

**OMBILDNINGSS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERHÖRNET

Södra Bangårdsgatan 4-12 • Eskilstuna

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Söderhörnet med biträde av Ombildningskonsulten under fjärde kvartalet 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge.....	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Övrigt.....	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	8
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN.....	9
Förvärvskostnad	9
Finansieringsplan	10
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	10
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET.....	11
Amorteringar och extra avsättningar	12
Eventuell ökad belåning.....	12
Avskrivningar.....	12
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR.....	12
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	13
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II.....	13
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Söderhörnet (org: nr 769635-8253) som registrerades 2018-01-02 i Södermanlands Län har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fem fastigheter innehållandes 108 lägenheter och 2 lokaler varav samtliga är uthyrda. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 28 augusti 2018. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första halvåret 2019.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheterna och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheterna kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Skattemässigt värde uppgår till 111 362 000 kr

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 80,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheterna kommer från föreningens tillträde av fastigheterna att vara försäkrade till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2019.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 46 655 000 kr, varav byggnadsvärde bostäder 31 521 000 kr och mark bostäder 14 145 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är 989 000 kr, varav byggnadsvärde 479 000 kr och mark 510 000 kr.

**Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5**

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna är bebyggda med byggnader ursprungligen uppförda 1931-1936 med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler. Fastigheten har idag 5 lokaler som hyrs ut. Typkod 320 respektive 321.

Tomt och läge

Fastigheterna ligger i centrala Eskilstuna. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och övrig stadsbebyggelse.

All tänkbar service finns i närområdet liksom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss och tåg intill fastigheterna.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Stensborg Norra 2-6
Adress	Södra Bangårdsgatan 4-12 samt Trädgårdsgatan 2
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1928-10-26, Akt 0484K-421C
Tomtareal	5 228 kvm
Area:	Bostadsyta: 6 356 kvm Lokalyta: 284 kvm
Lägenheter	108 st
Byggnadsutformning	Byggnad med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler.
Byggnadsår	1931-1936
Typkod	320 och 321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	Generellt självdragsfrånluft.
Sophantering	Behållare i separat soprum.
Tvättstugor (3st)	6 TM, 6 TT, 3 TS, 3 manglar.
Utvändig mark	I all huvudsak hårdgjorda grusade eller asfalterade ytor. Smärre gräsytor samt planteringar förekommer.
Hiss	Finns ej.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg eller friktionsmark.
Stomme	Betong, tegel, stålbalkar.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Betongtakpannor och falsad plåt. Smärre del beklädd med lertegel. Korrugerat plåttak och asfaltspapp på garage.
Fasader	Betongsockel, puts i våningsplanen.
Entrépartier	Entrépartier av trä eller aluminium med glasade inslag. Kodlås.
Trapphus	Naturstensgolv och betongmosaikgolv eller golv belagda med keramiska plattor, målade väggar och målade tak. Handledare.
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar. På vissa fönster förekommer invändig tilläggsruta. Lokalfönster med träbågar.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapetserade.
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett eller trägolv i flertalet vardagsrum. Plastmatta i någon. Parkett, trägolv eller plastmatta i de flesta övriga rum. Parkett, trägolv eller plastmatta i kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar, kyl och frys, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder. Variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad DM i vissa.
Badrum & duschrum	Plastmatta eller klinker på golv, kakel, målade väv eller väggplastmatta på vägg, målat tak. Duschplats, duschväggar eller badkar (inkladda i några), wc-stol, tvättställ. Egeninstallerad TM i några. Påtagliga variationer i utförande och ålder förekommer. Pax-fläkt i de flesta. Vattenradiatorer som värmekälla.

WC:ar Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol, tvättställ.

Övrigt

OVK Godkänd (nov/dec 2016)

Energideklaration Utförd (sep/nov 2009)

Radon Radonmätningar har utförts 2011. Alla redovisade mätresultat (utom två) ligger klart under godkända gränsvärden. De båda avvikande mätresultaten avser lägenheter belägna i bottenplanet, vilket antyder att markradon sannolikt förekommer. Det finns dock även mätningar utförda i bottenvåningslägenheter som ligger klart under gränsvärdena.

Asbest Asbest finns med stor sannolikhet i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan också finnas i t ex fog och fix i de fåtal orenoverade lägenheterna. Inga provtagningar avseende detta utfördes i samband med besiktningen.

PCB PCB finns med stor sannolikhet inte i byggnaderna.

