

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket

Organisationsnummer 769633-4692

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2016-12-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i april månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 86 %

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Eskilstuna Nattskiftet 1
Adress:	Brädgårdsgatan 5A - 5E, 7A - 7D 633 61 Eskilstuna
Areal:	1 799 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Eskilstuna kommun 2021-05-24
Antal Byggnader:	2
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	36
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	2 461
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 4 våningar med källare och innehåller sammanlagt 36 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning, Eskilstuna Eskilshem GA:1, har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkeringsplatser i garage.

I gemensamhetsanläggningen ingår fyra fastigheter Näven 1, Näven 2, Notskriften 1, Nattskiftet 1 och Nyvaket 2. För anläggningen upplåts utrymme i Näven 1 och Näven 2.

Anläggningen förvaltas av Västra Munktelstadens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 20/103- delar (ca 19%) av driftskostnaderna.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Eskilstuna Energi och Miljö AB.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 39 m² finns monterade på tak. Installerad effekt 8 100 Wp.

Hissar: 2 st

Trapphus: 2 st

Byggnaderna är anslutna till Fibra/Tele2 fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

3 st mollucker för sophantering.

3 st cykelrum

2 st barnvagnsrum och 2 st rullstolsfrd/laddningsrum.

1 st lektya

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad och pålad betongplatta på mark.
Stomme	Bärande stomme i betong, stålpelare i fasad.
Yttervägg	Tegel
Yttertak	Papp
Loftgångar	Betongplatta, räcke i metall.
Balkong	Betongplatta, räcke i metall.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster.
Entreport	Glasat metallparti.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga och ringklocka.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.

Ventilation FTX-system

Lägenhetsförråd 1 st per lägenhet belägna i källarplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Hatthylla(levereras omonterad). Förvaring enligt lägenhetsritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskillning för föreningens fastighet inkl föreningens andel i gemensamhetsanläggning (Ga:1).	17 781 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	111 245 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	129 026 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	54 800 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	871 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering	Termins- säkring
Lån 1	10 201 000 kr	Pantbrev	4,48	2	0,5% år 1 - 3, därefter 1% per år.	
Lån 2	10 200 000 kr	Pantbrev	4,37	3	0,5% år 1 - 3, därefter 1% per år.	
Lån 3	10 200 000 kr	Pantbrev	4,26	5	0,5% år 1 - 3, därefter 1% per år.	

Räntor för lån ovan är angivna per 2023-02-22.

Summa lån	30 601 000 kr
Insatser	98 425 000 kr
SUMMA FINANSIERING	129 026 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda februari månad 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 539 800 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av hushållsel. 193 100 kr

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

SUMMA INTÄKTER 2 732 900 kr



KOSTNADER**Kapitalkostnader och amorteringar**

Räntor	1 338 500 kr
Amorteringar	153 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	92 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *	1 196 100 kr
--	--------------

Ekonomisk förvaltning	93 185 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	134 541 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	37 950 kr
Utemiljö inkl snöröjning	18 375 kr
Styrelsearvode	52 500 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	37 442 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll	171 055 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	233 035 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	138 525 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	86 400 kr
Renhållning/sophämtning	124 018 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	34 084 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Västra Munktellstadens samfällighetsförening	-	137 600 kr
---	---	------------

**) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 8 700 kr

SUMMA KOSTNADER 2 650 700 kr

Avsättning till underhållsfond. 49 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 33 200 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 2 732 900 kr

Summa kostnader - 2 650 700 kr

Återföring amorteringar 153 000 kr

Avskrivningar - 927 042 kr

SUMMA RESULTAT - 691 842 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.



F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och är gemensamt med ytterligare fyra fastigheter och förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1 000 kr/månad inkl moms.

G. Nyckeltal

BOA: 2 461 m² LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser *	39 994
Föreningens lån *	12 434
Anskaffningsvärde *	52 428
Belåningsgrad	23,7%
Snittränta föreningens lån	4,4%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	1 032
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	78
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	486
Kassaflöde ***	13
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	82
Avskrivning ***	377



