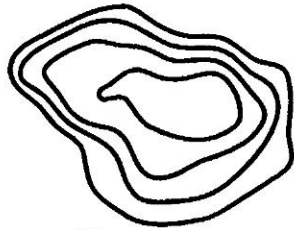


**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Harren i Eskilstuna**

2021111703748



faskunge

Eskilstuna


Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Harren i Eskilstuna (org.nr 769634-9419) i Eskilstuna kommun

202111703749

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	6
FINANSIERINGSPLAN	6
BERÄKNING AV LÖPANDE INBETALNINGAR OCH UTBETALNINGAR ÅR 1.....	7
NYCKELTAL	8
UNDERHÅLL	8
DRIFTKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE.....	8
EKONOMISK PROGNOSE	9
DRIFTBUDGET	9
KASSAFLÖDE – FÖRÄNDRING AV FÖRENINGENS LIKVIDITET	10
KÄNSLIGHETSANALYS	10
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
LÄGENHETSREGISTER	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

2


ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens firma är Bostadsrättsföreningen Harren i Eskilstuna.

(Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2017-06-27.)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare. Verksamheten kommer bedrivas såsom ett äkta privatbostadsföretag (En så kallad äkta förening).

Under juni 2021 påbörjade föreningen arbetet med att producera 20 lägenheter, med radhuskaraktär, på fastigheten Mesta 6:57 i Eskilstuna. Upplåtelse av bostadsrätterna ska ske efter färdigställd byggnation, preliminärt under våren/sommaren 2023 och inflyttning kommer ske i samband med upplåtelsen. Upplåtelsen kommer ske i samband med inflyttning och tecknande av förhandsavtal kommer ske under hösten 2021. Föreningen kommer ta in ett förskott i samband med tecknande av förhandsavtal som kommer säkerställas genom bankgaranti. Lägenheterna är inom fem intilliggande byggnadskroppar och därmed kan en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig på ifråga om kostnaderna för förvärv av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen redovisade anskaffningskostnaden utgör den beräknade kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen först köper samtliga aktier i ett aktiebolag som förvärvat fastigheten till hos säljaren bokfört värde för att sedan genom transportköp föra över fastigheten till bostadsrättsföreningen. Bolaget kommer därefter att likvideras genom säljarens försorg alternativt återköpas. Skulle Bostadsrättsföreningen någon gång sälja hela eller delar av fastigheten beräknas ev. reavinstskatt på skillnaden mellan det bokförda värdet och det pris som erhålls vid försäljningen.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som en totalentreprenad av Derome Husproduktion AB. Markarbeten och grunder kommer utföras av Tuna Förvaltning & Entreprenad AB. Avtal om projektledning har träffats med PQ Projektledning AB

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering av banken Nordea Bank AB.

Projektförsäkring tecknas av totalentreprenören och efter färdigställande tecknar föreningen fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring ingår i försäkringen.

8 3
J
JK

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Mesta 6:57
Gällande detaljplan: Mesta 6:40m.fl.(2011:74-1)
Tomtens areal, ca: 5727 m², upplåten med äganderätt
Bostadsarea (BOA), ca: 2305 m²
Biareor, förråd (BIA), ca: 100 m²
Antal lägenheter: 20 stycken
Parkeringsplatser: 38 stycken
Taxeringsvärde: 20 600 000 kronor

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund

Pålad betongplatta på mark med golvvärme

Stomme

Bärande ytterväggar, bjälklag och lägenhetsavskiljande väggar i trä. Isoleras med mineralull. Insidan av väggar och bjälklag förses med gipsskivor.

TV/Telefon/Bredband

Fiber

Mark

Stenmjöl framsida och däck i trä på baksidan. Förråd 5 kvm.

Yttertak

Papptak

Värme/ventilation

Luftvärmepump från Nibe

Fasader

Färdigmålade träpanel. Färdigmålade foder och knutar.

El

Enligt svensk standard, golvvärme botten vången samt radiatorer övervåning

Innerväggar

13 mm gips, träregel 45x70 mm, 13 mm gips.

