



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Sergeanten 5

Eskilstuna 2018-03-12

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-31

AB/R

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- B. Besiktningsprotokoll DENSA, daterat 2017-11-28

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sergeanten 5. Styrelsen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2017-10-13.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under kvartal 2, 2018.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett värde om 32 000 000 kronor.

Godkända protokoll för OVK och Energideklaration för fastigheten kommer att överlämnas till föreningen senast tre månader efter tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det s k bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter. Föreningen kommer, efter första kommande kalenderårsskifte, att klassificeras som ett äkta privatbostadsföretag (s k "äkta Brf").

Brf Sergeanten 5 kommer att göra avskrivning med 1% av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en rak avskrivningsmetod kommer att tillämpas.

Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Sergeanten 5
Adress	Intagsgatan 9 A-B, 633 50 Eskilstuna
Kommun, län	Södermanlands län, Eskilstuna kommun
Fastighetens areal (m2)	1 272
Lägenheter, varav:	
Bostäder (m2)	1 634
Lokaler (m2)	120
Total area (BOA/LOA, m2)	1 756 (enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 4 våningar
Byggnadsår	1938
Renoveringar	1994, 2004 (Värdeår: 1938)
Gällande planbestämmelser	0484K-2589D, ursprungligen del av Eskilstuna Eskilstuna 1:770
Taxeringsvärde, totalt	11 898 000 SEK varav markvärde 3 804 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde, bostäder	8 000 000 SEK samt markvärde bostäder 3 675 000 SEK (2016)
Taxeringsvärde, lokaler	94 000 SEK samt markvärde lokaler 129 000 SEK (2016)
Typkod	321
Försäkringar	Fullvärde

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan Ja

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan Ja, lghförråd, tvättstuga, lokal och cykelförråd

Vind Lägenhetsförråd

Gårdshus Nej

Soputrymmen Sopor hanteras via kärl

TV & bredband Bredbandsbolaget (förberett med Fiber indragen i källaren)

Servitut Inga kända

Ekonomisk plan

BB KA

Korfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Murar och/el. plintar till fast mark, källarytterväggar av betong
Stomme	Tegel
Fasader	Puts
Bjälklag	Järnbalkar/Betong, mellanbjälklag trä/järn, vindsbjälklag i trä
Yttertak	Sadeltak med lertegelpannor samt plåtbeslagning (målad plåt)
Fönster	2-glas, isolerglas, karmar och bågar av plast
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja, till vissa lägenheter
Hiss	Ja
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Korfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Vardagsrum	Parkett	Tapet/Målat	Målat
Rum	Parkett/Plastmatta	Tapet/Målat	Målat
Kök	Parkett/Linoleum	Tapet/Målat	Målat
Badrum	Plastmatta/Klinker	Våtrumstapet/Kakel	Målat

Utrustning i kök Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, elspis med ugn samt kyl/frys

Utrustning i badrum Handfat, skåp, wc-stol, duschplats eller badkar

Samtliga lägenheter har garderober o/e klädkammare samt tillhörande förråd på vind/i källare.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Sergeanten 5 köper fastigheten Eskilstuna Sergeanten 5 för en summa om 32 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Fastighet	32 000 000	18 244
Lagfartskostnad	480 825	
Pantbrevskostnader	119 375	
Kassa + Renoveringsfond	1 512 300	
Föreningsbildning	750 000	
Moms föreningsbildning	187 500	
Bankkostnader	10 000	
Totalt	35 060 000	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 5 550 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	4 000 000	2,00%	80 000	40 000	3 mån
Lån 2	4 000 000	2,40%	96 000	40 000	3 år
Lån 3	3 500 000	3,00%	105 000	35 000	5 år
Summa lån	11 500 000		281 000	115 000	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	23 560 000				
Totalt	35 060 000		281 000	115 000	