Ästråket

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr Max	Lgh.Type	Area	Ansal R _{u,m}	RK	B _{ad} /WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insets	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn. /mån	Andelen	Andelen	Andelen
1001	1001	1	4	1	80,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		3 595 000	80 182	6 682	500	0,031570	0,036525	
1002	1001	1	4	2	74,0 m ²	3	RK	B	B/U	F		3 145 000	74 997	6 250	500	0,029529	0,031953	
1003	1001	1	4	3	55,0 m ²	2	RK	B	B/U	F		1 895 000	60 644	5 054	400	0,023878	0,019253	
1004	1001	1	4	4	55,0 m ²	2	RK	B	B/U	F		1 895 000	60 366	5 030	400	0,023768	0,019253	
1005	1001	1	4	5	60,0 m ²	2	RK	B	B/U	F		2 185 000	63 455	5 288	400	0,024984	0,022200	
1101	1101	2	4	10	92,0 m ²	4	RK	B, W _c	B/B	F		4 095 000	90 379	7 532	600	0,035585	0,041605	
1102	1102	2	4	11	74,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		3 145 000	74 804	6 234	500	0,029453	0,031953	
1103	1103	2	4	12	55,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 885 000	59 259	4 938	400	0,023332	0,019152	
1104	1104	2	4	12	55,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 885 000	59 259	4 938	400	0,023332	0,019152	
1105	1105	2	4	13	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		2 435 000	71 531	5 961	500	0,028164	0,024740	
1201	1201	3	4	10	92,0 m ²	4	RK	B, W _c	B/B	F		4 175 000	90 379	7 532	600	0,035585	0,042418	
1202	1202	3	4	11	74,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		3 225 000	74 804	6 234	500	0,029453	0,032766	
1203	1203	3	4	12	55,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 935 000	59 259	4 938	400	0,023332	0,019660	
1204	1204	3	4	12	55,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 935 000	59 259	4 938	400	0,023332	0,019660	
1205	1205	3	4	13	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		2 535 000	71 531	5 961	500	0,028164	0,025756	
1301	1301	4	4	10	92,0 m ²	4	RK	B, W _c	B/B	F		4 275 000	90 379	7 532	600	0,035585	0,043434	
1302	1302	4	4	11	74,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		3 295 000	74 804	6 234	500	0,029453	0,033477	
1303	1303	4	4	12	55,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 995 000	59 259	4 938	400	0,023332	0,020269	
1304	1304	4	4	12	55,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 995 000	59 259	4 938	400	0,023332	0,020269	
1305	1305	4	4	13	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		2 575 000	71 531	5 961	500	0,028164	0,026162	
2001	1001	1	4	6	58,0 m ²	2	RK	B	B/U	F		2 135 000	62 286	5 190	400	0,024524	0,021692	
2002	1001	1	4	7	52,0 m ²	2	RK	B	B/U	F		1 745 000	58 613	4 884	300	0,023078	0,017729	
2003	1001	1	4	8	70,0 m ²	3	RK	B	B/U	F		2 975 000	72 715	6 060	500	0,028630	0,030226	
2004	1001	1	4	9	76,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		3 525 000	77 951	6 496	500	0,030692	0,035814	
2101	1101	2	4	14	70,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		2 360 000	70 363	5 864	500	0,027704	0,023978	
2102	1102	2	4	15	52,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 735 000	57 506	4 792	300	0,022642	0,017628	
2103	1103	2	4	16	70,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		2 975 000	72 306	6 026	500	0,028469	0,030226	
2104	1104	2	4	17	87,0 m ²	4	RK	B, W _c	B/B	F		3 955 000	87 457	7 288	600	0,034434	0,040183	
2201	1201	3	4	14	70,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		2 435 000	70 363	5 864	500	0,027704	0,024740	
2202	1202	3	4	15	52,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		1 785 000	57 506	4 792	300	0,022642	0,018136	

2203	1203	3	4	16	70,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		72 306	6 026	500	0,028469	0,030937
2204	1204	3	4	17	87,0 m ²	4	RK	B, W _e	B/B	F		87 457	7 288	600	0,034434	0,040894
2301	1301	4	4	14	70,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		70 363	5 864	500	0,027704	0,025603
2302	1302	4	4	15	52,0 m ²	2	RK	B	B/B	F		57 506	4 792	300	0,022642	0,018644
2303	1303	4	4	16	70,0 m ²	3	RK	B	B/B	F		72 306	6 026	500	0,028469	0,031750
2304	1304	4	4	17	87,0 m ²	4	RK	B, W _e	B/B	F		87 457	7 288	600	0,034434	0,042164
36 s.t.					2461,0							2 539 801	211 663	16 800	1,000000	1,000000