Kortfattade rumsbeskrivningar

Entré

- G Klinker
- S 12x43 mm vit slät sockel och foder samt skugglist (taklist)
- V Gips målat
- T Gips målat vitt
- Ö Hatthylla

Sovrum

- G 3-stavig askparkett
- S 12x43 mm vit slät sockel och foder samt skugglist (taklist)
- V Gips målat
- T Gips målat vitt
- Ö Fasta garderober från Marbodall

Klädkammare/teknik

- G 3-stavig askparkett
- S 12x43 mm vit slät sockel och foder samt skugglist (taklist)
- V Gips målat vitt
- T Gips målat vitt
- Ö Hylla med klädstång

Bad

- G Klinker
- V Kakel
- T Kakel
- Ö Sanitetsporcelain Svedbergs eller likvärdigt. Tvättställ med engreppsblandare, duschhörna med dörrar i klarglas. Sedvanliga sakvaror.

Försäkringar

Entreprenaden kommer att vara försäkrad med en projektförsäkring där även byggherreansvarsförsäkring ingår. Efter färdigställande kommer en fullvärdesförsäkring tecknas.

Bad & Tvätt

- G Klinker
- V Kakel/målat
- T Kakel/målat
- Ö Sanitetsporcelain Svedbergs eller likvärdigt. Tvättställ med engreppsblandare, duschhörna med dörrar i klarglas. Kombinerad tvätt och torktumlare från märket Siemens eller likvärdigt. Sedvanliga sakvaror.

Kök/matplats/vardagsrum

- G 3-stavig askparkett
- S 12x43 mm vit slät sockel och foder samt skugglist (taklist)
- V Gips målat
- T Gips målat vitt
- Ö Marbodall kök eller likvärdigt. Vitvaror, Siemens eller likvärdigt.

Övrigt

Innertrappa, enligt edition

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and 'dmc', with a small '5' above the signature.

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad produktionskostnad inkl. mervärdesskatt, anslutningsavgift, tomtkostnad, lagfarts- och inskrivningskostnader mm. **88 550 000**

Beräknad anskaffningskostnad 88 550 000

Varav 14 230 000 SEK på förvärv av markentreprenad från Tuna Förvaltning & Entreprenad AB, 50 800 000 SEK på förvärv av totalentreprenad av Derome Husproduktion AB, 500 000 SEK för projektledning från PQ Projektledning AB och 23 020 000 SEK genom förvärv av fastighetsägande bolag. I förvärvet ingår en kassa om 50.000 SEK.

Taxeringsvärdet uppskattas till 20 600 000 SEK.

FINANSIERINGSPLAN

Brf med 30 % i lån och 70 % insatser. Bindningstid för lånet varierar mellan rörligt och upp till 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att, en i planen antagen, låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära förändrade räntekostnader. Den ekonomiska planen är beräknad på en snittränta om 2,75 % år ett för att gradvis stiga till 3,5%. Offererad snittränta från Nordea 2021-09-01 med nedanstående räntebindingstider uppgår till 1,47%, det gör att föreningen har möjlighet att erhålla en lägre räntekostnad än den kalkylerade. Den besparing som du uppstår föreslås fördelas mellan avsättningar för underhåll samt amortering av föreningens lån. Amorteringen är beräknad vara rak om 1% per år.

Lån: 27 500 000 SEK

Insatser: 61 050 000 SEK

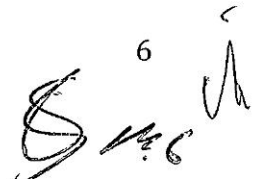
S:a: 88 550 000 SEK

Lånebelopp	Räntebindning(mån)	Räntesats	Amortering	Ränteutbetalning
11 000 000 kr	12	2,75%	- kr	302 500 kr
8 000 000 kr	36	2,75%	- kr	220 000 kr
8 500 000 kr	60	2,75%	275 000 kr	233 750 kr

Totalt lånebelopp	Snittränta	Amortering	Ränteutbetalningar
27 500 000 kr	2,75%	1,0%	756 250 kr

Instaser & upplåtelseavgifter	61 050 000 kr
Summa Finansiering	88 550 000 kr

- 1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Säkerhet för lånen är pantbrev.
- 2) Amortering på lånen beräknas kunna göras med 1% från år ett. Rak 100-årig amortering.
- 3) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

6


4) Kredittiden harmoniserar med räntebindningstiden och uppgår som längst till 60 månader.

