

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SVÄRDSSLILJAN 1 i ESKILSTUNA

(Org nr 769633-7901)

ESKILSTUNA KOMMUN

Innehållsförteckning

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknade anskaffningskostnader för föreningens fastighet	6
D.	Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E.	Nyckeltal	9
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G.	Ekonomisk prognos	11
H.	Känslighetsanalys	12
I.	Särskilda förhållanden	13
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna, som har sitt säte i Eskilstuna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-01-25 (org nr 769633-7901), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

På tomten står idag en fastighet, uppförd mellan ca 1880 t.o.m. ca 1932, där det har bedrivits både industri- och kontorsverksamhet. Denna fastighet ska byggas om till 13 st bostadslägenheter. Det finns även en garagebyggnad som delvis ska rivas. Den del av byggnaden som ska behållas kommer att inhysa miljöbod, samt undercentral. Utöver detta ska radhus uppföras, innefattandes 4 bostadslägenheter, samt ett enplanshus, bestående av 2 st bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna kommer att förvärva aktierna i bolaget Lundh & Lundh Fastighetsutveckling AB (556645-3949) av H.E. Fastighetsförvaltning AB (556978-1783). Lundh & Lundh Fastighetsutveckling AB's enda tillgång är fastigheten Svärdsiljan 1, Eskilstuna. Fastigheten överförs senare till Brf Svärdsiljan 1. Därefter kommer Lundh & Lundh Fastighetsutveckling AB avyttras för likvidering.

Enligt entreprenadkontrakt mellan Lundh & Lundh Fastighetsutveckling AB och Ellfolk Bygg AB genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad (ABT 06). Föreningen övertar de rättigheter som följer av entreprenadavtalet inklusive den säkerhet som sätts för entreprenaden under garantitiden. Denna överlåtelse sker i separat handling och har godkänts av entreprenören.

Förhandsavtal kommer att ingås med blivande medlemmar av bostadsrättsföreningen när föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt september 2017. Upplåtelseavtal beräknas att ingås under andra kvartalet 2019. Inflyttning i bostadslägenheterna beräknas ske i juni 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. I den angivna anskaffningskostnaden i denna ekonomiska plan är den slutgiltig kostnad för fastigheten.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

I det fall det på tillträdesdagen finns osålda bostadsrättslägenheter förbinder sig H.E. Fastighetsförvaltning AB (556978-1783) att köpa dessa.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Svärdsliljan 1 Eskilstuna kommun
Adress:	Köpmangatan 7, 633 56 Eskilstuna
Fastighetens areal, ca:	1665 m ³
Byggnadsår, ca:	1880/1932
Ombyggnadsår:	2017-2019
Antal bostadslägenheter:	19 st
Bostadsarea (BOA), ca:	1886 m ²
Byggnadernas antal och utformning:	Tre flerbostadshus. En trappuppgång i Hus 1. Bostadslägenheterna i Hus 2 och Hus 3 har egna entréer.

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerad att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Fjärrvärme från Eskilstuna Energi och Miljö. Värmecentral för distribution av värme och värmekulvert för distribution för varmvatten till varje lägenhet.
El:	Huvudelcentral i hus 1. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning i varje lägenhet.
VA	Fastigheten är ansluten till kommunalt VA system.
Internet/IP-telefoni/TV	Ett fastighetsnät till samtliga lägenheter är anslutet till befintligt stadsnät.

Gemensamma utrymmen

Bostadslägenheterna i Hus 1 har gemensamt trapphus med hiss. Fastigheten är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Undercentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i hus 4. Elcentral är belägen på plan 1 i hus 1. Två mindre, gemensamma förrådsutrymmen finns i Hus 1.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöbod belägen i hus 4, planteringar, uteplatser, brygga, cykelparkering, belysning och gångvägar.

Parkering

9 st parkeringsplatser med laddstolpar finns på föreningens mark.

Kortfattad byggnadsbeskrivning Hus 1

Grundläggning	Betongplatta på avgrusad mark, delvis trägol
Stomme	Stål- och träpelare.
Stomkomplettering	Trä- och stålreglar, gipsskivor. Innerdörrar vita.
Tak	Bandtäckt plåt.
Fasad	Putsad fasad. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Entrédörrar av säkerhetsklass.

