

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Lokomotivet***

[Handwritten signature]
11/6 20

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet

Organisationsnummer 769633-6028

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i april månad 2020.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september månad 2020.

Bygglov har lämnats av Eskilstuna kommun 2017-06-09.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 81%.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

2020031003529

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Näven 2

Adress: Sågverksgatan 5 och 7 samt John Engellaus gata 6 och 8
633 42 Eskilstuna

Areal: 2 250,0 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Eskilshem ga:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage med tillhörande anordningar såsom infart, parkeringsplatser, körytor, utrymningstrappor, fläktrum mm. I gemensamhetsanläggningen ingår nu fyra fastigheter. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Västra munktellstadens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för ca 22% (23/103-andelar) av driftskostnaderna.

Avtalsservitut

Fastigheten kommer att belastas med ett kommande avtalsservitut gällande dagvattenledningar till förmån för Näven 1.

Anteckning av föreläggande enligt miljöbalken i fastighetsregistrets inskrivningsdel

Beslut om försiktighetsmått på grund av kvarlämnad förorening

Sanering har utförts på del av fastigheten Nithammaren 8, numera bl a Näven 2. Saneringen genomfördes genom att schakta bort förorenade jordmassor där det var möjligt. På grund av schaktsaneringsdjupet valde man att inom vissa markområden lämna kvar föroreningar. Beslutet om försiktighetsmått på grund av kvarlämnade föroreningar riktas mot fastighetens ägare, dvs följer således med vid försäljning. Anteckningen ligger kvar på fastigheten till dess att det inte längre behövs, exempelvis när föroreningen har sanerats eller om en utökad provtagning eller riskbedömning visar på acceptabla haltnivåer.

Byggnadernas antal och utformning

Två lamellhus med två trapphus i varje. Husen är fyra våningar med källare, sammanlagt 48 lägenheter.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.



Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Eskilstuna Energi & Miljö.

Undercentraler är belägna i källaren på Sågverksgatan 7 samt John Engellausgatan 8.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi samt individuella mätare för respektive lägenhet.

Hissar 4 st

Trapphus 4 st

Byggnaderna är anslutna till TV, data, tele via Comhems fibernät.

Gemensamma utrymmen

2 st miljörum

4 st rullstols-/barnvagnsförråd

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark, pålad och isolerad
Stomme	Betongkonstruktion med stålpelare i fasad
Yttervägg	Tegelfasad med isolerad regelkonstruktion och insida av gipsskivor
Yttertak	Papp
Uteplats	Trätrall
Balkong	Betong, metallräcke
Fönster	Insida av trä och utsida av aluminium
Entreport	Aluminium och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörrar med dörrkik och ringklocka
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem med radiatorer
Ventilation	Till- och frånluft med återvinning genom värmeväxling (FTX).
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall	
Golv	Eklamellparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Vardagsrum	
Golv	Eklamellparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Sovrum	
Golv	Eklamellparkett
Vägg	Målat
Tak	Målat
Kök	
Golv	Eklamellparkett
Utrustning	Induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin, kyl, frys, spisfläkt, kökssnickerier, diskbänk, köksblandare, belysning under väggskåp
Vägg	Målat
Tak	Målat
Bad/Tvätt	
Golv	Klinkerplattor
Utrustning	WC-stol, kommod, handfat, engreppsblandare, spegelskåp, duschskärmvägg, förvaringsskåp ovan bänk, bänkbelysning under förvaringsskåp, handdukstork, toalettpappershållare, handdukshängare, duschblandare, tvättmaskin, torktumlare
Vägg	Kakel
Tak	Målat

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Handwritten signature and initials
Tut

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl fastighetens andel av utförandet av Eskilshem ga:1 18 877 000 kr

Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 129 168 243 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 148 045 243 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 44 000 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	13 321 243 kr	Pantbrev	1,04	1	0,5% rak
Lån 2	13 322 000 kr	Pantbrev	1,12	3	0,5% rak
Lån 3	13 322 000 kr	Pantbrev	1,43	5	0,5% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2020-02-10

Summa lån 39 965 243 kr

Insatser 108 080 000 kr

SUMMA FINANSIERING 148 045 243 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

THS
AB
70

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda februari månad 2020.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder

2 354 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av hushållsel. Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

166 000 kr

SUMMA INTÄKTER

2 520 000 kr

2020031005533

Handwritten signature
THOR
20

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	477 400 kr
Amorteringar	199 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,2 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	450 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 182 000 kr

Ekonomisk förvaltning	98 000 kr
Teknisk Förvaltning	61 500 kr
Trappstädning	56 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	42 000 kr
Styrelsearvode	47 000 kr
Revisionsarvode	14 000 kr
Försäkringar	35 500 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll	266 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	226 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll	116 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	82 500 kr
Renhållning/sophämtning	50 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	42 500 kr
Reparationer (löpande underhåll)	20 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	25 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Fastighetens andel av driftnetto från Västra munktelstadens samfällighetsförening

- kr

*) Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ²

- kr

SUMMA KOSTNADER

2 309 200 kr

Avsättning till underhållsfond.

178 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE

32 800 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		2 520 000 kr
Summa kostnader	-	2 309 200 kr
Återföring amorteringar		199 800 kr
Avskrivningar	-	1 076 402 kr
SUMMA RESULTAT	-	665 802 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan (K2). Avskrivningstiden är 120 år. (se kapitel H Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Garage, som är inrättat som gemensamhetsanläggning, finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare fyra fastigheter och förvaltas av Västra munktelldens samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1.000 kr/månad inkl moms.

G. Nyckeltal

BOA: 2 961,0 m² LOA: 0,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

****) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	36 501
Föreningens lån *	13 497
Anskaffningsvärde *	49 998
Årsavgift, bostäder *	795
Årsavgift, lokaler **	0
Hyresintäkter Bostadslägenheter *	0
Hyresintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	56
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	399
Kassaflöde ****	11
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	128
Avskrivning ****	364

Lägenhetsförteckning
Lokomotivet, RBA (43581)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data									
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsvägift	Månadsavg.	Drifkostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats
1001	1001	0	0	0	1	35,5 m ²	1	RK	WcD	U	1 295 000	33 435	2 786	200	0,014204	0,011982	0,011982
1002	1002	0	0	0	2	53,5 m ²	2	RK	WcD	U	1 895 000	43 501	3 625	200	0,018480	0,017533	0,017533
1003	1003	0	0	0	2	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 795 000	43 532	3 628	300	0,018493	0,016608	0,016608
1101	1101	1	1	1	2	55,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 855 000	43 992	3 666	300	0,018688	0,017163	0,017163
1102	1102	1	1	1	3	75,0 m ²	3	RK	WcD	B/B	2 525 000	56 701	4 725	400	0,024087	0,023362	0,023362
1103	1103	1	1	1	2	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 795 000	43 817	3 651	200	0,018614	0,016608	0,016608
1201	1201	2	2	2	2	55,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 895 000	43 992	3 666	300	0,018688	0,017533	0,017533
1202	1202	2	2	2	3	75,0 m ²	3	RK	WcD	B/B	2 575 000	56 701	4 725	400	0,024087	0,023825	0,023825
1203	1203	2	2	2	2	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 855 000	43 817	3 651	200	0,018614	0,017163	0,017163
1301	1301	3	3	3	3	75,0 m ²	3	RK	WcD	B/B	2 675 000	56 701	4 725	400	0,024087	0,024750	0,024750
1302	1302	3	3	3	3	78,0 m ²	3	RK	WcD	B/T	3 325 000	61 153	5 096	400	0,025978	0,030764	0,030764
2001	1001	0	0	0	2	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 795 000	43 313	3 609	300	0,018400	0,016608	0,016608
2002	1002	0	0	0	2	53,0 m ²	2	RK	WcD	U	1 895 000	43 282	3 607	200	0,018387	0,017533	0,017533
2003	1003	0	0	0	4	86,0 m ²	4	RK	WcD, WcD	B/U	2 975 000	65 535	5 461	400	0,027840	0,027526	0,027526
2101	1101	1	1	1	2	53,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 795 000	43 698	3 633	200	0,018521	0,016608	0,016608
2102	1102	1	1	1	3	72,5 m ²	3	RK	WcD	B	2 525 000	53 664	4 472	300	0,022797	0,023362	0,023362
2103	1103	1	1	1	2	51,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 895 000	43 181	3 598	200	0,018344	0,017533	0,017533
2104	1104	1	1	1	2	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 855 000	43 554	3 630	300	0,018502	0,017163	0,017163
2201	1201	2	2	2	2	53,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 855 000	43 598	3 633	200	0,018521	0,017163	0,017163
2202	1202	2	2	2	3	72,5 m ²	3	RK	WcD	B	2 575 000	53 664	4 472	300	0,022797	0,023825	0,023825
2203	1203	2	2	2	2	51,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 955 000	43 181	3 598	200	0,018344	0,018089	0,018089
2204	1204	2	2	2	2	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 895 000	43 554	3 630	300	0,018502	0,017533	0,017533
2301	1301	3	3	3	3	76,0 m ²	3	RK	WcD	B/T	3 275 000	60 276	5 023	400	0,025606	0,030302	0,030302
2302	1302	3	3	3	4	86,0 m ²	4	RK	WcD, WcD	B/T	3 895 000	69 257	5 771	400	0,029421	0,036038	0,036038
3001	1001	0	0	0	2	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 695 000	43 592	3 628	300	0,018493	0,016683	0,016683
3002	1002	0	0	0	2	53,5 m ²	2	RK	WcD	U	1 995 000	43 501	3 625	200	0,018480	0,018458	0,018458
3003	1003	0	0	0	1	35,5 m ²	1	RK	WcD	U	1 395 000	33 435	2 786	200	0,014204	0,012907	0,012907
3101	1101	1	1	1	2	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 875 000	43 817	3 651	200	0,018614	0,017348	0,017348
3102	1102	1	1	1	3	75,0 m ²	3	RK	WcD	B/B	2 575 000	56 701	4 725	400	0,024087	0,023825	0,023825
3103	1103	1	1	1	2	55,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 775 000	43 992	3 666	300	0,018688	0,016423	0,016423
3201	1201	2	2	2	2	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 925 000	43 817	3 651	200	0,018614	0,017811	0,017811
3302	1202	2	2	2	3	75,0 m ²	3	RK	WcD	B/B	2 625 000	56 701	4 725	400	0,024087	0,024288	0,024288