BERÄKNING AV LÖPANDE INBETALNINGAR OCH UTBETALNINGAR ÅR 1

Intäkter	1
Årsavgifter	1 232 045 kr
Parkeringsavgifter	- kr
Beräknade inbetalningar	1 232 045 kr
Finansiella poster	
Räntekostnad	756 250 kr
Amortering	275 000 kr
Beräknade utbetalningar	1 031 250 kr
Driftkostnader	
Uppvärmning	- kr
El	- kr
Administration & Ekonomisk förvaltning	35 000 kr
Rehållning, sophämtning & sotning	- kr
Vatten- och avloppsavgifter	50 000 kr
Fastighetsskatt	- kr
Försäkringar	40 000 kr
Bredband, TV, telefoni (fiber)	- kr
Teknisk förvaltning	- kr
Beräknade utbetalningar	125 000 kr
Totala utbetalningar	1 156 250 kr
Liquiditetsförändring	75 795 kr
Tillkommande bokföringsmässiga avskrivningar	347 500 kr
Redovisat resultat	- 271 705 kr

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar såsom räntor, amorteringar m.m. Detta kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller dess ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Avskrivningar sker linjärt och beräknade på en period om 100 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet eller maximalt 8 524 kr per lägenhet och år. Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2021 räknat.

7
S. d. d. c.

NYCKELTAL

Nyckeltal per kvadratmeter bostadsyta	1	11	16
Anskaffningskostnad	38 416 kr	38 416 kr	38 416 kr
Belåning	11 931 kr	10 738 kr	10 141 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	26 486 kr	26 486 kr	26 486 kr
Driftkostnader	54 kr	66 kr	173 kr
Räntekostnader	328 kr	376 kr	355 kr
Årsavgift	639 kr	652 kr	719 kr
Underhåll	33 kr	90 kr	73 kr
Amortering	119 kr	119 kr	119 kr

UNDERHÅLL

Överskottslikviditet sätts årligen av för att täcka ett framtida underhållsbehov. Under de första 16 åren avsätts i genomsnitt 72 kr per kvadratmeter och år för att täcka föreningens underhållsbehov, detta resulterar i en avsättning om 1166 kronor per kvadratmeter inklusive föreningens ingående kassa. Under perioden amorterar föreningen 1909 kronor per kvadratmeter vilket utgör ytterligare en reserv vid framtida underhållsbehov.

Nyckeltal underhåll/amortering per kvadratmeter	1	11	16
Akkumulerad amortering	119 kr	1 312 kr	1 909 kr
Akkumulerad avsättning för underhåll inkl. ingående kassa	55 kr	571 kr	1 166 kr
	174 kr	1 883 kr	3 075 kr

DRIFTKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVARE

Föreningens medlemmar bekostar uppvärmning och hushållsel genom eget el-abonnemang. Enligt framtagen energiberäkning kommer respektive lägenhets förbrukning relaterat till uppvärmning vara 54 kWh/kvm/år. Per lägenhet är då förbrukningen ca 445 respektive 558 kWh i månaden och vid ett elpris om 1 krona skulle således kostnaden för detta vara 445 respektive 558 kr/månad.

Elförbrukningen per kvadratmeter antas i normalfallet vara cirka 25 kWh/år, vid samma prisnivå om 1 krona per kWh skulle detta resultera i en kostnad om 206 respektive 258 kronor/lägenhet/månad. Totalt blir kostnaden, utöver avgift, cirka 651 respektive 816 kronor/månad/lägenhet.

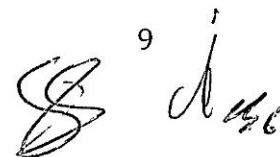
Föreningens medlemmar bekostar även TV, bredband, telefoni, sophämtning samt sotning. Sophämtning uppskattas kosta cirka 3000 kronor per år.