[Handwritten signature]
TKE

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		2 539 800	2 590 500	2 642 400	2 695 200	2 749 100	2 804 100	3 095 900	3 418 200	Ökning 2% per år Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		193 100	197 000	200 900	205 000	209 100	213 200	235 400	259 900	
Summa intäkter		2 732 900	2 787 500	2 843 300	2 900 200	2 958 200	3 017 300	3 331 300	3 678 100	
Kostnader										
Räntekostnader		1 338 500	1 325 200	1 311 800	1 292 100	1 278 800	1 265 400	1 198 500	1 131 700	0,5 % under år 1 -3, därefter 1 % per år.
Amorteringar		153 000	153 000	153 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	
Räntekostnadsutrymme ¹		92 000	91 100	90 200	89 200	88 300	87 400	82 800	78 200	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		1 196 100	1 220 000	1 244 400	1 269 300	1 294 700	1 320 600	1 458 100	1 609 800	Ökning 2 % / år Ökning 2 % / år
Driftnetto samff		- 137 600	- 137 600	- 137 600	- 137 600	- 137 600	- 137 600	- 137 600	- 137 600	
Fastighetsavgift/-skatt		8 700	8 900	9 100	9 200	9 400	9 600	10 600	82 400	
Summa kostnader		2 650 700	2 660 600	2 670 900	2 828 200	2 839 600	2 851 400	2 918 400	3 070 500	
Avsättning till underhållsfond		49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		33 200	77 900	123 400	23 000	69 600	116 900	363 900	568 600	
Ack kassaflöde		33 200	111 100	234 500	257 500	327 100	444 000	807 900	1 366 500	

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		2 732 900	2 787 500	2 843 300	2 900 200	2 958 200	3 017 300	3 331 300	3 678 100	
Summa kostnader		- 2 650 700	- 2 660 600	- 2 670 900	- 2 828 200	- 2 839 600	- 2 851 400	- 2 918 400	- 3 070 500	
Aterföring amortering		153 000	153 000	153 000	306 000	306 000	306 000	306 000	306 000	
Avskrivning ²		- 927 042	- 927 042	- 927 042	- 927 042	- 927 042	- 927 042	- 927 042	- 927 042	
Årets resultat		- 691 842	- 647 142	- 601 642	- 549 042	- 502 442	- 455 142	- 208 142	- 13 442	
Amortering + avsättning till underhållsfond		355 012	355 012	355 012	355 012	355 012	355 012	355 012	355 012	
Prognosförutsättningar										
Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara:			4,48%							
Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara:			4,37%							
Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara:			4,26%							

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetssanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m ² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: Inflationsnivå 2%	1 032	1 053	1 074	1 095	1 117	1 139	1 258	1 389
		2,00	2,00	2,01	2,00	2,00	2,00	2,00
	Räntan oförändrad							
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 032	1 053	1 074	1 175	1 196	1 256	1 369	1 493
		2,00	2,00	9,39	1,79	5,07	8,94	9,11
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 032	1 049	1 151	1 255	1 275	1 374	1 480	1 598
		1,68	9,71	8,97	1,61	7,77	7,73	8,01
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	1 032	1 054	1 078	1 104	1 129	1 155	1 298	1 461
		2,14	2,29	2,37	2,30	2,31	12,31	12,63
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 032	1 053	1 118	1 183	1 208	1 272	1 406	1 561
		2,07	6,13	5,83	2,08	5,33	10,51	11,06
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 032	1 053	1 158	1 263	1 287	1 390	1 517	1 666
		2,07	9,97	8,99	1,93	7,99	9,17	9,84

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetssanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