201901210092

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Tak/takavvattning	Ommålning/Omläggning	430 000 kr
Balkonger	Renovering/reparation	1 250 000 kr
Fönster	Renovering	4 300 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte av TM och TT	350 000 kr
Lokaler	Underhåll garagedörrar	Ingår fönster ovan.
	Återställningsarbete vid VA-stambyte	Ingår VA-stammar nedan.
Värmeproduktion	Utbyte utrustning	750 000 kr
Värmedistribution	Utbyte	
	stamregleringsventiler	900 000 kr
VA	Partiella VA-stambyten)	5 350 000 kr
Ventilation	Rensning frånluftskanaler	250 000 kr
Elinstallationer	Utbyte fastighetsel	2 600 000 kr
Summa:		16 280 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 16 280 000 kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation. För att hantera lägenheternas invändiga skick och återställning av ytskikt i samband med stamrenovering sätter föreningen av 75 000 kr för 62 lägenheter som enligt uppgift inte har renoverade badrum senaste 10 åren. Utöver ovan sätter föreningen av 10 000 kr i inre underhållsfond för samtliga 108 lägenheter. Dessutom bostadsrättsföreningen en årlig avsättning till yttre underhållsfond samt besparingar i form av amorteringar på föreningens lån, totalt ca 850 000 kr per år. Det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att bekosta renovering av badrum/separat wc i samband med stambyte. Det åligger också respektive bostadsrättsinnehavare att bekosta elinstallationer i respektive lägenhet.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 80,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	146 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	800 000 kr
Pantbrev ²⁾	442 000 kr
Yttre reparationsfond	16 280 000 kr
Inre reparationsfond	5 730 000 kr
Dispositionsfond/kassa	50 000 kr
Initialkostnader ³⁾	2 632 500 kr
Slutlig kostnad	171 934 500 kr

¹⁾ Lagfarten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, om 46 655 000 kr, samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 64 200 000 kr

³⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	21 401 380 kr	1,33%	284 638 kr	214 014 kr
Banklån 2 (3-5 år)	21 401 380 kr	1,75%	374 524 kr	214 014 kr
Banklån 3 (5-7 år)	22 049 906 kr	2,00%	440 998 kr	220 499 kr
Banklån utestående insatser	21 412 997 kr	1,00%	214 130 kr	- kr
Summa banklån	86 265 663 kr		1 314 291 kr	648 527 kr
Medlemsinsatser	85 668 837 kr			
Summa finansiering	171 934 500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 3 942 872 kr.

2019012100924

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 314 291 kr	
Avskrivning	1 161 622 kr	Enl. K3
Summa kap-kost.	2 475 913kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	250 000 kr	
Försäkring	150 000 kr	
Värme	650 000 kr	
Fastighets-el	125 000 kr	
V/A	250 000 kr	
Skötsel hyresrätter mm	275 000 kr	
Reparationer	200 000 kr	
Renhållning	175 000 kr	
Städning	200 000 kr	
Övrigt	265 000 kr	
Summa driftskost.	2 540 000 kr	400 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	154 286 kr	
Summa övr. kost.	154 286 kr	
Totala kostnader	5 170 199 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	1 266 527 kr	
Lokaler	63 300 kr	
Förråd	68 556 kr	
P-plats-garage	160 320 kr	
Delsumma intäkter	1 558 703 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	3 297 600 kr	648 kr/kvm
Totala intäkter	4 856 303 kr	
Årets resultat	-313 895 kr	
Avsättning till underhållsfond	199 200 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	4 856 303 kr	
Summa kostnader	-5 170 199 kr	
Återföring avskrivningar	1 161 622 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	847 727 kr	128 kr/kvm
Amorteringar	-648 527 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	199 200 kr	
Ytor		
Bostadsarea	6 356 kvm	
Lokalarea	284 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	6 640 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 847 727 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 30 kr/mån för genomsnittslägenheten på 59 kvm baserat på en genomsnittsränta om 1,7%.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 59 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad fastighet	146 000 000 kr	21 988 kr
Föreningens grundbelåning	64 852 666 kr	9 767 kr
Föreningens belåning utestående insatser	21 412 997 kr	3 225 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	85 668 837 kr	16 847 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	29 868 500 kr	4 498 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	2 540 000 kr	400 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	3 297 600 kr	648 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	6 333 631 kr	996 kr
Löpande kassaflöde (avsättningar + amorteringar)	847 727 kr	128 kr

