



**OMBILDNINGS
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅGENHUSET

Kungsgatan 51-53 • Eskilstuna kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Vågenhuset med biträde av Ombildningskonsulten under andra halvåret 2017.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	3
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	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	9
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	9
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET.....	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning.....	10
Avskrivningar.....	10
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR.....	11
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	12
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	12
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
Lokaler och förråd.....	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

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

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Vågenhuset (org: nr 769635-2199) som registrerades 2017-09-01 i Eskilstuna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. 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 fastigheten 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 en fastighet innehållandes 28 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första kvartalet 2018.

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 fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten 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."

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

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

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde.

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 i slutet av 2017.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 14 412 000 kr, varav byggnadsvärde 5 248 500 och 1 957 500 mark.

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

Fastigheten är bebyggd med byggnader med källare samt 2-3 våningar samt vind (delvis inredd) med bostäder och lokaler. Typkod 321. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1921 och därefter omfattande renoverade under 1980 / -81.

Tomt och läge

Fastigheterna ligger i Eskilstuna kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av liknande bostadshus och grönområden.

Fastigheten är belägen i absolut närhet till centrala Eskilstuna med all tänkbar närservice såsom butiker, restauranger, apotek, bankomat mm. Högskola, grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med buss intill fastigheten. Eskilstuna Centralstation nås inom några minuters promenad från fastigheterna.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Venus 8 och 9
Adress	Kungsgatan 51 A-C och 53 A-C
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Tomtindelning: Venus 1919-10-09 AKT 0484K-269C Stadsplan: Vågen, Venus mm 1982-06-24 AKT 0484-P82/29 Genomf. Slut: 1992-06-30
Servitut	Lokal för värmecentral, last. Se FDS-utdrag Väg, förmån. Se FDS-utdrag
Markareal:	1 859 kvm
Area:	Bostadsyta: 1 611 kvm
Lägenheter	28 st
Byggnadsutformning	Två huskroppar med 2-3 våningar, källare och vind (delvis inredd)
Byggnadsår	1921
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp Kommunalt

Uppvärmning	Fjärrvärme
El	3-fas
Ventilation	Generellt självdragsventilation, tilluft via spaltventil. Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat till frisörsalongen.
Sophantering	I separat fristående byggnad.
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel.
Utvändig mark	I huvudsak hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong / natursten till fast underlag.
Stomme och ytterväggar	Trä och tegel, sannolikt tegel som putsbärare.
Bjälklag	Träbjälklag fyllning, ytskikt.
Yttertak	I huvudsak betongplattor samt smärre delar beklädda med plåt. En husdel med tak beklädd med lertegelpannor. Korrugerat plåttak på enplansbyggnaden.
Fasad	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen. Träpanelsfasad på enplansbyggnaden
Trapphus	Naturstens- klinker- eller betongmosaikgolv i entréer, trapplöp och vilplan. Linoleumgolv i vissa korridorer. Målade väggar och tak. Handledare.
Fönster	3-glas fönster med kopplade bågar av aluminium.
Balkong	Stålpåtspatta. Smidesräcke.
Dörrar	Entré i aluminiumparti med glas. Lägenhetsdörrar av trä eller av säkerhetstyp, källardörrar och vindsdörrar av stål (i huvudsak).

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade eller undertak
Golv	Parkett eller plastmatta i vardagsrum. Varierande golvmaterial i övriga rum och kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl/frys. Köksfläkt. Snickerier av blandad ålder (1980-tal eller ganska nyutbytta). Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / Duschrom	Plastmatta (de flesta) eller klinker på golv. Väggmatta

	på vägg (kakel i några). Målade tak eller undertak. Duschvägg, eller badkar wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer eller elgolvvärme som värmekälla. TM i vissa. Pax-fläkt. Variationer i utförande och ålder avseende ytskikt förekommer.
WC:ar	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, WC-stol, tvättställ.
Övrigt	
Radon	Radonmätningar med utfall som understiger godkända gränsvärden har utförts
OVK	OVK-godkännandet för bostäderna har löpt ut. Enligt uppgift ska ny besiktning utföras varvid fastighetsägaren garanterar att utföra eventuella nödvändiga åtgärder för att uppnå ett godkännande.
PCB	PCB finns inte i byggnaden
Asbest	Asbest finns sannolikt inte i byggnaderna. Inga mätningar utfördes i samband med besiktningen.
Energideklaration	Ja