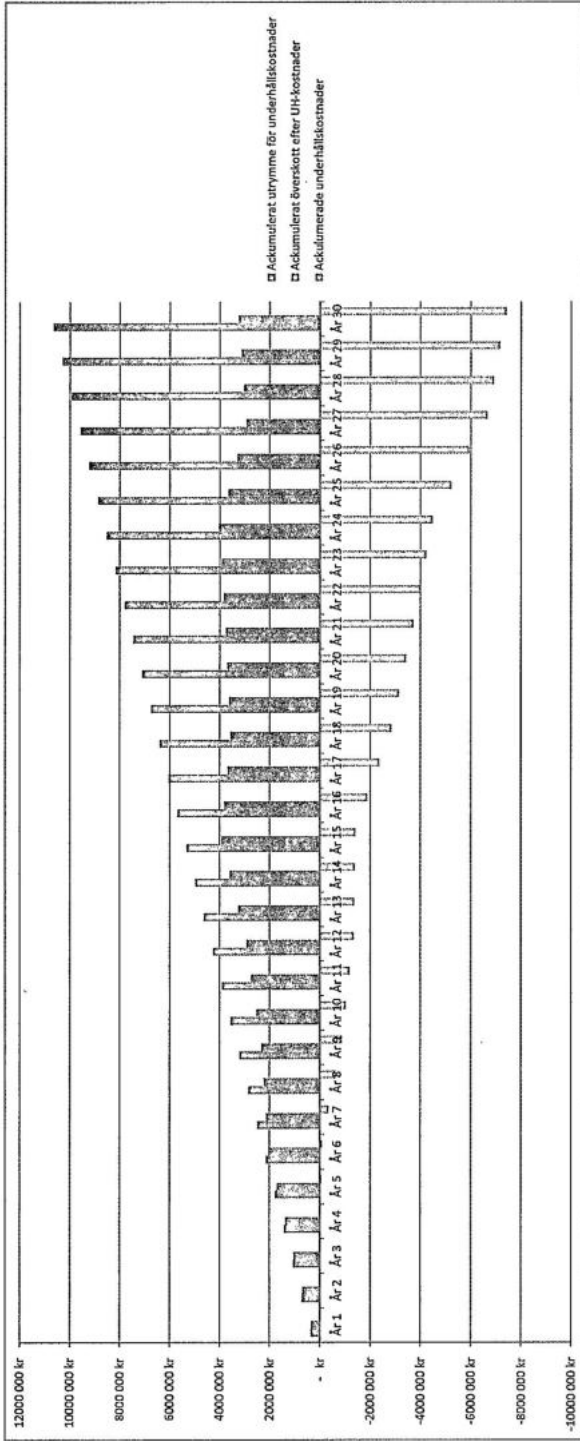
J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgarder närmaste 30 år
Astråket

Datum 2023-02-15
 Besl. 2 461
 Avsättning UH-fond kr/m² 20
 Lån: 30 601 000
 Amortering/m² 124
 Summa Amortering+UH/m² 144

Årliga UH-kostnader

År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
25 000	75 000	778 000	471 000	63 000	1 432 000	870 000	750 000	2 169 000	751 000

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Kostnadsräkyl	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012
Utlymme i låneslöcken (amorterat)	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000	-49 000
Årligt utlymme för underhållskostnader	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr
Akkumulerat utlymme för underhållskostnader	355 012 kr	710 024 kr	1 065 036 kr	1 420 048 kr	1 775 060 kr	2 130 072 kr	2 485 084 kr	2 840 096 kr	3 195 108 kr	3 550 120 kr	3 905 132 kr	4 260 144 kr	4 615 156 kr	4 970 168 kr	5 325 180 kr
Underhållskostnader	-	8 333 kr	-	8 333 kr	-	8 333 kr	-	8 333 kr	-	8 333 kr	-	8 333 kr	-	8 333 kr	-
Årligt överskott/underskott	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr	346 679 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-8 333	-16 667	-25 000	-33 333	-41 667	-50 000	-58 333	-66 667	-75 000	-83 333	-91 667	-100 000	-108 333	-116 667	-125 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	346 679 kr	693 357 kr	1 040 036 kr	1 370 048 kr	1 700 060 kr	2 030 072 kr	2 360 084 kr	2 690 096 kr	3 020 108 kr	3 350 120 kr	3 680 132 kr	4 010 144 kr	4 340 156 kr	4 670 168 kr	5 000 180 kr



Handwritten signature

	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	305 012	9 180 360 kr
	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	1 470 000 kr
	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	355 012 kr	
5 680 192 kr	6 035 204 kr	6 390 216 kr	6 745 228 kr	7 100 240 kr	7 455 252 kr	7 810 264 kr	8 165 276 kr	8 520 288 kr	8 875 300 kr	9 230 312 kr	9 585 324 kr	9 940 336 kr	10 295 348 kr	10 650 360 kr	10 650 360 kr	
- 477 333 kr	- 477 333 kr	- 477 333 kr	- 290 000 kr	- 290 000 kr	- 290 000 kr	- 290 000 kr	- 260 000 kr	- 260 000 kr	- 723 000 kr	- 723 000 kr	- 723 000 kr	- 723 000 kr	- 250 333 kr	- 250 333 kr	- 250 333 kr	
- 122 321 kr	- 122 321 kr	- 122 321 kr	65 012 kr	65 012 kr	65 012 kr	95 012 kr	95 012 kr	95 012 kr	95 012 kr	- 367 988 kr	- 367 988 kr	- 367 988 kr	- 367 988 kr	- 367 988 kr	- 367 988 kr	
-1 889 333	-2 366 667	-2 844 000	-3 134 000	-3 424 000	-3 974 000	-4 234 000	-4 494 000	-4 940 000	-5 217 000	-5 940 000	-5 653 000	-6 913 333	-7 163 667	-7 414 000	-7 414 000	
3 790 859 kr	3 668 537 kr	3 545 216 kr	3 611 228 kr	3 676 240 kr	3 836 264 kr	3 831 276 kr	4 026 288 kr	4 026 288 kr	3 658 300 kr	3 290 312 kr	2 922 324 kr	3 027 003 kr	3 027 003 kr	3 131 681 kr	3 236 360 kr	