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Beräknad nettoavgift	3 297 600	3 313 294	3 329 522	3 346 295	3 363 623	3 381 518	3 479 894	3 594 235
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	4 160 257	4 169 466	4 179 208	4 189 496	4 200 339	4 211 748	4 277 698	4 359 613
+2%	5 022 914	5 025 637	5 028 895	5 032 697	5 037 054	5 041 978	5 075 502	5 124 991
-1%	2 434 944	2 457 123	2 479 836	2 503 094	2 526 907	2 551 287	2 682 090	2 828 858
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	3 326 535	3 342 808	3 359 626	3 377 001	3 394 943	3 413 464	3 515 166	3 633 178
2%	3 355 470	3 372 322	3 389 730	3 407 707	3 426 263	3 445 410	3 550 437	3 672 120
-1%	3 268 665	3 283 781	3 299 419	3 315 589	3 332 303	3 349 571	3 444 623	3 555 293

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 80,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	64,9 mkr	37,7%	4,65 mkr	292 tkr	-222 460 kr
90,0%	75,6 mkr	43,9%	4,75 mkr	925 tkr	-114 400 kr
80%	86,3 mkr	50%	4,85 mkr	1 550 tkr	+/-0
70,0%	97,0 mkr	56,4%	4,97 mkr	2 192 tkr	115 674 kr
60,0%	107,7 mkr	62,6%	5,75 mkr	2 825 tkr	228 840 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

2019012100928

ID	Yta (kvm)	Insats (kr)	80% Andelstal	100% Andelstal	BR 2018 Mån. avg	HR 2017 Mån. hyra
1	91,0 m ²	1 494 812 kr	1,790%	1,432%	4 918 kr	7 096 kr
2	52,0 m ²	854 178 kr	1,023%	0,818%	2 810 kr	4 537 kr
3	101,0 m ²	1 709 077 kr	1,986%	1,589%	5 458 kr	8 134 kr
4	52,0 m ²	854 178 kr	1,023%	0,818%	2 810 kr	4 546 kr
5	101,0 m ²	1 709 077 kr	1,986%	1,589%	5 458 kr	7 714 kr
6	52,0 m ²	854 178 kr	1,023%	0,818%	2 810 kr	4 624 kr
7	60,0 m ²	1 035 590 kr	1,180%	0,944%	3 242 kr	5 152 kr
8	85,0 m ²	1 396 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 554 kr
9	45,0 m ²	739 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	4 072 kr
10	86,0 m ²	1 462 679 kr	1,691%	1,353%	4 648 kr	6 828 kr
11	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	4 390 kr
12	49,0 m ²	829 899 kr	0,964%	0,771%	2 648 kr	3 988 kr
13	86,0 m ²	1 462 679 kr	1,691%	1,353%	4 648 kr	6 868 kr
14	96,0 m ²	1 576 944 kr	1,888%	1,510%	5 188 kr	7 709 kr
15	66,0 m ²	1 084 149 kr	1,298%	1,038%	3 567 kr	5 214 kr
16	63,0 m ²	1 084 870 kr	1,239%	0,991%	3 405 kr	5 113 kr
17	82,0 m ²	1 346 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 599 kr
18	43,0 m ²	706 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 694 kr
19	82,0 m ²	1 346 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 478 kr
20	48,0 m ²	788 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 371 kr
21	82,0 m ²	1 396 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 424 kr
22	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	5 014 kr
23	87,0 m ²	1 479 106 kr	1,711%	1,369%	4 702 kr	7 000 kr
24	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 490 kr
25	82,0 m ²	1 396 973 kr	1,613%	1,290%	4 431 kr	6 970 kr
26	61,0 m ²	1 052 017 kr	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 801 kr
27	87,0 m ²	1 479 106 kr	1,711%	1,369%	4 702 kr	7 064 kr
28	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 316 kr
29	58,0 m ²	952 737 kr	1,141%	0,913%	3 134 kr	4 772 kr
30	70,0 m ²	1 199 855 kr	1,377%	1,101%	3 783 kr	5 664 kr
31	55,0 m ²	903 458 kr	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 837 kr
32	39,0 m ²	640 634 kr	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 412 kr
33	46,0 m ²	755 619 kr	0,905%	0,724%	2 486 kr	4 037 kr
34	43,0 m ²	706 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 694 kr
35	39,0 m ²	690 634 kr	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 570 kr
36	46,0 m ²	805 619 kr	0,905%	0,724%	2 486 kr	3 915 kr
37	43,0 m ²	756 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 694 kr
38	85,0 m ²	1 446 253 kr	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 789 kr
39	45,0 m ²	789 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	3 715 kr
40	43,0 m ²	706 340 kr	0,846%	0,677%	2 324 kr	3 405 kr
41	54,0 m ²	887 031 kr	1,062%	0,850%	2 918 kr	4 507 kr
42	40,0 m ²	657 060 kr	0,787%	0,629%	2 162 kr	3 848 kr
43	72,0 m ²	1 182 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 963 kr
44	72,0 m ²	1 232 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 955 kr
45	42,0 m ²	739 913 kr	0,826%	0,661%	2 270 kr	3 977 kr
46	59,0 m ²	1 019 164 kr	1,160%	0,928%	3 188 kr	5 125 kr
47	54,0 m ²	887 031 kr	1,062%	0,850%	2 918 kr	4 860 kr
48	72,0 m ²	1 232 708 kr	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 955 kr
49	42,0 m ²	739 913 kr	0,826%	0,661%	2 270 kr	3 977 kr
50	59,0 m ²	1 019 164 kr	1,160%	0,928%	3 188 kr	5 118 kr
51	54,0 m ²	887 031 kr	1,062%	0,850%	2 918 kr	4 762 kr
52	53,0 m ²	920 605 kr	1,042%	0,834%	2 864 kr	4 281 kr
53	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 329 kr
54	57,0 m ²	936 311 kr	1,121%	0,897%	3 080 kr	5 038 kr
55	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 895 kr
56	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 924 kr
57	45,0 m ²	739 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	3 923 kr
58	48,0 m ²	788 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 401 kr
59	47,0 m ²	772 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 892 kr
60	47,0 m ²	822 046 kr	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 886 kr
61	45,0 m ²	789 193 kr	0,885%	0,708%	2 432 kr	4 085 kr
62	48,0 m ²	838 472 kr	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 436 kr