Finansiering av det belopp som motsvarar insatserna av de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt ska i första hand ske med ökade lån i bank och i andra hand genom utställande av säljarreverser.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 284 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2018 och uppgår till 1337 kr per enhet (lgh) och år.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet med 1 % av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar rak avskrivningsmodell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	396 000	226
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	20 000	12
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	29 000	17
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	39 500	23
Fastighetsskötsel/snöröjning/trappstäd	40 000	23
Renhållning	31 000	18
Vatten/avlopp	59 000	34
Värme	219 000	125
Fastighetsel	18 000	10
Hisservice inkl nödtelefon	12 000	7
Kabel-TV, Övrigt	30 000	17
Summa	497 500	284
Fastighetsskatt (lokaler)	2 230	
Fastighetsavgift (lägenheter)	25 403	16
Yttre fond, 80 kr/(BOA+LOA)	140 320	80
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	665 453	379

Totalkostnad

1 061 453

605

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	1 001 633	571
Hysesintäkter	59 820	34
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 061 453	605

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattev	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Intagsgatan 9 A	1001	1	1,5	43	1,00	2,63%	620 000	0	620 000	26 655	2 221
2	Intagsgatan 9 A	1002	1	3	93	1,00	5,69%	1 180 000	0	1 180 000	57 649	4 804
3	Intagsgatan 9 A	1003	1	2	70	1,00	4,28%	1 008 000	0	1 008 000	43 392	3 616
4	Intagsgatan 9 A	1004	1	3	87	1,00	5,32%	1 172 000	0	1 172 000	53 930	4 494
5	Intagsgatan 9 A	1101	2	5	121	0,95	7,41%	1 760 000	0	1 760 000	71 255	5 938
6	Intagsgatan 9 A	1102	2	3	82	1,00	5,02%	1 220 000	0	1 220 000	50 830	4 236
7	Intagsgatan 9 A	1103	2	3	85	1,00	5,20%	1 180 000	0	1 180 000	52 690	4 391
8	Intagsgatan 9 A	1201	3	5	121	0,95	7,41%	1 840 000	0	1 840 000	71 255	5 938
9	Intagsgatan 9 A	1202	3	3	82	1,00	5,02%	1 260 000	0	1 260 000	50 830	4 236
10	Intagsgatan 9 A	1203	3	3	85	1,00	5,20%	1 220 000	0	1 220 000	52 690	4 391
11	Intagsgatan 9 A	1301	4	5	121	0,95	7,41%	1 920 000	0	1 920 000	71 255	5 938
12	Intagsgatan 9 A	1302	4	3	82	1,00	5,02%	1 300 000	0	1 300 000	50 830	4 236
13	Intagsgatan 9 A	1303	4	3	85	1,00	5,20%	1 260 000	0	1 260 000	52 690	4 391
14	Intagsgatan 9 B	1001	1	3	79	1,00	4,83%	1 060 000	0	1 060 000	48 970	4 081
15	Intagsgatan 9 B	1002	1	3	79	1,00	4,83%	1 080 000	0	1 080 000	48 970	4 081
16	Intagsgatan 9 B	1101	2	3	79	1,00	4,83%	1 160 000	0	1 160 000	48 970	4 081
17	Intagsgatan 9 B	1102	2	3	79	1,00	4,83%	1 080 000	0	1 080 000	48 970	4 081
18	Intagsgatan 9 B	1201	3	4	93	1,00	5,69%	1 260 000	0	1 260 000	57 649	4 804
19	Intagsgatan 9 B	1202	3	2	68	1,00	4,16%	980 000	0	980 000	42 152	3 513
Totalt lgh					1634,0	0,99	100,00%	23 560 000	0	23 560 000	1 001 633	83 469
Lokaler Källare/Förråd					120 m ²		2 300 kr/mån		27 600 kr/år			
Garage					4 st		390 kr/mån		18 720 kr/år			
P-platser					9 st		125 kr/mån		13 500 kr/år			
TOTALT					1 754 m ²		Hyresintäkter, totalt:		59 820 kr/år			

