000 kr
<b>Bostadsrättsföreningens totala förvärvskostnad</b>	<b>11 378 500 kr</b>

\* Kostnaden för lagfart/stämpelskatt är baserad på fastighetens taxeringsvärde 4 408 000 kr.

\*\* Detta belopp är för aktiekapitalet i det aktiebolag som föreningen förvärvar. Detta belopp får föreningen sedan tillbaka vid likvidationen av detta aktiebolag (se mer under p. 1.2 ovan).

\*\* Detta kapitalbelopp har föreningen med sig i kassan från dag 1 för att kunna utföra de reparations- och underhållsåtgärder som framkommit i besiktningsprotokollet (se mer under p. 5 ovan).

## 6.2 Fastighetens taxeringsvärde, avgifter och skatter

Fastigheten har typkod: 320

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgiftsår 2015 är 4 408 000 kronor.

Byggnadens andel av fastighetens taxeringsvärde är 3 301 000 kr och markens andel av taxeringsvärdet är 1 107 000 kr.

Byggnadens andel av taxeringsvärdet blir då 75 %.

Underlaget för avskrivning på fastighetens byggnad blir  $13\,378\,500 * 0,70$  (avskrivningens nivå) = 9 364 950 kr (se mer om avskrivning under p. 7.4 nedan och i resultatbudgeten i bilaga 1).

Fastighetens skattesituation är ca 1 300 kr per år i kommunal fastighetsavgift för varje bostadslägenhet samt fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 7: FINANSIERINGSPLAN

### 7.1 Finansieringen av föreningens köp av fastigheten

<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>
Medlemmarnas insatser *	7 210 000 kr
Banklån	4 168 500 kr
Summa finansiering	11 378 500 kr

\* Se mer under p. 8.1 nedan.

### 7.2 Föreningens banklån vid tillträdet

<b>Banklån</b>	<b>Belopp i kr</b>	<b>Säkerhet</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bindn.tid *</b>	<b>Amortering i kr/år</b>
1	1 389 500	Pantbrev	2,00 %	1 år	0
2	1 389 500	Pantbrev	2,00 %	3 år	0
3	1 389 500	Pantbrev	2,00 %	4 år	31 000
Summa banklån	4 168 500	Snittränta	2,00 %	Amortering/år	31 000

\* För att minimera risken för att drabbas av eventuellt höjda räntekostnader så bör banklånen att delas upp i delar och ges olika bindningstider.

### 7.3 Föreningens kapitalkostnader och amorteringsplan för år 1-3

<b>År</b>	<b>Skuld</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteintäkt *</b>	<b>Amortering</b>	<b>Kapitalkostnad per år</b>
1	4 168 500	83 370	0	31 000	114 370
2	4 137 500	82 750	0	31 000	113 750
3	4 106 500	82 130	0	31 000	113 130

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

### 7.4 Avskrivning

Föreningen avser att årligen skriva av ca 65 555 kr linjärt, vilket motsvarar ca 0,70 % av byggnadens andel av anskaffningsvärdet. Avskrivning är inte en utbetalning som påverkar föreningens likviditet utan är en uppskattad "teoretisk" kostnadspost för förslitning på föreningens byggnad. I kostnadskalkylen för år 1 (under p. 9 nedan) så är avskrivningen utbytt mot amortering och sparande till framtida underhållsbehov, då dessa poster ska täckas av föreningens årsavgifter.

Avskrivningen kommer däremot att senare att framgå som en kostnadspost i föreningens kommande årsredovisnings resultaträkning, då amortering och sparande till underhåll idag inte får redovisas som kostnader i den.

Se hur avskrivningen påverkar föreningens ekonomi i bilaga 1: Resultatbudget för år 1 med avskrivning, istället för posterna amortering och sparande till kommande underhåll.