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Mark/Grundläggning	Viss utplaning av hårdgjord mark	20 000 kr
Fasad	Ommålning träpanelsfasad	5 000 kr
Tak / Takavvattning	Komplettering taksäkerhet	20 000 kr
Fönster	Ommålning / Viss renovering	25 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte 2TM	90 000 kr
Värmedistribution	Utbyte radiatorventiler	80 000 kr
Avlopp / Vatten	Spolning / rensning avlopp	50 000 kr
Ventilation	Rensning av ventilationskanaler	60 000 kr
	Utbyte av några köksfläktar	30 000 kr
Summa:		380 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 380 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Därutöver sätter föreningen löpande av ca 43 000 kr per år.

Tre bostäder har renoveringsbehov avseende ytskikten i badrummen. Detta underhållsansvar åligger i första hand den enskilde medlemmen. För att möjliggöra för enskilda lägenhetsinnehavare att åtgärda sina badrum avsätter föreningen 75 000 kr per bostadsrätt, som upplåts på fysiska personer, till en inre fond i samband med föreningens förvärv. Fonden tillfaller de bostäder som upplåts på tillträdesdagen.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

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

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	44 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	300 000 kr
Pantbrev ²⁾	155 000 kr
Yttre reparationsfond	380 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	225 000 kr
Initialkostnader ³⁾	593 750 kr
Slutlig kostnad:	45 703 750 kr

¹⁾ Lagfarten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, om 14 412 000 kr, samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 14 627 000 kr

³⁾ I samband med föreningens tillträde av fastigheten görs en avsättning om 75 000 kr, till tre lägenheter som har uttjänata ytskikt, till inre reparationsfond.

⁴⁾ 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)	5 469 783 kr	2,00%	109 396 kr	54 698 kr
Banklån 2 (3-5 år)	5 469 783 kr	2,25%	123 070 kr	54 698 kr
Banklån 3 (5-7 år)	5 635 534 kr	2,50%	140 888 kr	56 355 kr
Banklån utestående insatser	5 822 114 kr	2,00%	116 442 kr	- kr
Summa banklån	22 397 214 kr		489 796 kr	165 751 kr
Medlemsinsatser	23 306 536 kr			
Summa finansiering	45 703 750 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: 1 469 389 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	489 796 kr	
Avskrivning	332 884 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	822 680 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	65 000 kr	
Försäkring	45 000 kr	
Värme	176 000 kr	
Fastighets-el	40 000 kr	
V/A	50 000 kr	
Skötsel	75 000 kr	
Reparationer	70 000 kr	
Renhållning	25 000 kr	
Städning	50 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	646 000 kr	401 kr/kvm-boyta
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	45 150 kr	
Summa övr. kost.	45 150 kr	
Totala kostnader	1 513 830 kr	
Föreningens intäkter		
Hyreslägenheter	416 245 kr	
Lokaler	106 440 kr	
Förråd	0 kr	
P-plats-garage	0 kr	
Delsumma intäkter	522 685 kr	

Nettoavgifter bostadsrätter	867 249 kr	673 kr/kvm
Totala intäkter	1 389 933 kr	
Årets resultat	-123 897 kr	
Avsättning till underhållsfond	43 236 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	1 389 933 kr	
Summa kostnader	-1 513 830 kr	
Återföring avskrivningar	332 884 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	208 987 kr	121 kr/kvm
Amorteringar	-165 751 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl. underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	43 236 kr	
Ytor		
Bostadsarea	1 611 kvm	
Lokalarea	122 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	1 733 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 208 987 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 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 63 kr/mån för genomsnittslägenheten på 58 kvm.

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 K2. 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 58 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	44 000 000 kr	25 389 kr
Föreningens grundbelåning	16 575 100 kr	8 821 kr
Föreningens belåning utestående insatser	5 822 114 kr	3 099 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	23 306 536 kr	18 081 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	7 889 000 kr	4 199 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	646 000 kr	401 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	867 249 kr	673 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	2 082 516 kr	1 293 kr
Hyresintäkter lokaler (exkl. förråd, garage)	106 440 kr	872 kr
Avsättning till underhållsfond samt amortering	208 987 kr	121 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 räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	867 249	867 749	868 334	869 006	869 766	870 615	876 275	884 466
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	1 091 221	1 090 064	1 088 992	1 088 006	1 087 108	1 086 300	1 083 672	1 083 576
+2%	1 315 193	1 312 378	1 309 649	1 307 005	1 304 450	1 301 984	1 291 069	1 282 685
-1%	643 277	645 435	647 677	650 006	652 423	654 930	668 878	685 357
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
1%	874 593	875 240	875 975	876 799	877 715	878 723	885 227	894 350
2%	881 936	882 731	883 615	884 593	885 664	886 832	894 179	904 234
-1%	859 905	860 258	860 694	861 213	861 816	862 507	867 323	874 583

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%	16 575 100 kr	36,3%	1 273 491 kr	106 440 kr	-83 772 kr
95,0%	18 039 669 kr	39,5%	1 302 783 kr	211 148 kr	-62 730 kr
80,0%	22 397 214 kr	49,0%	1 389 933 kr	522 685 kr	- kr
70,0%	25 308 271 kr	55,4%	1 448 155 kr	730 807	41 736 kr
60,0%	28 219 328 kr	61,7%	1 506 376 kr	938 929 kr	83 162 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 upplåttna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

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

ID	Yta (kvm)	Insats (kr)	80% Andelstal	100% Andelstal	BR 2018 Mån.avg (kr)	HR 2017 Mån.hyra (kr)
1	69,0 m ²	1 183 350 kr	5,354%	4,283%	3 869 kr	5 773 kr
2	81,0 m ²	1 389 150 kr	6,285%	5,028%	4 541 kr	7 007 kr
3	51,0 m ²	874 650 kr	3,957%	3,166%	2 859 kr	4 802 kr
4	57,0 m ²	977 550 kr	4,423%	3,538%	3 196 kr	5 254 kr
5	52,5 m ²	1 050 375 kr	4,074%	3,259%	2 944 kr	7 443 kr
6	58,0 m ²	994 700 kr	4,500%	3,600%	3 252 kr	5 218 kr
7	46,0 m ²	788 900 kr	3,569%	2,855%	2 579 kr	4 580 kr
8	47,0 m ²	806 050 kr	3,647%	2,917%	2 635 kr	4 447 kr
9	69,0 m ²	1 183 350 kr	5,354%	4,283%	3 869 kr	6 055 kr
10	58,0 m ²	1 044 700 kr	4,500%	3,600%	3 252 kr	5 249 kr
11	39,0 m ²	668 850 kr	3,026%	2,421%	2 187 kr	3 895 kr
12	49,0 m ²	840 350 kr	3,802%	3,042%	2 747 kr	4 783 kr
13	56,0 m ²	1 110 400 kr	4,345%	3,476%	3 140 kr	8 070 kr
14	48,0 m ²	973 200 kr	3,724%	2,980%	2 691 kr	7 052 kr
15	69,0 m ²	1 183 350 kr	5,354%	4,283%	3 869 kr	6 190 kr
16	46,0 m ²	938 900 kr	3,569%	2,855%	2 579 kr	6 895 kr
17	47,0 m ²	806 050 kr	3,647%	2,917%	2 635 kr	4 558 kr
18	132,0 m ²	2 413 800 kr	10,242%	8,194%	7 401 kr	14 726 kr
19	43,5 m ²	746 025 kr	3,375%	2,700%	2 439 kr	4 106 kr
20	63,5 m ²	1 239 025 kr	4,927%	3,942%	3 560 kr	8 696 kr
21	63,5 m ²	1 089 025 kr	4,927%	3,942%	3 560 kr	5 576 kr
22	47,5 m ²	964 625 kr	3,686%	2,948%	2 663 kr	7 052 kr
23	43,5 m ²	796 025 kr	3,375%	2,700%	2 439 kr	4 516 kr
24	57,0 m ²	1 027 550 kr	4,423%	3,538%	3 196 kr	5 134 kr
25	43,5 m ²	746 025 kr	3,375%	2,700%	2 439 kr	4 555 kr
26	63,5 m ²	1 239 025 kr	4,927%	3,942%	3 560 kr	8 696 kr
27	63,5 m ²	1 239 025 kr	4,927%	3,942%	3 560 kr	8 696 kr
28	47,5 m ²	814 625 kr	3,686%	2,948%	2 663 kr	4 519 kr
Summa	1 611,0 m ²	29 128 650 kr	125,000%	100,000%	90 324 kr	173 543 kr

Lokaler och förråd

Inom fastigheten finns idag 2 källarlokalerna om totalt 146 kvm samt en lokal på 122 kvm.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga 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 fastighetskatten 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.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Eskilstuna, datum: / - 2017

Brf Vågenhuset

.....

.....

.....

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2027	2032	2032	16
Årsavgifter	500 kr/m ²	867 249	867 749	868 334	869 006	869 766	870 615	874 948	882 613	882 613
Hysesintäkter bostäder	240 kr/m ²	416 245	424 570	433 061	441 722	450 557	459 568	497 451	549 226	549 226
Övriga intäkter	61 kr/m ²	106 440	108 569	110 740	112 955	115 214	117 518	127 206	140 445	140 445
Summa intäkter	802 kr/m ²	1 389 933	1 400 888	1 412 136	1 423 683	1 435 536	1 447 701	1 499 605	1 572 285	1 572 285
Drift och underhåll	373 kr/m ²	646 000	658 920	672 098	685 540	699 251	713 236	772 030	852 383	852 383
Övriga externa kostnader	26 kr/m ²	45 150	46 053	46 974	47 914	48 872	49 849	53 958	59 574	59 574
Avskrivningar	192 kr/m ²	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884
Räntenetto	283 kr/m ²	489 796	486 063	482 329	478 596	474 862	471 129	456 195	437 527	437 527
Summa kostnader	874 kr/m ²	1 513 830	1 523 920	1 534 286	1 544 934	1 555 869	1 567 098	1 615 067	1 682 368	1 682 368
Årets resultat	-71 kr/m ²	-123 897	-123 032	-122 150	-121 251	-120 333	-119 397	-115 462	-110 084	-110 084
Avsättning underhållsfond	25 kr/m ²	43 236	44 101	44 983	45 882	46 800	47 736	51 671	57 049	57 049

LIKVIDITETSPROGNOS										
Summa intäkter	802 kr/m ²	1 389 933	1 400 888	1 412 136	1 423 683	1 435 536	1 447 701	1 499 605	1 572 285	1 572 285
Summa kostnader	-874 kr/m ²	-1 513 830	-1 523 920	-1 534 286	-1 544 934	-1 555 869	-1 567 098	-1 615 067	-1 682 368	-1 682 368
Aterföring avskrivning	192 kr/m ²	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884	332 884
Kassaflöde från löpande drift	121 kr/m²	208 987	209 852	210 734	211 633	212 551	213 487	217 422	222 800	222 800
Amorteringar	-96 kr/m ²	-165 751	-165 751	-165 751	-165 751	-165 751	-165 751	-165 751	-165 751	-165 751
Summa kassaflöde	25 kr/m²	43 236	44 101	44 983	45 882	46 800	47 736	51 671	57 049	57 049
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	25 kr/m ²	43 236	87 337	132 319	178 202	225 002	272 738	473 422	747 698	747 698
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	121 kr/m ²	208 987	417 974	627 826	838 559	1 050 193	1 262 744	2 122 497	3 220 150	3 220 150

Kalkylföresättningar

Bostadsarea	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²
Lokaler exkl. förråd och lager	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²
Ränteanläggande grundbevägning	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Ränteanläggande utestående insatser	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förväras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.