Lägenhetsförteckning
Lokomotivet, RBA (43581)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	M	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskost./mån	Andelstal	Andelstal	Insats				
3203	1203		2				9	55,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 825 000	43 992	3 666	300	0,018668	0,018668	0,016886				
3301	1301		3				14	78,0 m ²	3	RK	WcD	B/T	3 575 000	61 153	5 096	400	0,025978	0,025978	0,033077				
3302	1302		3				7	75,0 m ²	3	RK	WcD	B/B	2 725 000	56 701	4 725	400	0,024087	0,024087	0,025213				
4001	1001		0				6	86,0 m ²	4	RK	WcD, WcD	B/U	3 095 000	65 535	5 461	400	0,027840	0,027840	0,028636				
4002	1002		0				5	53,0 m ²	2	RK	WcD	U	2 025 000	43 282	3 607	200	0,018387	0,018387	0,018736				
4003	1003		0				4	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 695 000	43 313	3 609	300	0,018400	0,018400	0,015683				
4101	1101		1				11	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 775 000	43 554	3 630	300	0,018502	0,018502	0,016423				
4102	1102		1				13	51,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 825 000	43 181	3 598	200	0,018344	0,018344	0,016886				
4103	1103		1				12	72,5 m ²	3	RK	WcD	B	2 575 000	53 664	4 472	300	0,022797	0,022797	0,023825				
4104	1104		1				10	53,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 875 000	43 598	3 633	200	0,018521	0,018521	0,017348				
4201	1201		2				11	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 825 000	43 554	3 630	300	0,018502	0,018502	0,016886				
4202	1202		2				13	51,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 875 000	43 181	3 598	200	0,018344	0,018344	0,017348				
4203	1203		2				12	72,5 m ²	3	RK	WcD	B	2 625 000	53 664	4 472	300	0,022797	0,022797	0,024288				
4204	1204		2				10	53,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 925 000	43 598	3 633	200	0,018521	0,018521	0,017811				
4301	1301		3				16	86,0 m ²	4	RK	WcD, WcD	B/T	3 955 000	69 257	5 771	400	0,029421	0,029421	0,036593				
4302	1302		3				15	76,0 m ²	3	RK	WcD	B/T	3 355 000	60 276	5 023	400	0,025606	0,025606	0,031042				
48 st								2961,0					108 080 000	2 353 998	196 162	14 000	1,000000	1,000000	1,000000				

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		2 354 000	2 401 100	2 449 100	2 498 100	2 548 000	2 599 000	2 869 500	3 168 200	Ökning 2% / år
Årsavgifter förbrukning bostäder		166 000	166 300	172 700	176 200	179 700	183 300	202 400	223 400	Ökning 2% / år
Summa intäkter		2 520 000	2 570 400	2 621 800	2 674 300	2 727 700	2 782 300	3 071 900	3 391 600	
Kostnader										
Räntekostnader		477 400	475 000	472 600	470 200	467 800	465 400	453 400	441 500	
Amorteringar		199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	
Räntekostnadsutrymme ¹		450 000	447 600	445 200	442 800	440 400	438 000	426 000	414 000	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll		1 182 000	1 205 600	1 229 800	1 254 300	1 279 400	1 305 000	1 440 900	1 599 800	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	89 000	Ökning 2% / år
Summa kostnader		2 309 200	2 328 000	2 347 400	2 367 100	2 387 400	2 408 200	2 520 100	2 735 100	
Avsättning till underhållsfond		178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		32 800	64 400	96 400	129 200	162 300	196 100	373 800	478 500	
Åck kassaflöde		32 800	97 200	193 600	322 800	485 100	681 200	1 055 000	1 533 500	

RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		2 520 000	2 570 400	2 621 800	2 674 300	2 727 700	2 782 300	3 071 900	3 391 600	
Summa kostnader		- 2 309 200	- 2 328 000	- 2 347 400	- 2 367 100	- 2 387 400	- 2 408 200	- 2 520 100	- 2 735 100	
Averföring amortering		199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	199 800	
Avskrivning ²		- 1 075 402	- 1 076 402	- 1 076 402	- 1 076 402	- 1 076 402	- 1 076 402	- 1 076 402	- 1 076 402	
Årets resultat		- 665 802	- 634 202	- 602 202	- 569 402	- 536 302	- 502 502	- 324 802	- 220 102	
Amortering + avsättning till underhållsfond		377 832	377 832	377 832	377 832	377 832	377 832	377 832	377 832	

Prognosförutsättningar

Utgiftsriktan år 1 för lån 1 har antagits vara: 1,04%
 Utgiftsriktan år 1 för lån 2 har antagits vara: 1,12%
 Utgiftsriktan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,43%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,20% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

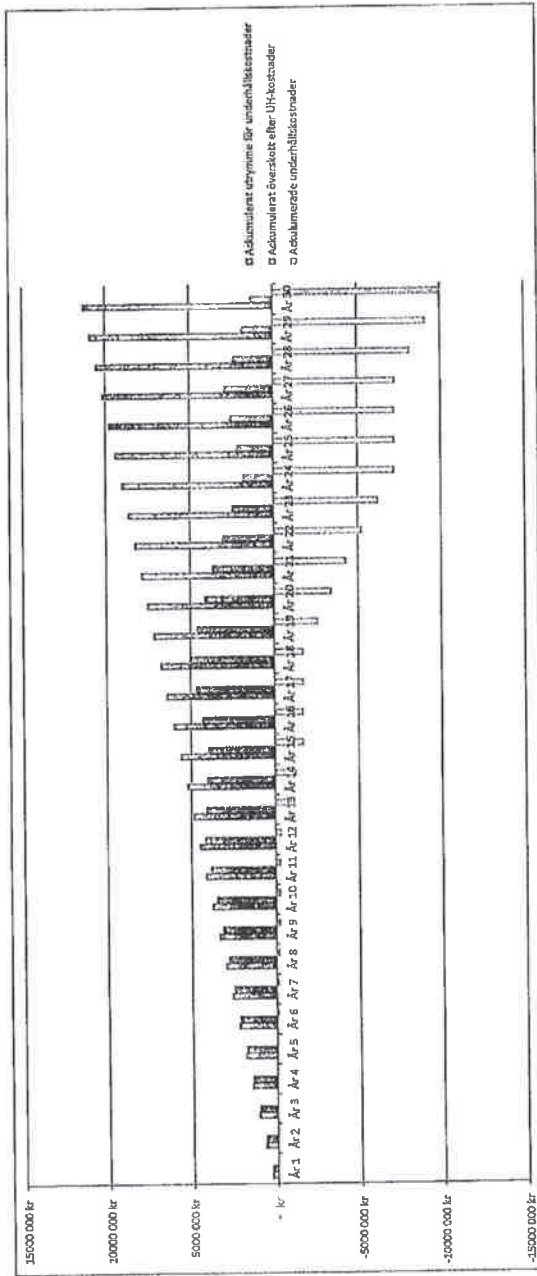
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Brf Lokomotivet