2019012100929

ID	80%	100%	BR 2018	HR 2017
Lgh	Andelstal	Andelstal	Mån.avg	Mån.hyra
63	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 892 kr
64	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 980 kr
65	0,885%	0,708%	2 432 kr	4 219 kr
66	0,944%	0,755%	2 594 kr	4 254 kr
67	1,003%	0,802%	2 756 kr	4 133 kr
68	0,787%	0,629%	2 162 kr	3 429 kr
69	0,944%	0,755%	2 594 kr	3 768 kr
70	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 788 kr
71	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 140 kr
72	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 144 kr
73	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 515 kr
74	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 436 kr
75	0,944%	0,755%	2 594 kr	3 947 kr
76	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 014 kr
77	1,082%	0,865%	2 972 kr	4 824 kr
78	2,085%	1,668%	5 728 kr	7 878 kr
79	0,964%	0,771%	2 648 kr	3 894 kr
80	0,964%	0,771%	2 648 kr	4 030 kr
81	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 871 kr
82	1,534%	1,227%	4 215 kr	5 948 kr
83	0,983%	0,787%	2 702 kr	3 947 kr
84	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 870 kr
85	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 402 kr
86	1,436%	1,149%	3 945 kr	5 693 kr
87	0,924%	0,739%	2 540 kr	4 119 kr
88	0,983%	0,787%	2 702 kr	4 381 kr
89	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 558 kr
90	0,767%	0,614%	2 108 kr	3 865 kr
91	1,436%	1,149%	3 945 kr	6 104 kr
92	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 722 kr
93	0,885%	0,708%	2 432 kr	3 544 kr
94	1,416%	1,133%	3 891 kr	5 297 kr
95	0,924%	0,739%	2 540 kr	3 871 kr
96	1,259%	1,007%	3 459 kr	5 421 kr
97	1,357%	1,086%	3 729 kr	5 120 kr
98	1,200%	0,960%	3 297 kr	5 391 kr
99	1,357%	1,086%	3 729 kr	5 538 kr
100	1,180%	0,944%	3 242 kr	5 103 kr
101	1,377%	1,101%	3 783 kr	5 775 kr
102	0,905%	0,724%	2 486 kr	3 984 kr
103	1,200%	0,960%	3 297 kr	4 828 kr
104	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 768 kr
105	1,259%	1,007%	3 459 kr	5 541 kr
106	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 441 kr
107	1,259%	1,007%	3 459 kr	5 253 kr
108	1,672%	1,337%	4 594 kr	6 768 kr