EKONOMISK PROGNOIS

	1	2	3	4	5	6	11	16
Kapitalkostnader								
Låneräntor	756 250 kr	748 688 kr	741 125 kr	800 250 kr	792 000 kr	914 375 kr	866 250 kr	818 125 kr
Avskrivningar motsvarande amorteringar	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr
Tillkommande bokföringsmässiga avskrivningar	347 500 kr	347 500 kr	347 500 kr	347 500 kr	347 500 kr	347 500 kr	347 500 kr	347 500 kr
Driftkostnader								
Driftkostnader(Bilaga)	125 000 kr	127 500 kr	130 050 kr	132 651 kr	135 304 kr	138 010 kr	152 374 kr	397 677 kr
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt el motsvarande	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	229 444 kr
Periodiskt underhåll	75 795 kr	105 498 kr	135 645 kr	99 555 kr	131 301 kr	32 892 kr	208 232 kr	167 368 kr
Intäkter exkl årsavgifter								
Avgifter bostad	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Avgifter Parkering	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Räntointäkter	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Övrigt	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Amorteringar/avsättningar								
Amorteringar lån	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr
Avsättning underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Resultat innan avskrivningar	350 795 kr	380 498 kr	410 645 kr	374 555 kr	406 301 kr	307 892 kr	483 232 kr	442 368 kr
Balanserat bokföringsmässigt resultat	- 271 705 kr	- 242 002 kr	- 211 855 kr	- 247 945 kr	- 216 199 kr	- 314 608 kr	- 139 268 kr	- 180 132 kr
Prognosförutsättningar								
Låneräntor	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%
Amortering	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Inflation	0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Total bostadareal	2305	2305	2305	2305	2305	2305	2305	2305
Lånebelopp	27 500 000 kr	27 225 000 kr	26 950 000 kr	26 675 000 kr	26 400 000 kr	26 125 000 kr	24 750 000 kr	23 375 000 kr
Netto före årskostnader								
Nettokostnader	1 579 545 kr	1 604 186 kr	1 629 320 kr	1 654 956 kr	1 681 105 kr	1 707 777 kr	1 849 356 kr	2 005 670 kr
Nettoutbetalningar	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Nödvändig nivå på årsavgifter								
Löpande penningvärde, totalt	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Löpande penningvärde/kvm	535 kr	545 kr	556 kr	567 kr	579 kr	590 kr	652 kr	719 kr

DRIFTBUDGET

	1	2	3	4	5	6	11	16
Driftkostnader								
El	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Värme	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Vatten & Avlopp	50 000 kr	51 000 kr	52 020 kr	53 060 kr	54 122 kr	55 204 kr	60 950 kr	67 293 kr
Renhållning	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Teknisk förvaltning	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Kabel TV	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Fastighetsskatt	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	229 444 kr
Försäkring	40 000 kr	40 800 kr	41 616 kr	42 448 kr	43 297 kr	44 163 kr	48 760 kr	53 835 kr
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	35 700 kr	36 414 kr	37 142 kr	37 885 kr	38 643 kr	42 665 kr	47 105 kr
	125 000 kr	127 500 kr	130 050 kr	132 651 kr	135 304 kr	138 010 kr	152 374 kr	397 677 kr
Finansiella poster								
Ränteutgifter	756 250 kr	748 688 kr	741 125 kr	800 250 kr	792 000 kr	914 375 kr	866 250 kr	818 125 kr
Amorteringar	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr
	1 031 250 kr	1 023 688 kr	1 016 125 kr	1 075 250 kr	1 067 000 kr	1 189 375 kr	1 141 250 kr	1 093 125 kr
Summa utbetalningar:	1 156 250 kr	1 151 188 kr	1 146 175 kr	1 207 901 kr	1 202 304 kr	1 327 385 kr	1 293 624 kr	1 490 802 kr
Inbetalningar								
Avgifter	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Parkering	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa inbetalningar:	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Avsättning	75 795 kr	105 498 kr	135 645 kr	99 555 kr	131 301 kr	32 892 kr	208 232 kr	167 368 kr