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 001 633	1 021 666	1 042 099	1 062 941	1 084 200	1 105 884	1 220 985	1 348 066
Hysesintäkter	59 820	61 016	62 237	63 481	64 751	66 046	72 920	80 510
Summa	1 061 453	1 082 682	1 104 336	1 126 422	1 148 951	1 171 930	1 293 905	1 428 576
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	497 500	507 450	517 599	527 951	538 510	549 280	606 450	669 569
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	2 230	2 275	2 320	2 366	2 414	2 462	2 718	3 001
Fastighetsavgift	25 403	25 911	26 429	26 958	27 497	28 047	30 966	34 189
Yttre fond	140 320	143 126	145 989	148 909	151 887	154 925	171 049	188 852
Summa	665 453	678 762	692 337	706 184	720 308	734 714	811 183	895 612
Kapitalkostnader								
Låneräntor	281 000	278 190	275 380	272 570	269 760	316 950	318 900	301 850
Amortering	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Summa	396 000	393 190	390 380	387 570	384 760	431 950	433 900	416 850
Årsresultat	0	10 730	21 618	32 668	43 883	5 266	48 822	116 114
Ingående kassa/fond	1 512 300							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	1 523 030	1 544 648	1 577 317	1 621 200	1 626 466	1 799 461	2 243 457
Ackumulerad yttre fond	0	140 320	283 446	429 435	578 344	730 231	1 536 465	2 426 612
Likviditet	1 512 300	1 663 350	1 828 095	2 006 752	2 199 544	2 356 697	3 335 926	4 670 069

Resultat före avskrivningar	0	10 730	21 618	32 668	43 883	5 266	48 822	116 114
Avskrivning med 1%	217 690	217 690	217 690	217 690	217 690	217 690	217 690	217 690
varav amorteras	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
varav avsätts i yttre fond	140 320	143 126	145 989	148 909	151 887	154 925	171 049	188 852
varav årets resultat	0	10 730	21 618	32 668	43 883	5 266	48 822	116 114
Resultat efter avskrivning	37 630	51 167	64 918	78 887	93 080	57 501	117 181	202 277

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 613 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	613	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	24	3,99%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	49	7,99%
p 4 El, vatten och värme +25%	45	7,39%
p 5 Hyresintäkt - 30%	11	1,79%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	15	2,38%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3%.

Inflations prognos (kr/m2)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	292	301	310	319	329	339	393
Övriga kostnader	99	102	105	108	111	114	133
Hyresintäkter	35	36	37	38	40	41	47
Avgift per BOA	631	650	670	690	711	732	849

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsyta ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Skulder, år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader, år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	11 500 000	32,80%	283 667	-
90%	13 856 000	39,52%	341 781	17,00%
80%	16 212 000	46,24%	399 896	29,06%
70%	18 568 000	52,96%	458 011	38,07%
60%	20 924 000	59,68%	516 125	45,04%
50%	23 280 000	66,40%	574 240	50,60%
40%	25 636 000	73,12%	632 355	55,14%
30%	27 992 000	79,84%	690 469	58,92%
20%	30 348 000	86,56%	748 584	62,11%
10%	32 704 000	93,28%	806 699	64,84%

Beräkningsförutsättningar

- uteblivna insatser lånefinansieras
- oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto, dvs före hyresintäkter mm

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskilling	18 244	(BOA+LOA)
Lagfart	274	(BOA+LOA)
Pantbrev	68	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	534	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	6 556	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	14 419	(BOA)
Förhållande lån/insats	32,8%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	66	(BOA+LOA)
Räntekostnad	160	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	284	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	379	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	605	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	862	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	80	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	613	(BOA)
Hysesintäkter lokal per BOA	17	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	37	(BOA)
Avskrivningar, 1%	124	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	<u>År 1</u>	<u>År 11</u>
Summa intäkter	605 (BOA+LOA)	738 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	605 (BOA+LOA)	710 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	862 (BOA+LOA)	1 902 (BOA+LOA)

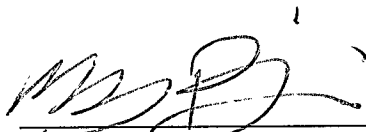
BB/KH

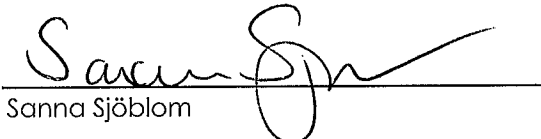
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Eskilstuna 2018-03-12


Clas-Göran Erlandsson


Marcus Bjärnevi


Sanna Sjöblom

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2018
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh. (kr/år)	1337
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	80
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	5 550 000
Antal lägenheter	19
Taxeringsvärde	11 898 000