MS
LE JS

Installationer

Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme ansluten till undercentral.

Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning. Separata aggregat till varje lägenhet.

Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

Olika leverantörer kan väljas för TV, internet och IP-telefoni.

Kortfattad byggnadsbeskrivning Hus 2

Grundläggning

Betongplatta på avgrusad mark.

Stomme

Trästomme.

Stomkomplettering

Trä- och stålreglar, gipsskivor.
Innerdörrar vita.

Tak

Bandtäckt plåt.

Fasad

Putsad fasad.
Fönster av trä med aluminiumbeklädnad.
Entrédörrar av säkerhetsklass.

Installationer

Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme ansluten till undercentral.

Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning. Separata aggregat till varje lägenhet.

Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

Olika leverantörer kan väljas för TV, internet och IP-telefoni.

Kortfattad byggnadsbeskrivning Hus 3

Grundläggning

Betongplatta på avgrusad mark pålar i mark.

Stomme

Trästomme.

Stomkomplettering

Trä- och stålreglar, gipsskivor.
Innerdörrar vita.

Tak

Bandtäckt plåt.

Fasad

Putsad fasad.
Fönster av trä med aluminiumbeklädnad.
Entrédörrar av säkerhetsklass.

Installationer

Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme ansluten till undercentral.

Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning. Separata aggregat till varje lägenhet.

Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

Olika leverantörer kan väljas för TV, bredband och IP-telefoni.

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv Vägg Tak Övrigt	Vitlaserad enstavs ekparkett Målas Målas. Infällda spotlights. Garderob/städskåp i vissa lägenheter
Vardagsrum	Golv Vägg Tak	Vitlaserad enstavs ekparkett Målas Målas. Infällda spotlights.
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Vitlaserad enstavs ekparkett Målas Målas. Infällda spotlights. Köksinredning. Kakel ovan bänkskiva/diskbänk. Kyl/frys, diskmaskin, keramikhäll, mikrovågsugn, ugn, och köksfläkt.
Bad/WC/D	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Infällda spotlights. Golvvärme, handdukstork, WC, handfat, kommod, överskåp med eluttag och belysning, duschväggar. Tvättmaskin/torktumlare, torkskåp.
Gäst WC/D	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Infällda spotlights. Handdukstork, WC, handfat, kommod, överskåp med eluttag och belysning, duschväggar.
Sovrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Vitlaserad enstavs ekparkett Målas Målas Garderober
Klädkammare	Golv Vägg Tak Övrigt	Plastmatta Målas Målas Klädkamarinredning

C. BERÄKNADE ANSKAFFNINGSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Sammanlagd förvärvskostnad, byggherrekostnader, entreprenadkostnader och lagfartskostnad	105 507 175 kr
Initial kassa Brf	200 000 kr
Summa anskaffningskostnad	105 707 175 kr
Taxeringsvärde för 2017 har ännu ej fastställts men beräknas totalt till, varav:	24 994 000 kr
Mark	3 394 000 kr
Byggnad	21 600 000 kr

Beräknad lagfartskostnad högst 1 milj. Om kostnaden överstiger 1 milj. garanterar H.E. Fastighetsförvaltning AB (556978-1783) att betala mellanskillnaden.

Försäkring

Fastigheten kommer fullvärdesförsäkras. Bostadsrättsinnehavare kommer att rekommenderas komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaderna sker på 120 år med en rak avskrivningsplan.