9


KASSAFLÖDE – FÖRÄNDRING AV FÖRENINGENS LIKVIDITET

	1	2	3	4	5	6	11	16
IB Likvida medel/underhållsfond	50 000 kr	125 795 kr	231 293 kr	366 938 kr	466 493 kr	597 794 kr	1 107 896 kr	2 520 653 kr
Inbetalningar								
Årsavgifter	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Hyror								
Ränteintäkter								
Nya lån								
Summa inbetalningar	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Utbetalningar								
Drift	125 000 kr	127 500 kr	130 050 kr	132 651 kr	135 304 kr	138 010 kr	152 374 kr	397 677 kr
Fastighetsskatt	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	229 444 kr
Ränteutbetalningar	756 250 kr	748 688 kr	741 125 kr	800 250 kr	792 000 kr	914 375 kr	866 250 kr	818 125 kr
Periodiskt underhåll	75 795 kr	105 498 kr	135 645 kr	99 555 kr	131 301 kr	32 892 kr	208 232 kr	167 368 kr
Amorteringar	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr	275 000 kr
Summa utbetalningar	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
UB Likvida medel/underhållsfond	125 795 kr	231 293 kr	366 938 kr	466 493 kr	597 794 kr	630 686 kr	1 316 128 kr	2 688 021 kr
kalkylränta	2,75%	2,75%	2,75%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%

KÄNSLIGHETSANALYS

	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enligt prognos								
Nettokostnader	1 579 545 kr	1 604 186 kr	1 629 320 kr	1 654 956 kr	1 681 105 kr	1 707 777 kr	1 849 356 kr	2 005 670 kr
Nettoutbetalningar	1 232 045 kr	1 256 686 kr	1 281 820 kr	1 307 456 kr	1 333 605 kr	1 360 277 kr	1 501 856 kr	1 658 170 kr
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	685 kr	696 kr	707 kr	718 kr	729 kr	741 kr	802 kr	870 kr
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	535 kr	545 kr	556 kr	567 kr	579 kr	590 kr	652 kr	719 kr
Huvudalternativ enligt prognos +1% räntor								
Nettokostnader	1 854 545 kr	1 876 436 kr	1 898 820 kr	1 921 706 kr	1 945 105 kr	1 969 027 kr	2 096 856 kr	2 239 420 kr
Nettoutbetalningar	1 507 045 kr	1 528 936 kr	1 551 320 kr	1 574 206 kr	1 597 605 kr	1 621 527 kr	1 749 356 kr	1 891 920 kr
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	805 kr	814 kr	824 kr	834 kr	844 kr	854 kr	910 kr	972 kr
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	654 kr	663 kr	673 kr	683 kr	693 kr	703 kr	759 kr	821 kr
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	18,2%	17,8%	17,4%	16,9%	16,5%	16,1%	14,1%	12,4%
Huvudalternativ enligt prognos +1% inflation								
Nettokostnader	1 580 795 kr	1 606 736 kr	1 633 221 kr	1 660 262 kr	1 687 870 kr	1 716 058 kr	1 866 117 kr	2 039 985 kr
Nettoutbetalningar	1 233 295 kr	1 259 236 kr	1 285 721 kr	1 312 762 kr	1 340 370 kr	1 368 558 kr	1 518 617 kr	1 692 485 kr
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	686 kr	697 kr	709 kr	720 kr	732 kr	744 kr	810 kr	885 kr
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	535 kr	546 kr	558 kr	570 kr	582 kr	594 kr	659 kr	734 kr
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	1,1%	2,0%

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Föreningen tecknar gemensamt vattenavtal.
- Föreningen överlåter till medlemmarna att ansvara för löpande inre underhåll av sin del av fastigheten.
- Föreningen ansvarar för sedvanligt underhåll.

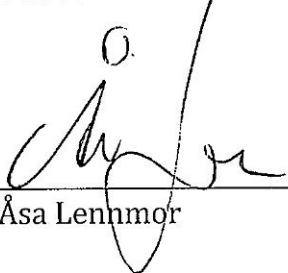
- Uppvärmning sker via individuella frånluftspumpar som försörjs av respektive bostadsrättsinnehavares el abonnemang.