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på bokfört värde: -

(Eller Taxeringsvärdet om det är högre)

Taxeringsvärde mark i % av totalen

32,0%

Taxeringsvärde fastighet i % av totalen

68,0%

Bokfört värde till grund för avskrivningar

21 768 960

(baserat på % av taxv. fastighet)

BS KF

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 001 633	1 021 666	1 042 099	1 062 941	1 084 200	1 105 884	1 128 001	1 150 561	1 173 573	1 197 044	1 220 985	1 348 066
Hysesintäkter	59 820	61 016	62 237	63 481	64 751	66 046	67 367	68 714	70 089	71 490	72 920	80 510
Summa	1 061 453	1 082 682	1 104 336	1 126 422	1 148 951	1 171 930	1 195 368	1 219 276	1 243 661	1 268 535	1 293 905	1 428 576
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	497 500	507 450	517 599	527 951	538 510	549 280	560 266	571 471	582 901	594 559	606 450	669 569
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	2 230	2 275	2 320	2 366	2 414	2 462	2 511	2 562	2 613	2 665	2 718	3 001
Fastighetsavgift	25 403	25 911	26 429	26 958	27 497	28 047	28 608	29 180	29 764	30 359	30 966	34 189
Yttre fond	140 320	143 126	145 989	148 909	151 887	154 925	158 023	161 184	164 407	167 695	171 049	188 852
Summa	665 453	678 762	692 337	706 184	720 308	734 714	749 408	764 396	779 684	795 278	811 183	895 612
Kapitalkostnader												
Låneräntor	281 000	278 190	275 380	272 570	269 760	316 950	313 740	310 530	307 320	322 310	318 900	301 850
Amortering	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Summa	396 000	393 190	390 380	387 570	384 760	431 950	428 740	425 530	422 320	437 310	433 900	416 850
Årsresultat	0	10 730	21 618	32 668	43 883	5 266	17 220	29 350	41 657	35 947	48 822	116 114
Ingående fond	1 512 300											
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	1 523 030	1 544 648	1 577 317	1 621 200	1 626 466	1 643 686	1 673 036	1 714 693	1 750 640	1 799 461	2 243 457
Ackumulerad yttre fond	0	140 320	283 446	429 435	578 344	730 231	885 156	1 043 179	1 204 362	1 368 769	1 536 465	2 426 612
Likviditet	1 512 300	1 663 350	1 828 095	2 006 752	2 199 544	2 356 697	2 528 842	2 716 214	2 919 055	3 119 409	3 335 926	4 670 069
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1 *	4 000 000	3 960 000	3 920 000	3 880 000	3 840 000	3 800 000	3 760 000	3 720 000	3 680 000	3 640 000	3 600 000	3 400 000
Amortering	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%
Räntekostnad	80 000	79 200	78 400	77 600	76 800	114 000	112 800	111 600	110 400	127 400	126 000	119 000
Lån 2 **	4 000 000	3 960 000	3 920 000	3 880 000	3 840 000	4 300 000	4 260 000	4 220 000	4 180 000	4 140 000	4 100 000	3 900 000
Amortering	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Ränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Räntekostnad	96 000	95 040	94 080	93 120	92 160	103 200	102 240	101 280	100 320	99 360	98 400	93 600
Lån 3	3 500 000	3 465 000	3 430 000	3 395 000	3 360 000	3 325 000	3 290 000	3 255 000	3 220 000	3 185 000	3 150 000	2 975 000
Amortering	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Ränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnad	105 000	103 950	102 900	101 850	100 800	99 750	98 700	97 650	96 600	95 550	94 500	89 250

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 3% fr om år 6 och 3,5% fr o m år 10.

** Föreningen kan komma att behöva ta upp ett extra lån med 500 000 kr för reparationer och underhåll, år 5 (motsvarande del som amorterats av).

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 5, org.nr. 769635-4708, och får härmed avge följande intyg.

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 och avser slutlig kostnad.

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.