## 8: BESKRIVNING AV LÄGENHETERNA

### 8.1 LÄGENHETSFÖRDELNING

Lgh nr	Plan	Rok	Yta	Insatser	Avgift per år	Avgift per mån	Andelstal
A 1101	1	2	60	875 000	39 996	3 333	0,117
A 1102	1	1	48	635 000	31 997	2 666	0,093
A 1103	1	3	83	1 110 000	55 328	4 611	0,161
A 1201	2	2	60	915 000	39 996	3 333	0,117
A 1202	2	1	48	675 000	31 997	2 666	0,093
A 1203	2	3	83	1 190 000	55 328	4 611	0,161
B 1101	1	2	66	885 000	43 996	3 666	0,129
B 1201	2	2	66	925 000	43 996	3 666	0,129
<b>Summa</b>			<b>514</b>	<b>7 210 000</b>	<b>342 634</b>	<b>28 563</b>	<b>1,000</b>

### 8.2 BERÄKNING AV INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH ANDELSTAL

Medlemmarnas insatser och årsavgifter har satts efter följande modell:

**Insatser och årsavgifter** Medlemmarnas insatser är baserade utifrån mäklares uppskattning av lägenheternas marknadsvärde. Medlemmarnas andel av föreningens gemensamma kostnader är fördelade efter lägenheternas yta.

Lägenheternas andelstal är baserade på varje lägenhets boarea, i förhållande till den totala boarean.

### 8.3 NÅGRA AV BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS NYCKELTAL

Se även nyckeltal i tabellen vid p. 9.1 nedan

<b>Årsavgifter</b>	667 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 1 % Föreningens årsavgifter ligger något under en medelnivå för bostadsrättsföreningar i Sverige.
<b>Värmekostnad</b>	136 kr/kvm	Med en bedömd årlig ökningstakt på 2 % Föreningens kostnad för uppvärmning är idag på medelnivå för orten.
<b>Sparande till kommande underhåll</b>	78 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. Sparandet till kommande underhåll ligger något över en medelnivå.
<b>Skuldsättning</b>	8 110 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.

## 9: FÖRENINGENS EKONOMI FÖR ÅR 1-11

### 9.1 LIKVIDITETSBUDGET FÖR ÅR 1

FÖRENINGENS UTBETALNINGAR (i kr)		ÅR 1		
<b>DRIFT</b>				
Ekonomisk & administrativ förvaltning		15 000		
Fastighetsskötsel & städning		20 000		
Löpande underhåll & reparationer		15 000		
Värme		70 000		
El		9 000		
Vatten		30 000		
Sophantering		14 000		
Försäkring		15 000		
Kabel-tv / bredband		10 000		
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		10 000		
* Övrigt		10 000		
Extern revisor		10 000		
<b>SUMMA DRIFT</b>		<b>228 000</b>	kr/kvm	444
<b>PERIODISKT UNDERHÅLL</b>				
Sparande till kommande underhållsåtgärder		40 000	kr/kvm	78
<b>SUMMA DRIFT OCH UNDERHÅLL</b>		<b>268 000</b>	kr/kvm	521
<b>KAPITAL</b>				
	Banklån i kr	4 168 500	kr/kvm	8 110
Räntekostnad	2,00 %	83 370	kr/kvm	162
Ränteintäkt	0,00 %	0		
Amortering	0,75 %	31 264	kr/kvm	61
<b>SUMMA KAPITAL</b>		<b>114 634</b>	kr/kvm	223
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>		<b>382 634</b>	kr/kvm	744
<b>FÖRENINGENS INBETALNINGAR (i kr)</b>				
<b>ÅR 1</b>				
<b>Hysesinbetalningar</b>				
Bostäder		0		
Lokaler / Förråd i källarplanet		40 000		
Parkeringsplatser/garage		0		
<b>Summa hyresinbetalningar</b>		<b>40 000</b>		
<b>Föreningens årsavgifter</b>		<b>342 634</b>	kr/kvm	667
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>382 634</b>	kr/kvm	744
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>		

\* I övriga kostnader finns utrymme för oförutsedda kostnadsökningar.