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad
Lån 1	7 229 667 kr	1 år	1,90 %	50 000 kr	137 364 kr
Lån 2	7 229 667 kr	3 år	2,40 %	50 000 kr	173 512 kr
Lån 3	7 229 667 kr	5 år	2,60 %	50 000 kr	187 971 kr
Summa lån	21 689 000 kr		2,30 %		
Insatser Upplåteriseavgifter	84 018 175 kr				
Totalt	105 707 175 kr			150 000 kr	498 847 kr

Genomsnittsräntan är 1,26 % enligt offert dat. 2017-08-10
Ekonomisk plan beräknad med 2,30 %

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell
Amorteringsvillkor 150 000 kr per år under år 1-11

Beräknad räntesats	2,30 %
Ränta	498 847 kr
Amortering	150 0000
Summa kapitalkostnad och amortering	648 847 kr

Driftskostnader

El	31 013 kr
Vatten	59 304 kr
Värme	186 720 kr
Sophämtning	18 861 kr
Städning	18 861 kr
Försäkring	26 405 kr
Gårdsskötsel, inkl snöröjning	22 633 kr
TV/tele/IT	5 658 kr
Hisservice/besiktning/underhåll	11 316 kr
Ekonomisk förvaltning	24 330 kr
Teknisk förvaltning	22 633 kr
Oförutsedda utgifter	22 727 kr
Föreningsadministration	3 772 kr
Revision	11 316 kr
Fondavsättning	142 910 kr
Summa driftskostnader år 1 ¹	<u>608 459 kr</u>

¹ Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Summa kostnader exkl. avskrivningar år 1 1 257 306 kr

Avskrivningar ² 757 445 kr

² Brf Svärdsfjällan 1 i Eskilstunas beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för parkeringsplats (inkl. el från elstolpe), hushållsel samt avgift för IP-telefoni, internet och TV.

Årsavgifter 1 203 306 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkt parkeringsplatser 54 000 kr

Summa intäkter år 1 1 257 306 kr

Överskott år 1 (innan avskrivningar) 0 kr

Överskott år 1 -757 445 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	56 047 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	44 547 kr/kvm
Belåning år 1	11 500 kr/kvm
Driftskostnad år 1	323 kr/kvm
Årsavgift år 1	638 kr/kvm

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

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Rok	Balkong/ uteplats/	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse-	Årsavgift	Månads- avgift
Hus 1									
1-1001	4	Uteplats/ balkong	108	5,72993 %	1 296 840	3 134 030	4 430 870	68 949	5 746
1-1002	3	Uteplats	75	3,97972 %	675 540	2 176 740	2 852 280	47 888	3 991
1-1003	4	Uteplats	121	6,44094 %	2 429 600	3 522 920	5 952 520	77 504	6 459
1-1004	3	Uteplats	97	5,14777 %	1 941 800	2 815 610	4 757 410	61 943	5 162
1-1005	2	Balkong	59	3,14518 %	1 542 320	1 720 280	3 262 600	37 846	3 154
1-1101	2	Balkong	67	3,55715 %	670 900	1 945 610	2 616 510	42 803	3 567
1-1102	2	Balkong	61	3,25705 %	860 020	1 781 470	2 641 490	39 192	3 266
1-1103	4	Balkong	121	6,42450 %	2 423 400	3 513 930	5 937 330	77 306	6 442
1-1104	4	Balkong	109	5,75804 %	2 172 000	3 149 400	5 321 400	69 287	5 774
1-1201	3	Balkong	88	4,66051 %	1 670 100	2 549 100	4 219 200	56 080	4 673
1-1202	2	Balkong	54	2,84508 %	1 019 540	1 556 140	2 575 680	34 235	2 853
1-1203	4	Balkong	123	6,54221 %	2 467 800	3 578 310	6 046 110	78 723	6 560
1-1204	4	Balkong	113	5,97383 %	2 253 400	3 267 430	5 520 830	71 883	5 990
Hus 2									
2-1001	5	Balkong/ uteplats/ takterass	149	7,91862 %	1 344 150	4 331 150	5 675 300	95 285	7 940
2-1002	5	Balkong/ uteplats/ takterass	149	7,91862 %	1 344 150	4 331 150	5 675 300	95 285	7 940
2-1003	5	Balkong/ uteplats/ takterass	149	7,91862 %	1 344 150	4 331 150	5 675 300	95 285	7 940
2-1004	5	Balkong/ uteplats/ takterass	149	7,91862 %	1 344 150	4 331 150	5 675 300	95 285	7 940
Hus 3									
3-1001	2	Uteplats	49	2,58104 %	1 338 700	1 411 720	2 750 420	31 058	2 588
3-1002	2	Uteplats	43	2,28254 %	1 183 875	1 248 450	2 432 325	27 466	2 289
SUM			1886	100 %	29 322 435	54 695 740	84 018 175	1 203 306	

G. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2,0 %
 Ränta 2,30 %
 Årlig amortering om 150 000 kr

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	498 847	495 397	491 947	488 497	485 047	481 597	464 347
Amorteringar	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Driftskostnader	465 549	474 860	484 357	494 044	503 925	514 004	567 502
Underhållsfond	142 910	145 768	148 684	151 657	154 690	157 784	174 206
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift *	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 257 306	1 266 025	1 274 988	1 284 198	1 293 662	1 303 385	1 356 055
Avskrivningar **	757 445	757 445	757 445	757 445	757 445	757 445	757 445
Intäkter år							
Årsavgifter	1 203 306	1 210 945	1 218 806	1 226 893	1 235 211	1 243 764	1 290 229
Hysesintäkter p-platser	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826
Summa intäkter	1 257 306	1 266 025	1 274 988	1 284 198	1 293 662	1 303 384	1 356 055
Betalnetto	0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Utgående balans	342 910	488 678	637 362	789 019	1 732 728	1 890 512	2 809 722
IB år 1	200 000						
Resultat efter avskrivningar	-757 445	-757 445	-757 445	-757 445	-757 445	-757 445	-757 445
Årsavgift/kvm/år	638	642	646	651	655	659	684

* Not: Fastigheten är befriad från fastighetsavgift år 1-15 år

** Not: Avskrivning belastar ej Brf's likviditet. Är en bokföringstransaktion.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnitt årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	638	642	646	650	655	659	683
Antagen räntenivå + 1%	753	756	760	763	767	770	791
Antagen räntenivå +2%	868	870	873	876	878	881	898
Antagen räntenivå -1%	523	528	533	538	543	548	576
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå +1%	638	645	653	660	668	677	723
Antagen inflationsnivå +2%	638	648	659	671	683	695	767
Antagen inflationsnivå -1%	638	639	640	640	641	642	647

Antagen räntenivå är 2,30%

Antagen inflationsnivå är 2,0%

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Föreningen har rätt att förskottsdebitera elkostnader av samtliga bostadsrättsinnehavare med avstämning och reglering en gång om året.
2. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller för föreningens uttag av avgifter samt vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen såsom balkonger, uteplatser och terrasser i gott skick.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
6. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.

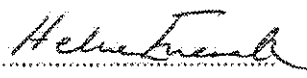
Eskilstuna 2017-09-07

Ort och datum

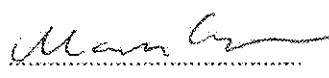
Bostadsrättsföreningen Svärdsiljan 1 i Eskilstuna



Torsten Scholle



Helene Encrantz



Marianne Encrantz

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad den 7 september 2017, för bostadsrättsföreningen Svärdslliljan i Eskilstuna org.nr 769633-7901

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

De lämnade uppgifterna är sålunda riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar.

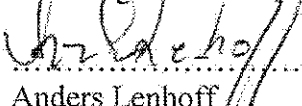
Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpekande anse att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om att styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planens upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet för föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

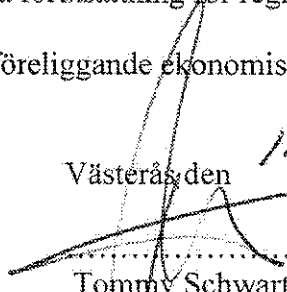
Enligt planen kommer det att i förenings hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Göteborg den 8 sept 2017


Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22
17 57 Göteborg

Västerås den 11/9-17


Tommy Schwartz
Gudrans väg 5
723 35 Västerås

Av Boverket godkända intygsgivare för ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:

Ekonomisk plan,

Stadgar,

Reg.bevis

Aktieöverlåtelseavtal inkl tillägg avs osålda bostadsrätter

Entreprenadkontrakt inkl bilagor, ADM föreskrifter

Sammanställning över förvärvskostnader.

Bankoffert, SHB

Bygglovshandlingar, tekniskbeskrivning

Utdrag från Lantmäteriet

Beräkning av taxeringsvärde