Datum 2020-01-21
 Box: 2 961
 Avsättning UH-fond kr/m²: 80
 Lant: 39 965 243
 Amortering/m²: 57
 Summa Amortering+U/m²: 127

Årliga UH-kostnader

År	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28-30
	28 000	72 000	127 000	115 000	1 376 000	28 000	2 522 000	2 970 000	28 000	2 747 000

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Kostnadsräkyl	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832	159 832
Utrymme låneavskän (amorterb)	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000
Avsättning till UH-fond	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr
Årligt utrymme för underhållskostnader	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostn:	377 832 kr	755 664 kr	1 133 496 kr	1 511 328 kr	1 889 160 kr	2 266 992 kr	2 644 824 kr	3 022 656 kr	3 400 488 kr	3 778 320 kr	4 156 152 kr	4 533 984 kr	4 911 816 kr	5 289 648 kr	5 667 480 kr	6 045 312 kr
Underhållskostnader:	9 333 kr	9 333 kr	9 333 kr	24 000 kr	24 000 kr	24 000 kr	24 000 kr	42 333 kr	42 333 kr	42 333 kr	38 333 kr	38 333 kr	38 333 kr	458 667 kr	458 667 kr	458 667 kr
Årliga underhållskostnader	368 499 kr	368 499 kr	368 499 kr	353 832 kr	353 832 kr	353 832 kr	353 832 kr	353 499 kr	355 499 kr	355 499 kr	339 499 kr	339 499 kr	339 499 kr	80 835 kr	80 835 kr	80 835 kr
Årligt överskottunderskott	-9 333 kr	-18 667 kr	-28 000 kr	-52 000 kr	-76 000 kr	-100 000 kr	-124 333 kr	-148 667 kr	-173 000 kr	-197 333 kr	-221 667 kr	-246 000 kr	-270 333 kr	-300 667 kr	-325 000 kr	-349 333 kr
Akkumulerade underhållskostnader	368 499 kr	736 997 kr	1 105 496 kr	1 459 328 kr	1 813 160 kr	2 166 992 kr	2 502 491 kr	2 837 989 kr	3 173 488 kr	3 512 887 kr	3 852 486 kr	4 191 884 kr	4 531 283 kr	4 870 682 kr	5 209 081 kr	5 548 480 kr
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	-9 333 kr	-18 667 kr	-28 000 kr	-52 000 kr	-76 000 kr	-100 000 kr	-124 333 kr	-148 667 kr	-173 000 kr	-197 333 kr	-221 667 kr	-246 000 kr	-270 333 kr	-300 667 kr	-325 000 kr	-349 333 kr