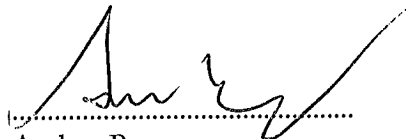
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

En teknisk besiktning har utförts av Densia, se bilaga i ekonomisk plan därför har vi inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök av oss inte kan antas tillföra något.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

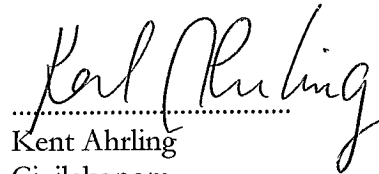
Stockholm 2018-05-21



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-05-21



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Bilaga**Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av kostnads kalkyl för Brf Sergeanten 5, org. nr. 769635-4708.**

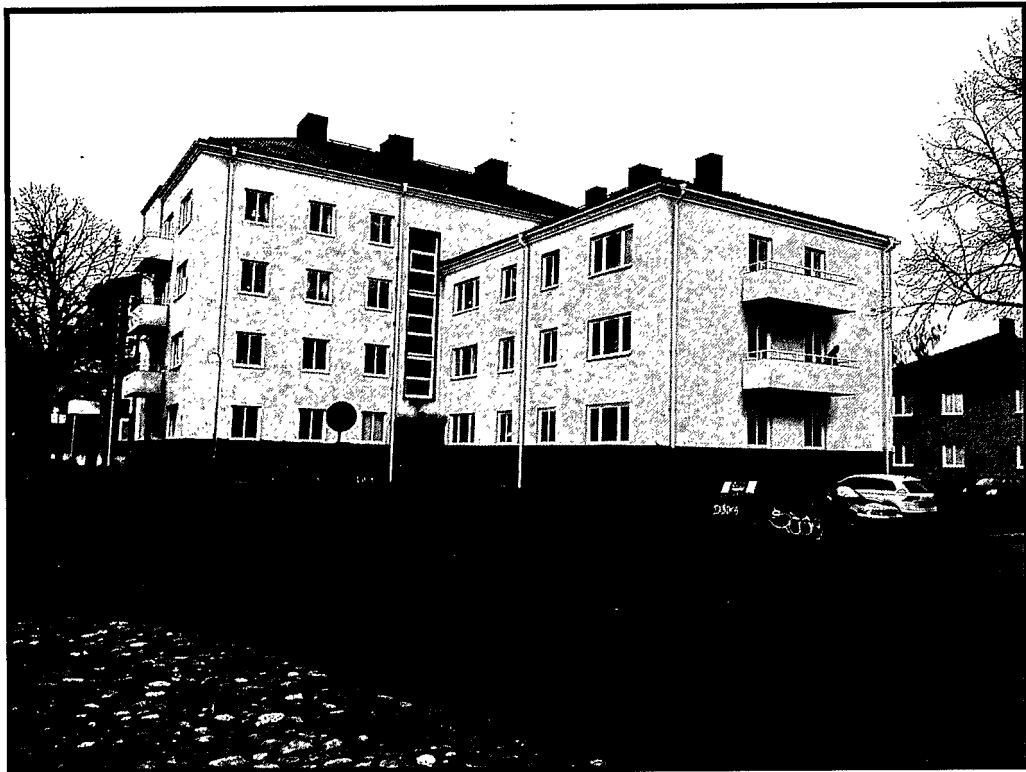
Registreringsbevis, Bolagsverket 2018-03-20,
stadgar, Bolagsverket 2018-03-20,
fastighetsdatautdrag Lantmäteriet 2017-10-19
bankoffert HB Eskilstuna 2018-05-02,
värdering lägenheter Skandiamäklarna 2017-11-15,
besiktningsprotokoll Densia 2017-11-28,
objektslista 2017-08-23,
köpebrev och köpekontrakt mellan Christer Alvenius och Brf Sergeanten 5 utkast.

KA AB

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Eskilstuna Sergeanten 5



Intagsgatan 9

Centrala Eskilstuna

DENSIA

Stockholm 2017-11-28
LW 79 111

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Eskilstuna Sergeanten 5.

Uppdrag

Av Brf Sergeanten 5 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 11 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2017-11-15, kl 10,00. Vädret var klart och temperaturen ca 4°C.