6 356,0 m² 107 081 834 kr 125,000% 100,000% 343 487 kr 527 803 kr

Lokaler	antal	Typ	Kontraktstid	Förlängning	Hyresintäkt/ hyresvärde
Bowler Reklamartiklar AB	1 st	Kontor/utställning	2020-06-30	36 mån	44 340 kr
Diwa Design HB	1 st	Vävning/sömnad	2019-10-01	12 mån	18 960 kr
Lager/förråd		Lager/förråd			68 556 kr
Garage	20 st	Garage			137 520 kr
P-plats	6 st	P-plats			22 800 kr

Summa

268 060 kr/år

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Eskilstuna, datum: 20... / ... - 2018

Brf Söderhörnet


.....
Angelica Skar Sandberg


.....
Beatrice Karjel


.....
Maria Christenson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Söderhörnet med organisationsnummer 769635-8253. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 108 st lägenheter och 2 st lokaler. Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen.

De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande driftskostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande driftskostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens kostnader. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, de boende ansvarar för det inre underhållet och föreningen amorterar knappt 1% av låneskulden per år, bedömer vi planen som hållbar.

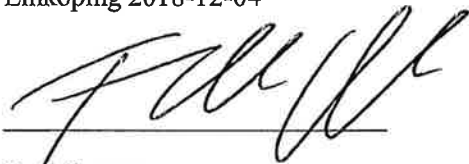
Vårt utlåtande baseras på att aktieöverlåtelseavtal mellan Baridi Fastigheter AB och Brf Söderhörnet tecknas gällande aktierna i det bolag som äger fastigheterna Eskilstuna Stensborg Norra 2-6. Köpeskillingen ska baseras på det överenskomna marknadsvärdet på 146 000 000 kr.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan daterad 2018-11-20.
- Stadgar för Brf Söderhörnet, registrerade 2018-11-28.
- Registreringsbevis för Brf Söderhörnet.
- Utkast till aktieöverlåtelseavtal mellan Baridi Fastigheter AB och Brf Söderhörnet.
- Utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister.
- Hyreskontrakt för lokaler.
- Offert gällande finansiering.
- Teknisk statusbesiktning.

Linköping 2018-12-04



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör



Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Betalhöjden samt resultatprognos

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	16
Nyckeltal år 1	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Årsavgifter	497 kr/m ²	3 313 294	3 329 522	3 346 295	3 363 623	3 381 518	3 458 992
Hysesintäkter bostäder	191 kr/m ²	1 291 857	1 317 695	1 344 048	1 370 929	1 398 348	1 513 617
Övriga intäkter	44 kr/m ²	292 176	303 980	310 060	316 261	322 586	349 177
Summa intäkter	731 kr/m²	4 903 171	4 951 197	5 000 403	5 050 813	5 102 452	5 321 786
Drift och underhåll	383 kr/m ²	2 590 800	2 642 616	2 695 468	2 749 378	2 804 365	3 035 535
Övriga externa kostnader	23 kr/m ²	154 286	160 519	163 730	167 004	170 344	184 386
Avskrivningar	175 kr/m ²	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622
Räntenetto	198 kr/m ²	1 314 291	1 292 287	1 281 286	1 270 284	1 259 283	1 215 276
Summa kostnader	779 kr/m²	5 213 083	5 257 045	5 302 106	5 348 288	5 395 614	5 596 819
Årets resultat	-47 kr/m²	-309 911	-305 848	-301 703	-297 475	-293 162	-275 033
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	203 184	207 248	211 393	215 620	219 933	238 062
Likviditetsprognos							
Summa intäkter	731 kr/m ²	4 903 171	4 951 197	5 000 403	5 050 813	5 102 452	5 321 786
Summa kostnader	-779 kr/m ²	-5 213 083	-5 257 045	-5 302 106	-5 348 288	-5 395 614	-5 596 819
Återföring avskrivning	175 kr/m ²	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622	1 161 622
Kassaflöde från löpande drift	128 kr/m²	847 727	855 774	859 919	864 147	868 460	886 589
Amorteringar	-98 kr/m ²	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527	-648 527
Summa kassaflöde	30 kr/m²	199 200	207 248	211 393	215 620	219 933	238 062
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	199 200	609 632	821 024	1 036 645	1 256 578	2 181 184
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	128 kr/m ²	847 727	2 547 164	3 402 938	4 262 858	5 127 005	8 627 589
Kalkylföretsättningar							
Bostadsarea	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²	6 356 m ²
Lokalarea	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²	284 m ²
Ränteartagande grundbelåning	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Ränteartagande utestående insatser	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%