

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna
(Org.nr. 769636-4921)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
G. Nyckeltal	9
H. Ekonomisk prognos.....	10
I. Känslighetsanalys.....	11
J. Särskilda förhållanden.....	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna, organisationsnr. 769636-4921, som registrerats hos Bolagsverket 2018-07-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske mars 2020.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2020.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-11-26. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Yllemössan 1 och Yllevanten 2, Eskilstuna
Adress:	Guldbaggevägen och Nattsländevägen
Tomtens areal:	ca 9637 m ²
Lägenhetsarea:	Ca 3696 m ²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

33 bostäder i elva huskroppar fördelat i radhus om tre bostäder i varje. Radhusen är i två plan. På fastigheten finns en förrådsbyggnad till respektive bostad samt två miljöhus. Centralt i området finns för föreningen en gemensam lek- och grönyta.

Bostäderna 101-130 har parkering framför bostaden. Bostäderna 131-133 har varsin parkering på intilliggande parkeringsyta. På fastigheten finns även två parkeringsgårdar med totalt 23 parkeringar, inkl. parkeringarna för bostad 131-133.

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Fastigheten Yllevanten 2 äger en andel i samfälligheten Tunafors S:1, Se Akt 0484-2018/5. I samfälligheten ingår naturmarken söder om fastigheten.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme med fasad av träpanel och invändig beklädnad av gipsskivor.
Lägenhetsskiljande väggar:	Dubbel träregelstomme med gips- och OSB-skiva, ljudisolering.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag med stegljudsisolering. Undersida bekläds med gipsskivor på glespanel. Översida bekläds med golvspånskiva.
Yttertak:	Takstolar av trä. Betongtakpannor.
Fönster:	Fabriksmålade aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning sk FTX-ventilation.
Hushållsel:	Individuell mätning av el för bostaden.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme. Golvvärme på bottenvåning och vattenburna radiatorer på övervåning.
Vatten:	Separat mätning av vatten för bostaden.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Telia Triple Play.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta på mark.
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasad av liggande träpanel utan invändig beklädnad.
Yttertak:	Papp.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
Badrum	Klinker	Väv och Kakel	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	18 950 000
Entreprenadkostnader	104 549 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **123 499 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 68 739 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 52 602 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	46 015 000
------------------------	------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	77 484 000
----------	------------

Summa beräknad finansiering **123 499 000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 46 015 000 kr. Ränta: 2,4 %

Beräknad kapitalkostnad år 1 **1 104 360**

Delsumma amortering

Amortering 511 000 kr per år **511 000**

Avsättning till fastighetsunderhåll **185 000**

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk Förvaltning 50 000

Arvode styrelse och revisor 33 000

Fastighetsförsäkring 50 500

Löpande underhåll 93 000

Fastighetsskötsel 32 500

Snöröjning 20 000

Allmän el 5 000

Allmänt vatten 2 000

Sophantering 73 000

Gemensamhetsanläggning 10 000

Delsumma driftskostnader **369 000**

Driftsreserv **37 152**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 8349 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 371 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader **2 206 512**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, kall- och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 26 880 kr/lgh och år för 112 m² (240 kr/m² och år).

Föreningen kommer att vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play, kostnader för detta tillkommer och beräknas kosta 2 436 kr/lägenhet och år.

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter

2 206 512

Summa beräknade årliga intäkter

2 206 512

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lägenhet	Hustyp	Boarea (m ²)*	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /mån (kr)	Uppskattad kostnad Telia Triple Play /mån (kr)
101	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
102	Radhus	112	2 248 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
103	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
104	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
105	Radhus	112	2 248 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
106	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
107	Radhus	112	2 648 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
108	Radhus	112	2 248 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
109	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
110	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
111	Radhus	112	2 198 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
112	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
113	Radhus	112	2 548 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
114	Radhus	112	2 198 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
115	Radhus	112	2 498 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
116	Radhus	112	2 498 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
117	Radhus	112	2 098 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
118	Radhus	112	2 498 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
119	Radhus	112	2 448 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
120	Radhus	112	2 098 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
121	Radhus	112	2 398 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
122	Radhus	112	2 448 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
123	Radhus	112	2 098 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
124	Radhus	112	2 448 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
125	Radhus	112	2 298 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
126	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
127	Radhus	112	2 298 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
128	Radhus	112	2 298 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
129	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
130	Radhus	112	2 398 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
131	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
132	Radhus	112	1 898 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
133	Radhus	112	2 048 000	3,0303%	66 864	5 572	2 240	203
Justering				0,0001%				
		3696	77 484 000	100%	2 206 512	183 876		

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	33 414 kr/kvm
Belåning per kvm år 1	12 450 kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	20 964 kr/kvm
Årsavgift per kvm år	597 kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	110 kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

* Exkl. avsättning till underhåll.

H. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	2 207	2 206	2 206	2 206	2 206	2 207	2 211	2 585
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	1 615	1 603	1 591	1 579	1 566	1 554	1 530	1 505
Räntor	1 104	1 092	1 080	1 068	1 055	1 043	1 019	994
Amorteringar	511	511	511	511	511	511	511	511
<i>Driftkostnader*</i>	276	282	287	293	299	305	317	330
<i>Underhållskostnader</i>	278	284	289	295	301	307	319	332
Löpande underhåll*	93	95	97	99	101	103	107	111
Avsättning för underhåll*	185	189	192	196	200	204	213	221
<i>Övriga kostnader</i>	37	38	39	39	40	41	45	418
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	371
Övriga oförutsedda kostnader*	37	38	39	39	40	41	45	47
Summa intäkter	2 207	2 251	2 296	2 342	2 388	2 436	2 535	2 637
Årsavgifter*	2 207	2 251	2 296	2 342	2 388	2 436	2 535	2 637
D:o kronor per m ²	597	609	621	634	646	659	686	713
Avskrivningar	871	871	871	871	871	871	871	871
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-360	-316	-270	-225	-178	-131	-37	-308
Likviditet vid årets utgång***	185	233	282	332	382	434	536	273
Ackumulerad likviditet	185	418	701	1 033	1 415	1 849	4 322	6 948
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,4							
Inflationsantagande %	2,0							
Lägenhetsyta m ²	3 696							
Investeringslån kkr	46 015							
Antal lägenheter	33							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m²

(exkl. uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	597	609	621	634	646	659	686	713
2. Dagens räntenivå + 1 %	721	736	751	766	781	797	829	862
3. Dagens räntenivå + 2 %	846	863	880	898	916	934	972	1 011
4. Dagens räntenivå + 3 %	970	990	1 010	1 030	1 050	1 072	1 115	1 160
5. Dagens räntenivå - 1 %	473	482	492	501	511	522	543	565
6. Dagens räntenivå - 2 %	348	355	362	369	377	384	400	416
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	597	615	633	652	672	692	734	779
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	597	621	646	672	698	726	786	850
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	597	603	609	615	621	627	640	653
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	597	597	597	597	597	597	597	597
Ränteantagande %	2,4							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

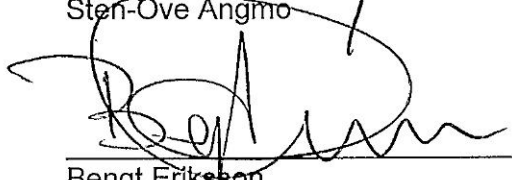
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

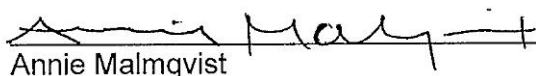
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för uppvärmning, kall- och varmvatten, hushållsel samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2020-11-11

Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna


Sten-Ove Angmo


Bengt Eriksson


Annie Malmqvist

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna, org.nr. 769636-4921, i Eskilstuna kommun, undertecknad 2020-11-11, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

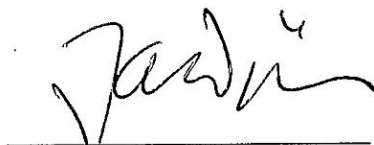
Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns.
Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 201118
Ekonomisk plan daterad 201111
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180712
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180712
Kostnadskalkyl, 181203
Utdrag ur fastighetsregistret, Lantmäteriet, 201118
Taxeringsvärdeberäkning, 201007
Köpekontrakt, köpebrev, 190630
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181126
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 180926
Bygglövs, Eskilstuna Kommun, 190207
Ritningar, 180914
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Kärnhem AB, 201122, 201123
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 181126
Utlåtande kontrollansvarig, WSP Sverige AB, 201123
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån Eskilstuna, 201118
Försäkringsoffert, Howden, , 201102
Offert Ekonomisk Förvaltning, SBC AB, 201105
Offert Fastighetsskötsel, FF Fastighetsservice AB,
Ränteoffert, Danske Bank, 201119
Styrelseprotokoll, 201111

Växjö 2020-11-25

Växjö 2020-11-25



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnväggsgatan 9
352 34 Växjö