Vid besiktningen medverkade fastighetsskötaren under en kort tid och Clas Erlandsson samt de som bor i besiktigade lägenheter.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom utyrda förråd och hissmaskinrummet.

Följande bostäder besiktigades:
Uppgång A, 1004, 1002, 1102, 1103 och 1202

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus med två trapphus. Ena trapphuset har fyra våningsplan med bostäder och det andra tre våningsplan med bostäder. Hela byggnaden har källare och vindsutrymmen. I det höga trapphuset finns en hiss från bottenplan till översta boendeplanet.

Antal lägenheter 19 st, bostadsyta ca. 1 634 m² samt en lokalyta ca. 120 m² Uppgifter från fastighetstaxeringen.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: Ca 1934

Större underhåll som på senare tid har utförts:
(Enligt fastighetsskötaren)

1. Fönster utbytta mot nya isolerglas 1994 och 2004.
2. En avloppsstam i låga bygganden är relinad.
3. Fasaden renoverad 1994.
4. Eventuellt är takets pannor och underlagspapp renoverat 1994, dock ej plåtbeslagning.
5. Enligt fastighetsskötaren är ca 7 badrum renoverade under de senaste 10 åren.
6. Kall- och varmvattenrör nya från källare till lägenheterna.

Grundläggning: Murar och/eller plintar till fast mark

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Tegel

Bjälklag: Bjälklag över källare: Järnbalkar och betong.
Mellanbjälklag: Trä och järnbalkar
Vindsbjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning: Asfalterad och gruslagd gång och körväg.

Balkonger: Balkongplattor är utkragade stålbalkar med mellangjuten betong. Räckena i metall med skärmar.

Fasader: Putsade

Fönster: 2 - glas isolerglas med karmar och bågar av plast.

Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av tvåkupigt lertegel. Plåtbeslagning är målad äldre plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en hiss i uppgång 9A, hissen är avsedd för 3 personer. Hissen är besiktigad till november 2018.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren, golvet är klinker och väggarna målade.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner (2008 och 2006) och 1 st torktumlare. Separat torkrum med värmefläkt och evakueringsfläkt.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren och på vinden.
Sophantering:	Sopkärl på tomten.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral (1978).
Ventilation:	Självdraagsventilation i alla bostäder samt lokaler/förråd. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är ej utförd.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis finns i några lägenheter.
Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys. Diskmaskin finns i några lägenheter, är dock hyresgästens.
Badrum.	G	Plastmatta/klinker
	V	Kakel/målade
	T	Målat
	Ö	Enkel/normal badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ.
WC	G	Plastmatta
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Yttertaket
Brist, fel/skada: Yttertaket är lertegel med underlagspapp och plåtslagning i målad plåt så som fotplåt, fotränna, skorstensbeslag mm. Troligen är pappen bytt men plåtslagningen från byggnadsåret. Enligt uppgift har läckage förekommit och fotrännan är deformerad.
Bedömd åtgärd: Min bedömning är att taket kommer att behöva renoveras inom tidsperioden. Ny underlagspapp och nya plåtarbeten. Eventuellt kan delar av pannorna återanvändas.
Mängd: Ca 700 kvm
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr
2. Bygghet: Elektriska installationer
Brist, fel/skada: Elektriska installationer är delvis moderniserade. På vinden, i garagen och i delar av källaren/trapphusen är installationerna gamla Enligt uppgift är elektriska installationer gamla i några lägenheter. Stigare skall dock vara utbytta.
Bedömd åtgärd: Installationer i allmänna utrymmen bör gås igenom och föråldrade installationer moderniseras. Det är framförallt på vinden som jag noterade äldre installationer. Grupper märks upp och stigare märks upp. Installationer inne i lägenheterna kommer vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
3. Bygghet: Undercentral
Brist, fel/skada: Undercentralen är från 1978 och har uppnått teknisk livslängd. Troligen är verkningsgraden dålig på anläggningen och driftstörningar samt reparationer kommer att uppkomma.
Bedömd åtgärd: Byt ut undercentralen mot en ny. I samband med bytet så byts stigarventiler till nya självjusterande ventiler.
Mängd: En komplett undercentral och ca 8 par stigarventiler.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