## 9.2 FLERÅRSPROGNOS FÖR ÅR 1-11

Baserad på en inflationstakt på 2 % och med en genomsnittsränta på 2,00 %

Ut & Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	218 000	222 360	226 807	231 343	235 970	240 690	265 741
Sparande till kommande underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Fastighetsavgift	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Kapital (ränta + amortering)	114 634	114 634	114 634	114 634	114 634	114 634	114 634
<b>Summa: Utbetalningar</b>	<b>382 634</b>	<b>387 994</b>	<b>393 461</b>	<b>399 037</b>	<b>404 726</b>	<b>410 527</b>	<b>441 324</b>
Hysesintäkter	40 000	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	44 185
Årsavgifter	342 634	347 594	352 657	357 825	363 101	368 487	397 139
<b>Summa: Inbetalningar</b>	<b>382 634</b>	<b>387 994</b>	<b>393 461</b>	<b>399 037</b>	<b>404 726</b>	<b>410 527</b>	<b>441 324</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>
Årsavgifter i kr/kvm	667	676	686	696	706	717	773

### *Kommentarer till flerårsprognosen i tabellen ovan*

**Drift:**

Driftkostnaderna beräknas öka med ca 2 % per år framöver. Det har här även lagts till en reservpost på 10 000 kr (se mer ovan vid p. 9.1 under Övrigt i driftkostnader).

**Sparande till kommande periodiskt underhåll:**

Information om föreningens långsiktiga underhållskostnader saknas, då föreningen idag inte har en underhållsplan.

Det årliga sparandet till kommande 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 1 300 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.

**Hysesinbetalningar:**

Dessa beräknas öka med ca 1 % per år.

**Årsavgifter från medlemmarna:**

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



### 9.3 KÄNSLIGHETS / RISKANALYS FÖR ÅR 1-11

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 3,00 %, 4,00 % eller 5,00 %.

Baserad på en inflationstakt på 3 % och en genomsnittsränta på 3,00 %

Ut & Inbetalningar	År	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	218 000	224 540	231 276	238 214	245 361	252 722	292 974
Sparande till kommande underhåll	40 000	41 200	42 436	43 709	45 020	46 371	53 757
Fastighetsavgift	10 000	10 300	10 609	10 821	11 146	11 480	13 179
Kapital (ränta + amortering)	156 319	156 319	156 319	156 319	156 319	156 319	156 319
<b>Summa: Utbetalningar</b>	<b>424 319</b>	<b>432 359</b>	<b>440 640</b>	<b>449 064</b>	<b>457 846</b>	<b>466 892</b>	<b>516 229</b>
Hyresinbetalningar	40 000	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	44 185
Årsavgifter	384 319	391 959	399 836	407 852	416 222	424 851	472 044
<b>Summa: Inbetalningar</b>	<b>424 319</b>	<b>432 359</b>	<b>440 640</b>	<b>449 064</b>	<b>457 846</b>	<b>466 892</b>	<b>516 229</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>
Årsavgifter i kr/kvm	748	763	778	793	810	827	918

Baserad på en inflationstakt på 4 % och en genomsnittsränta på 4,00 %

Ut & Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	218 000	226 720	235 789	245 220	255 029	265 230	322 693
Sparande till kommande underhåll	40 000	41 600	43 264	44 995	46 794	48 666	59 210
Fastighetsavgift	10 000	10 400	10 816	11 249	11 699	12 167	14 802
Kapital (ränta + amortering)	198 004	198 004	198 004	198 004	198 004	198 004	198 004
<b>Summa: Utbetalningar</b>	<b>466 004</b>	<b>476 724</b>	<b>487 873</b>	<b>499 468</b>	<b>511 526</b>	<b>524 067</b>	<b>594 709</b>
Hyresinbetalningar	40 000	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	44 185
Årsavgifter	426 004	436 324	447 069	458 256	469 902	482 027	550 525
<b>Summa: Inbetalningar</b>	<b>466 004</b>	<b>476 724</b>	<b>487 873</b>	<b>499 468</b>	<b>511 526</b>	<b>524 067</b>	<b>594 709</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>
Årsavgifter i kr/kvm	829	849	870	892	914	938	1071

Baserad på en inflationstakt på 5 % och en genomsnittsränta på 5,00 %

Ut & Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Drift	218 000	228 900	240 345	252 362	264 980	278 229	355 099
Sparande till kommande underhåll	40 000	42 000	44 100	46 305	48 620	51 051	65 156
Fastighetsavgift	10 000	10 500	11 025	11 576	12 155	12 763	16 289
Kapital (ränta + amortering)	239 689	239 689	239 689	239 689	239 689	239 689	239 689
<b>Summa: Utbetalningar</b>	<b>507 689</b>	<b>521 089</b>	<b>535 159</b>	<b>549 933</b>	<b>565 445</b>	<b>581 732</b>	<b>676 233</b>
Hyresinbetalningar	40 000	40 400	40 804	41 212	41 624	42 040	44 185
Årsavgifter	467 689	480 689	494 355	508 720	523 821	539 692	632 048
<b>Summa: Inbetalningar</b>	<b>507 689</b>	<b>521 089</b>	<b>535 159</b>	<b>549 933</b>	<b>565 445</b>	<b>581 732</b>	<b>676 233</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>
Årsavgifter i kr/kvm	910	935	962	990	1019	1050	1230

## **10: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN SAMT 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 bostadsrätthavare 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 Släggan 5 i Eskilstuna

Undertecknas av samtliga ordinarie styrelseledamöter

Eskilstuna 2017 - 02 - 08

Underskrift

.....  
Ann Brodd

Underskrift

.....  
Linda Axelsson

Underskrift

.....  
Katja Karlsson

**BILAGA: RESULTATBUDGET**

RESULTATBUDGET MED AVSKRIVNINGAR FÖR ÅR 1

Här ser du hur föreningens ekonomi ser ut när man upprättar kalkylen utifrån årsredovisningslagens regler. Här har man tagit bort amortering och sparande till kommande periodiskt underhåll och i stället lagt in en kostnad för linjär avskrivning med 0,70 % på byggnadens andel av anskaffningsvärdet.

FÖRENINGENS KOSTNADER (i kr)		ÅR 1	
<b>DRIFT</b>			
SUMMA DRIFTKOSTNADER		228 000	kr/kvm 444
<b>AVSKRIVNING</b>			
Avskrivningsunderlaget för byggnaden är 11 019 000 kr			
Avskrivning sker linjärt med 0,70 %		65 555	kr/kvm 127
SUMMA DRIFT OCH AVSKRIVNING		293 555	kr/kvm 571
<b>KAPITAL</b>			
	Banklån i kr	4 168 500	
Räntekostnader	2,00 %	83 370	kr/kvm 162
Ränteintäkter	0,00 %	0	
SUMMA KAPITAL		83 370	kr/kvm 162
SUMMA KOSTNADER		376 925	kr/kvm 733
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER (i kr)</b>			
<b>ÅR 1</b>			
<b>Hysesintäkter</b>			
Bostäder		0	
Lokaler		40 000	
Parkeringsplatser/garage		0	
Summa hyresintäkter		40 000	
Föreningens årsavgifter		342 634	kr/kvm 667
SUMMA INTÄKTER		382 634	kr/kvm 744
ÅRETS RESULTAT *		+ 5 709	

*Kommentarer till resultatbudgeten i tabellen ovan!*

\* Då man tagit bort posterna för amortering och sparande till kommande underhåll på sammanlagt 71 000 kr och i stället lagt in en post med avskrivning på 0,70 % av byggnadens andel av anskaffningskostnaden på 65 555 kr, allt annat lika som i kalkylen under p. 9.1 ovan, så blir föreningens bokföringsmässiga resultat år 1: + 5 709 kr.