[Handwritten signature]
 CR

	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	199 832	5 984 960 kr
	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	178 000	5 340 000 kr
	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	377 832 kr	
6 423 144 kr	6 800 376 kr	7 178 808 kr	7 566 640 kr	7 934 472 kr	8 312 304 kr	8 690 136 kr	9 057 968 kr	9 445 800 kr	9 823 632 kr	10 201 464 kr	10 579 296 kr	10 957 128 kr	11 334 960 kr	11 712 800 kr	
-	9 333 kr	-	840 667 kr	-	840 667 kr	-	590 000 kr	-	590 000 kr	-	333 kr	-	915 667 kr	-	915 667 kr
368 489 kr	368 489 kr	-	462 835 kr	-	462 835 kr	-	612 168 kr	-	612 168 kr	-	388 499 kr	-	368 489 kr	-	537 835 kr
-1 756 667	-1 748 000	-2 598 667	-3 427 333	-4 263 000	-5 098 000	-5 943 000	-6 788 000	-7 633 000	-8 478 000	-9 323 000	-10 168 000	-11 013 000	-11 858 000	-12 703 000	-10 013 000
4 686 477 kr	5 054 976 kr	4 392 141 kr	4 123 307 kr	3 666 472 kr	3 054 394 kr	2 442 136 kr	1 829 968 kr	1 217 800 kr	605 632 kr	2 935 464 kr	2 397 629 kr	1 859 795 kr	1 321 960 kr	783 126 kr	

[Handwritten signature]
 2020



Beställd av:
RUDHAN
2020-01-21 10:15

Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

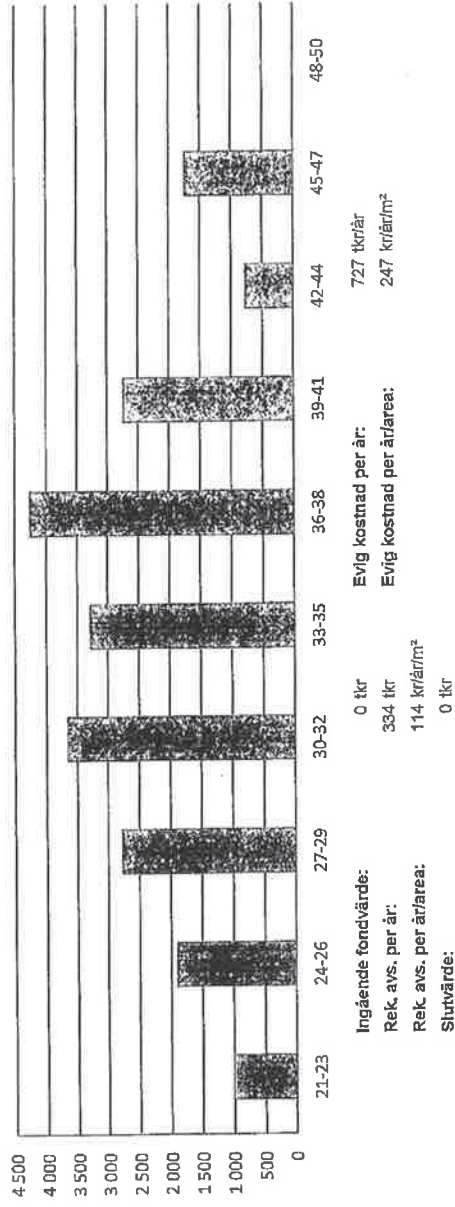
BRF Lokomotivet - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
Prioritet:
HLU/MLU:
P/U/K/U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och byggherrekostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 2 938,0 m²

	21-23	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	28	72	127	115	1 376	28	2 522	2 970	28	2 747	10 011 733	333 724
Rekommenderad avsättning	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001	1 001		1 001
Rekommenderad fondbehållning	973	1 903	2 777	3 663	3 288	4 262	2 741	773	1 746	0		0

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Eskilstuna Näven 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Eskilstuna Energi & Miljö
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Eskilstuna 2020-02-25

Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet



Lars-Göran Hammarberg



Therése Huru Edberg



Kristian Segerstedt

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokomotivet

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 25 februari 2020 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

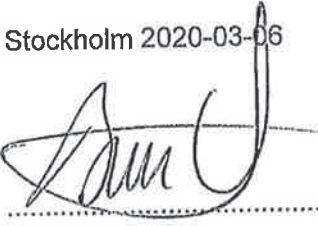
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2019-12-16
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2016-12-23
- Beslut om bygglov, daterat 2017-06-09
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2020-02-25
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2020-02-21
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2020-02-25
- Kreditoffert Handelsbanken 2018-09-03
- Aktuella räntenivåer per 2020-02-10
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2020-02-17
- Beräkning av taxeringsvärde 2020-01-03
- Foton från byggarbetsplats Lokomotivet 2020-02-20

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-03-06


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2020-03-06


Björn Olofsson

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