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

BRF Åstråket - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024

Prioritet:

HLU/VLU:

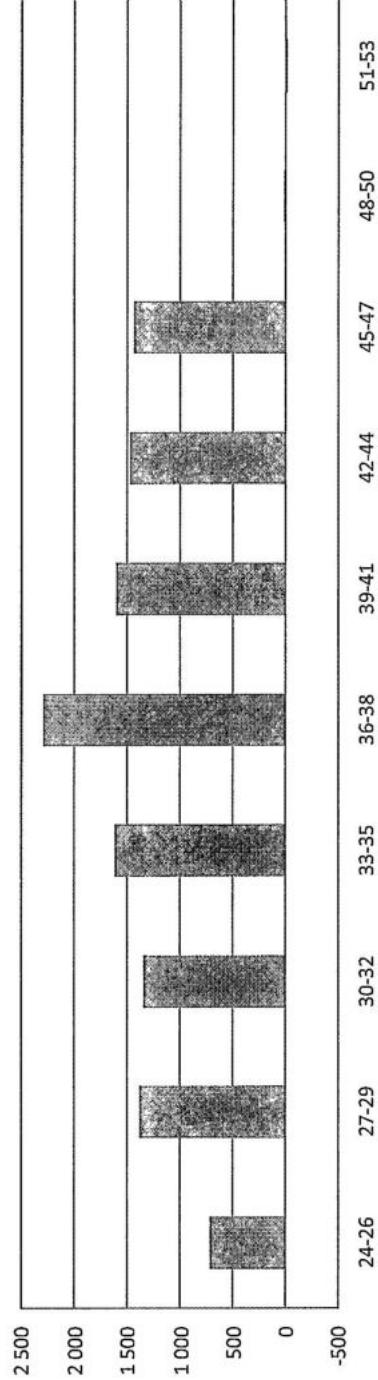
P//K//U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 2 458,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	25	75	778	471	63	1 432	870	780	2 169	751	7 413 054	247 102
Rekommenderad avsättning	741	741	741	741	741	741	741	741	741	741		
Rekommenderad fondbehållning	716	1 382	1 346	1 616	2 295	1 604	1 475	1 437	9	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

734 tkr/år

298 kr/år/m²

0 tkr

247 tkr

101 kr/år/m²

0 tkr



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Eskilstuna Nattskiftet 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Eskilstuna Miljö och Energi AB.
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

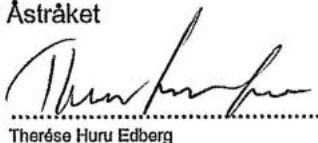
I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

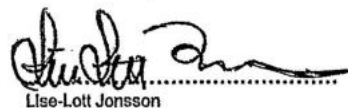
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Eskilstuna 2023-03-14

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket


Lars-Göran Hammarberg


Therése Huru Edberg


Lise-Lott Jonsson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Åstråket
Organisationsnummer 769633-4692

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-03-14 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 ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

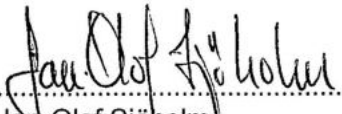
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-12-27
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-02-04
- Beslut om bygglov, daterat 2021-05-24
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-03-07
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2023-02-16
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2021-04-27
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-03-07
- Kreditoffert Handelsbanken 2021-06-29 samt justerad amortering 2023-02-24
- Aktuella räntenivåer per 2023-02-22
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-02-24
- Budget 2023 för Västra Munktellstadens Samfällighetsförening
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-12-27
- Foton från byggarbetsplats Åstråket daterade 2023-02-14

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

Stockholm 2023-03-16


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-03-16


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnads kalkyler avseende hela riket.