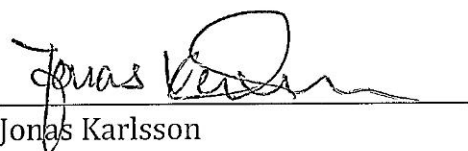
LÄGENHETSREGISTER

Lägenhet	Storlek	Antal rum	Instas	Upplåtelseavgift	Insats & upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	/kvm
1001	124	5	2 595 000 kr	800 000 kr	3 395 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1002	99	5	2 595 000 kr	100 000 kr	2 695 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1003	124	5	2 595 000 kr	800 000 kr	3 395 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1004	124	5	2 595 000 kr	800 000 kr	3 395 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1005	124	5	2 595 000 kr	800 000 kr	3 395 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1006	124	5	2 595 000 kr	800 000 kr	3 395 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1007	124	5	2 595 000 kr	800 000 kr	3 395 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1008	124	5	2 595 000 kr	500 000 kr	3 095 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1009	99	5	2 595 000 kr	100 000 kr	2 695 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1010	124	5	2 595 000 kr	500 000 kr	3 095 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1011	124	5	2 595 000 kr	450 000 kr	3 045 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1012	99	5	2 595 000 kr	- kr	2 595 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1013	99	5	2 595 000 kr	- kr	2 595 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1014	124	5	2 595 000 kr	450 000 kr	3 045 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1015	124	5	2 595 000 kr	450 000 kr	3 045 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1016	99	5	2 595 000 kr	50 000 kr	2 645 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1017	99	5	2 595 000 kr	50 000 kr	2 645 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1018	124	5	2 595 000 kr	450 000 kr	3 045 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
1019	99	5	2 595 000 kr	400 000 kr	2 995 000 kr	4,30%	53 955 kr	4 496 kr	545 kr
1020	124	5	2 595 000 kr	850 000 kr	3 445 000 kr	5,38%	65 720 kr	5 477 kr	530 kr
12									
talt	2305	100	51 900 000 kr	9 150 000 kr	61 050 000 kr	100%	1 232 045 kr	102 670 kr	535 kr

Stockholm 2021-10-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARREN I ESKILSTUNA


Åsa Lenhög


Jonas Karlsson


Erik Barkman

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Harren i Eskilstuna med org.nr.769639-9419, och får härmed avge intyg avseende en bedömning av preliminär kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att pågående byggnation befinner sig i ett tidigt skede har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 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 teckna upplåtelseavtal med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättas av styrelsen.

Vi erinrar även om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § Bostadsrättslagen).

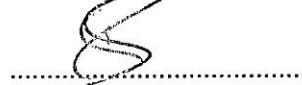
På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått.

Stockholm 2021-10-08



Marcus Gyllenhammar

Stockholm 2021-10-08



Sanharib Safar

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Harren i Eskilstuna med org.nr. 769639-9419

ekonomisk plan undertecknad av styrelsen 21-10-05,
registreringsbevis Brf Harren i Eskilstuna, 20-02-11
registreringsbevis Faskunge Bostadsutveckling AB,
registreringsbevis Faskunge Fastigheter AB,
stadgar registrerade 21-02-11,
fastighetsdatautdrag, Merita Fastighetsök, 21-08-24,
bygglov, Eskilstuna kommun, 21-08-23,
bygglovsritningar, Blooc AB, 21-05-04
garanti anskaffningskostnad, Faskunge Fastigheter AB, 21-10-05
garanti osålda bostadsrätter, Faskunge Fastigheter AB, 21-10-05
entreprenadavtal, Tuna Förvaltning & Entreprenad AB, 21-06-30,
entreprenadavtal, Derome Husproduktion AB,
aktieöverlåtelseavtal, mellan Faskunge Fastigheter AB och Brf Brf Harren i Eskilstuna, 21-10-05
avräkningsnota, mellan Faskunge Fastigheter AB och Brf Brf Harren i Eskilstuna, 21-10-05
köpekontrakt, mellan Faskunge Fastigheter AB och Faskunge Bostadsutveckling AB, 21-10-05
köpebrev, mellan Faskunge Fastigheter AB och Faskunge Bostadsutveckling AB, 21-10-05
lagfartsansökan (inkl. transportköp), 21-10-05
kreditoffert, Nordea, 21-09-01,
taxeringsvärdeberäkning, odaterad,
energiberäkning, Blooc AB, odaterad
utkast huvudtidplan, 21-09-03

2021111703760