4. Byggdela: Avloppsrör
Brist, fel/skada: Avloppsrör är från byggnadsåret. Några delar av rören är bytta i samband med att badrum renoverats i byggnaden, ca 7 st. I källare och uppåt i byggnaden samt under källargolven är rören utjänta med tanke på ålder. En stående köksstam ska vara relinad.
Bedömd åtgärd: Eftersom kall och varmvattenrör är bytta upp i byggnaden kan relining av avloppsrören vara ett bra alternativ till stambyte i hela byggnaden. De badrum som inte är renoverade, 12 stycken, kommer att behöva renoveras inom en snar framtid. Det är dock den kommande bostadsrättsinnehavarens ansvar. Föreningen kan välja att relina avloppsrören från golvbrunnar/avloppsanslutningar ut till kommunal anslutningspunkt. Alternativet till relining är ett traditionellt stambyte.
Mängd: Alla lägenheter relinas (kvarstår renovering av badrummen) (Alternativt renovering av alla våtrum samt stambyte.)
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 600 000 kr för relining.
(Ca 4 000 000 kr för ett traditionellt stambyte)
5. Byggdela: Vattenrör i källaren
Brist, fel/skada: I källaren har kall och varmvattenrören delvis bytts till nya. De gamla rören är dock ej demonterade. Det finns bristfälliga uppfästningar av rören och inga rör är uppmärkta.
Bedömd åtgärd: Byt de rör som ej är bytta. Demontera alla gamla rör som inte är i bruk. Märk upp alla rör med innehåll och flödesriktning.
Mängd: Alla vattenrör i källaren
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 70 000 kr
6. Byggdela: Tvättstugan
Brist, fel/skada: Maskinerna är ca 10 år gamla. I torkrummet finns en värmebläkt vilket är oekonomiskt.
Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftsstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Montera en avfuktare i torkrummet. Maskinerna bör vara avsedda för flerbostadshus.
Mängd: Två tvättmaskiner, en torktumlare och en avfuktare.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

7. Byggsdel: Trädetaljer runt fönster
 Brist, fel/skada: Det finns trädetaljer runt en del fönster vilka kräver målningsunderhåll.
 Bedömd åtgärd: Utför rengöring och målning av alla trädetaljer kring fönster.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr
8. Byggsdel: Hissen
 Brist, fel/skada: Hissen är delvis moderniserad under årens lopp. Enligt uppgift är driftstörningar ovanliga. När hissen åldras kommer driftstörningar och kostsamma reparationer att uppkomma. Det kommer även bli svårt att få tag i reservdelar vilket gör att stillaståndstiderna blir längre.
 Bedömd åtgärd: När driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer bör hissen renoveras. Det är inte säkert att det kommer att inträffa inom 10 år men min bedömning är att man måste kalkylera med kostnaderna.
 När hissen renoveras måste den även anpassas till nya regler för tillgänglighet och säkerhet.
 Mängd: Ny styrning, maskin, korginredning, dörrlås, knappar mm. Anpassning till H14 (nya regler).
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2, 3, 4, 5 och 7	Ca 1 070 000 kr
Inom 5 år	1 och 6	Ca 1 100 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>8</u>	<u>Ca 400 000 kr</u>
Totalt		Ca 2 570 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggnadens fasader är putsade och gulmålade. Det finns missfärgningar på fasaderna vilket ger och kommer att ge ett slitet intryck. Att fasaden blir missfärgad påverkar inte byggnadens bestånd varför kostnad för underhåll på fasaden inte är upptagen som en kostnad inom 10 år. Om man vill snygga till fasaderna bedöms kostnaden till ca 1 400 000 kr inkl moms. Om det görs i samband med takreovering kan kostnaden minska beroende på nyttjande av byggnadsställningar.
2. Enligt uppgift har totalt 7 lägenheters badrum renoverats under de senaste åren. Vid besiktningen noterades att man inte följt branschreglerna som gäller, tex genom att ha vattenrörsgenomförningar i golven.
3. Det finns eldstäder i lägenheterna. Eldstäderna har dock eldningsförbud i några av lägenheterna. Vilka lägenheter som man får elda i är ej utrett.
4. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier