



EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SÄLGEN 7

[Handwritten signatures and initials]
W K
M
Bx

Rubriker:

Allmänna förutsättningar

Beskrivning av fastigheten

Försäkring

Fastighetens taxeringsvärde

Förvärvskostnader

Finansieringsplan

**Beräkning av årliga kostnader och intäkter
samt ekonomisk prognos**

Redovisning av lägenheterna

Känslighetsanalys

Särskilda förhållanden

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga

1. Besiktningsprotokoll över genomförd okulär besiktning

uo 18
u
a/Bx

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7, som registrerats hos Bolagsverket 2007-05-28, med organisationsnummer 769616-6987, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i juli 2007, om föreningen beslutar om köp av fastigheten. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Sälgen 7
Adress Eskilstuna	Djurgårdsvägen 1 och Köpmangatan 37, 633 40
Tomt	498 kvm
Byggnad	
Byggnadstyp	Flerbostadshus bestående av tre huskroppar som sitter ihop. En huskropp med 3 våningar med lägenheter samt källare, en huskropp med 3 våningar med lägenheter samt i bottenplan butik samt källare. En huskropp består av 1 våning med lägenheter samt lokal i bottenplan.
Byggnadsår	1949.
Rotrenoverat	1985/86.
Area	Uthyrbar yta 1 228 kvm, varav 898 kvm utgör bostadsyta och 330 kvm utgör lokalyta.
Antal lägenheter	8 st. bostadslägenheter.

Teknisk beskrivning

Yttertak	Pappläggning på tak. Skorstenar beklädda med tegel och ventilationsskorstenar av fabrikslackerad plåt. Takiucka och avloppsstosar av plåt. Taksäkerhet enligt normer.
Trapphus	Golvbeläggning av stenmaterial. Trappa av stenmaterial med räcke av målat smide och handledare av lackat trä. Väggar och tak är målade. Entréparti till trapphus och lokaler av aluminium. Lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar monterade år 2006). Foder och socklar av trä. Dörrar till källare är målat stål och fönster är målat trä.
Fasad	Fasadbeklädnad av avfärgad puts på tilläggsisolering.
Balkong	Finns till alla lägenheter.
Fönster, fönsterbleck	Fönster av trä, målade. Fönsterbleck av fabrikslackerad plåt. Fönsterbleck till butiker är av koppar.
Sockel	Sockel av Wascolitputs.
Hängränna, stuprör	Hängränna och stuprör av fabrikslackerad plåt.
Trapp	Stentrappa vid entré trapphus och lokaler, räcke av målat smide.
Källare	Platonmatta på källarvägg under mark är utförd. Källartrapp i betong med räcke av trä, målat. Källardörrar och garageport målade. Källarfönster av trä.

Allmänna utrymmen

Källare	Golv av betong med målade väggar och tak.
Tvättstuga	Två st tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en kallmangel.
Uppvärmning	Utrustning fjärrvärme installerad år 1981.
VVS-installation	Vatten och avloppsledningar är utbytta vid renovering 1985-86.
Ventilation	Ventilationsanläggning med frånluftfläkt på vind via kök, WC och badrum som evakueras. Tilluft med springventiler i fönsterkarm.

Elinstallation	Elinstallationen i fastigheten är utbytt vid renovering 1985-86. Gemensam mätning för lägenheter men separat mätare för fastigheten och lokaler.
Övrigt	Bredband är installerat, gemensamhetsanläggning för TV. OVK besiktning är utförd.

Bostäder

Standard	Lägenheterna har golvbeläggning av parkett, väggar av tapet och målade tak i kök, rum, sovrum, vardagsrum och hall.
Kök	Skåpinredning och vitvaror är äldre.
Badrum	Golvbeläggning med plastmatta och uppvikt sockel. Väggar har målade väv och målat tak. Porslin och blandare god standard.
Vardagsrum	Öppen spis dock ej i alla lgh.
GA/Samt.	Fastigheten är inte skyldig att ingå i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Försäkring

Från och med tillträdesdagen kommer föreningen att inneha en fullvärdesförsäkring på fastigheten. Styrelsen kommer också att teckna en ansvarsförsäkring.

Respektive medlem i föreningen rekommenderas också att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, typkod 321, huvudsakligen bostäder. Fastighetens värdeår är 1965.

Taxvärde år 2006

	Bostäder	Lokaler	
Mark	619 000	134 000	753 000
Byggnad	3 031 000	902 000	3 933 000
	3 650 000	1 036 000	4 686 000

Taxvärde beräknat år 2007

	Bostäder	Lokaler	
Mark	1 609 000	218 000	1 827 000
Byggnad	3 997 000	417 000	4 414 000
	5 606 000	635 000	6 241 000

KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	8 000 000
Lagfartskostnad*	120 825
Pantbrevskostnader	0
Reparationsfond **	78 500
Föreningsbildning	90 000
Totalt	8 289 325

FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Bind.tid	Amortering/ avskrivning
Nytt lån	1 900 000	4,65	88 350	Rörligt	40 000
Totalt	1 900 000				
Insatser	6 389 325				
Totalt	8 289 325		88 350		

Handwritten signatures and initials:

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	88 350
Amortering/avskrivning	40 000

Driftskostnader:

Sophämtning	7 500
Div adm kostn	4 500
Fjärrvärme	90 000
El	40 000
Sotning	5 000
Vatten	13 000
Fastighetsskötsel	52 000
KabelTV	10 000
Löpande underhåll	50 000
Försäkring	8 000
Förvaltning ek	17 000
Summa drift	297 000

331 kr/kvm/år

Skatter

Fastighetsskatt, bostad	14 600
Fastighetsskatt, lokal	6 350
Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,3 % av taxeringsvärdet 2007	18 723
Totalt	465 023

0,4% av tax. Värdet för bostäder 2006

1,0% av tax. Värdet för lokaler 2007

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	357 623
Lokalhyra	107 400
P-plats	0
Totalt	465 023

267 kvm samt 63 kvm

Handwritten signatures and initials:
AS, LK, Bx

EKONOMISK PROGNOSSälgen 7

Kalkylperiod, år
Ökning av avgifter %

1	2	3	4	5	6	11
2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	357 623	364 775	372 071	379 512	387 103	394 845	435 940
Lokalhyra	107 400	109 548	111 739	113 974	116 253	118 578	130 920
S:a intäkter	465 023	474 323	483 810	493 486	503 356	513 423	566 860
Underhållskostnader							
Drift	-297 000	-302 940	-308 999	-315 179	-321 482	-327 912	-362 041
Yttre fond	-18 723	-19 097	-19 479	-19 869	-20 266	-20 672	-22 823
S:a underhållskostnader	-315 723	-322 037	-328 478	-335 048	-341 749	-348 584	-384 865
Kapitalkostnader							
Låneräntor	-88 350	-88 350	-88 350	-88 350	-88 350	-88 350	-88 350
Avskrivning/ Amortering	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
S:a kapitalkostnader	-128 350	-128 350	-128 350	-128 350	-128 350	-128 350	-128 350
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	-20 950	-20 950	-20 950	-20 950	-20 950	-20 950	-20 950
Överskott	-0	2 986	6 032	9 138	12 307	15 539	32 696

Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Antal rum	Utförning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift/mån, kr	Årshyra lokaler
1	4	rok	132	14,699	939 188	52 568	4 381	
2	4	rok	125	13,920	889 383	49 780	4 148	
3	4	rok	125	13,920	889 383	49 780	4 148	
4	3	rok	104	11,581	739 966	41 417	3 451	
5	4	rok	125	13,920	889 383	49 780	4 148	
6	3	rok	105	11,693	747 081	41 816	3 485	
7	3	rok	105	11,693	747 081	41 816	3 485	
8	2	rok	77	8,575	547 860	30 665	2 555	
			898	100,000	6 389 325	357 623	29 802	

garage 0 st
p-plats 0 st

lokaler 2 st

330

107 400

Handwritten signatures and initials:
AS, LIP, BK

KÄNSLIGHETSANALYS

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Ar 2	Arsavgift Ar 3	Arsavgift Ar 4	Arsavgift Ar 5	Arsavgift Ar 6	Arsavgift Ar 11
dagens inflationsnivå - 2%	357 623	364 775	372 071	379 512	387 103	394 845	435 940
dagens inflationsnivå + 1%	361 199	372 035	383 196	394 692	406 533	418 729	485 422
dagens inflationsnivå + 2%	364 775	379 366	394 541	410 323	426 736	443 805	539 957
dagens inflationsnivå + 3%	368 352	386 769	406 108	426 413	447 734	470 120	600 006
dagens inflationsnivå - 1%	354 047	357 587	361 163	364 775	368 422	372 107	391 088
dagens inflationsnivå - 2%	350 471	350 471	350 471	350 471	350 471	350 471	350 471

Analysen tar ej hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. Räntan är beräknad utifrån lånens löptider enligt förutsättningarna i den ekonomiska prognosen.

Dagens inflationsnivå och	Arsavgift Ar 1	Arsavgift Ar 2	Arsavgift Ar 3	Arsavgift Ar 4	Arsavgift Ar 5	Arsavgift Ar 6	Arsavgift Ar 11
dagens räntenivå	357 623	364 775	372 071	379 512	387 103	394 845	435 940
dagens räntenivå + 1%	376 623	383 775	391 071	398 512	406 103	413 845	454 940
dagens räntenivå + 2%	395 623	402 775	410 071	417 512	425 103	432 845	473 940
dagens räntenivå + 3%	414 623	421 775	429 071	436 512	444 103	451 845	492 940
dagens räntenivå - 1%	338 623	345 775	353 071	360 512	368 103	375 845	416 940
dagens räntenivå - 2%	319 623	326 775	334 071	341 512	349 103	356 845	397 940

Analysen tar ej hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

Handwritten signatures and initials: "CW", "LH", "Bx".

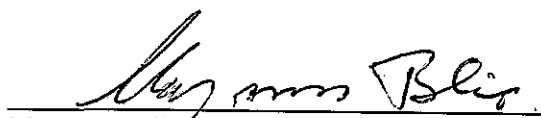
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

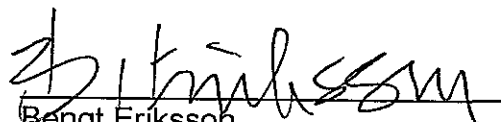
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

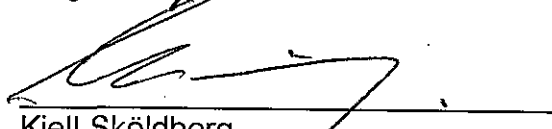
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. 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.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av reparationsfond noterad under förvärvskostnader och vid behov genom upptagande av lån i föreningen.

Eskilstuna 2007 - 06-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄLGEN 7


Magnus Blix


Bengt Eriksson


Kjell Sköldberg

11. INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 med adress Köpmangatan 37, 633 40 Eskilstuna, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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 framstår som hållbar.

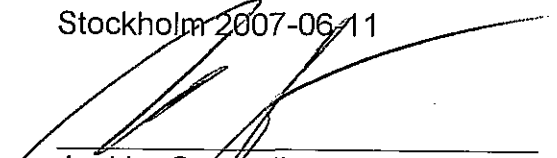
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- Stadgar för bostadsrättsföreningen
- FDS-utdrag
- Hyresgästlista
- Hyresavtal för lokalhyresgäster
- Protokoll över genomförd besiktning

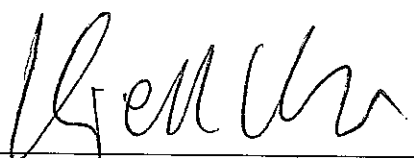
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2007-06-11


Joakim Grönvall
Advokat

Delta Advokatbyrå
Box 223 05
104 22 Stockholm


Kjell Karlsson
Advokat

Delta Advokatbyrå
Box 223 05
104 22 Stockholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Brf. Sälgen 7 (under bildande)
Djurgårdsvägen 1/Köpmangatan 37
633 40 Eskilstuna

Okulärbesiktning av fastigheten utförd den 4 april 2007.

Teknisk besiktning för bedömning inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig detta är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

Närvarande:	Johannes Järvimäki	Fastighetsskötare
	Bengt Härlin	SBC

Fastighetsbetäckning:	Kv. Sälgen 7
Byggnadsår:	År 1947
Rotrenoverat:	År 1985-86
Antal lägenheter:	8st
Beställare:	Brf. Sälgen 7 (under bildande) Djurgårdsvägen 1/Köpmangatan 37 633 40 Eskilstuna

Hustyp:	Flerbostadshus, 3st huskroppar som sitter ihop.
Antal våningar:	1st huskropp är 3vån med lgh samt källare, 1st huskropp med 3vån med lgh, bottenplan med butik samt källare, 1st huskropp 1 vån med lgh samt bottenplan med lokaler.

Fasad:	Tilläggsisolerad med avfärgad puts.
Yttertak:	Pappläggning
Värmeförsörjning:	Fjärrvärme
Centralantenn:	Gemensamhetsanläggning TV.

us 48 L
PR-Bx

Bostadshus

Yttertak

Pappbeläggning på tak. Pappläggning på lågdelen, åtgärdas inom 3 år.
Skorstenar beklädda med tegel.
Ventilationsskorstenar av fabrikslackerad plåt.
Taklucka och avloppsstosar av plåt.
Hängrännor av fabrikslackerad plåt.
Taksäkerhet enligt normer.

Trapphus

Golvbeläggning av stenmaterial.
Trappa av stenmaterial.
Räcke av smide målat.
Handledare av trä lackat.
Väggar och tak målade.
Entréparti av aluminium till trapphus och lokaler.
Lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar monterade år 2006).
Foder och socklar av trä.
Dörrar till källare av stål målade.
Fönster av trä målade.

Fasader

Fasadbeklädnad av avfärgad puts på tilläggsisolering, några små skador åtgärdas inom 2 år.
Fogmassa i dilfogar saknas, åtgärdas inom 2 år.
Takfot av fabrikslackerad plåt.
Fönster av trä målade.
Fönsterbleck av fabrikslackerad plåt.
Sockel av Wascolitputs.
Sockel gavel Djurgårdsvägen 1, avfärgad puts, små skador åtgärdas inom 3 år.

as 8/12
P. R. B. B.

Stuprör av fabrikslackerad plåt.
Stentrapp vid entré trapphus och lokaler av stenmaterial.
2st källardörrar av stål målade,
1st källardörr av trä målade, åtgärdas inom 3år.
Källarfönster av trä målade.
Räcke av smide målat vid källaringång.
Träpanel målade vid källardörr, åtgärdas inom 3år.
Ramp till källardörrar av betong och asfalt, åtgärdas inom 2år.
Port vid lokal av trä målade, åtgärdas inom 3år.
Fönster av ädelträ till butiker, slipas och lackeras inom 2år.
Fönsterbleck till butiker av koppar.

Gården

Terassbjälklag med pappbeläggning.
Plåtsarg av fabrikslackerad plåt.

Allmänna utrymmen

Källare, förråd, UC, tvätt, m.m.,

Golv av betong målade.
Väggar och tak målade.
2st tvättmaskiner och 1st torktumlare.
1st torkskåp och 1st kallmangel

MS 8 m
RUBA

VVS-installation

Utrustning fjärrvärme installerad år 1981.

Vatten och avloppsledningar är utbytta vid renovering 1985-86.

Värmeledningar är ej utbytta.

Ventilationsanläggning med frånluftfläkt på vind via kök, WC och badrum som evakueras. Tilluft med springventiler i fönsterkarm.

OVK besiktning är utförd.

Elinstallation

Elinstallation i fastigheten är utbytt vid renoveringen 1985-86.

Gemensam mätning för lägenheter.

Separat mätare för fastigheten och lokaler.

Gemensamhetsanläggning för TV. ✓

Bredband är installerat.

MS 88 m
#8 B1 B2



Sveriges
BostadsrättsCentrum

Standard lägenhet

Badrum

Golvbeläggning med plastmatta och uppvikt sockel.

Väggar har målad väv.

Tak målat.

Porslin och blandare god standard.

Kök

Golvbeläggning av plastmatta.

Väggar har tapet.

Tak målat.

Skåpinredning och vitvaror äldre.

Sovrum

Golvbeläggning av parkett.

Väggar har tapet.

Tak målat.

Vardagsrum

Golvbeläggning av parkett.

Väggar har tapet.

Tak målat.

Öppen spis. (ej alla lgh)

Hall

Golvbeläggning av parkett.

Väggar har tapet.

Tak målat.

Rum

Golvbeläggning med parkett.

Väggar har tapet.

Tak målat.

10 8 2
12 11 8

Klk
Golv av trä.
Vägg målad
Tak målat

Standaren är mycket olika i alla lägenheter.

Vid protokollet


Bengt Härlin

WS 8/12
70 Bx

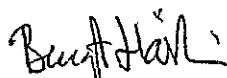
Kostnadsuppskattning

<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad</i>	<i>Tidsperiod</i>
Pappläggning av tak på lågdelen	33.000:-	inom 3 år
Lagning putsskador på fasad	5.000:-	inom 2 år
Fogmassa i dillfogar	5.000:-	inom 2 år
Lagning putsskador sockel	3.000:-	inom 3 år
Målning källardörr av trä	1.000:-	inom 3 år
Målning träpanel vid källardörr	1.000:-	inom 3 år
Lagning ramp vid källardörrar	3.000:-	inom 2 år
Målning port av trä	1.800:-	inom 3 år
Fönster till butiker slipas och lackas	10.000:-	inom 2 år

60 500 -

På ovanstående kostnader tillkommer mervärdeskatt.

2007-04-19


Bengt Härlin

