

ORG.NR: 769623-7655

2011120804644

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården 1, Västerås**

Västerås kommun, Västmanland län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7 - 8
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9 - 10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2011-12-09

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 1, Västerås, som har registrerats av Bolagsverket den 10 oktober 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler, och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern 2011/2012 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås kommun, att påbörja byggandet av två flerbostadshus med totalt 66 st bostadslägenheter, samt ett styrelserum/gästlägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2011.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under hösten/vintern 2013 och vara avslutad i december 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under augusti månad 2011.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Mitt i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2011-12-01.

Fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2011-12-01.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Svenska Handelsbanken, Västerås.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal, som avrundas till fyra decimaler.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredbandsaccessen ingår i lägenheternas avgift.

Bilplatserna i föreningens garage upplåts med sidoavtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Del av Slottsträdgården 3, Västerås

Adress:..... Nanna Schwarz väg

Fastighetsareal: ca..... 5 000 m²

Boarea: ca..... 6 528 m² BOA

Antal bostadslägenheter: 66 st

Byggnadens utformning:..... Två punkthus, hus 3 och hus 4.

Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... En bilplats per lägenhet + 6 st extra bilplatser finns i en fristående garagebyggnad, att disponeras av bostadsrättsföreningen. Se vidare under parkering (detta kapitel).

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter belastar idag fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås.

Servitut

Ett avtalsservitut belastar fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås.

Nr 1

Ändamål: Fjärrvärme

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås kommer att ingå i två st gemensamhetsanläggningar, Slottsträdgården Ga:1 och Slottsträdgården Ga:2.

Fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås har prel. 9365 andelar (av 24790) i den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:1.

Den blivande gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgator, lekmiljöer, gångvägar, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Detta inklusive grönytor, planteringsytor, lekmiljö m m belägna ovan bilgarage som i övrigt förvaltas av Slottsträdgården Ga:2, se nedan.
- 2 VA-abonnemang, VAD och ledningar, samt övriga för nätets skötsel nödvändiga anordningar.
- 3 Byggnad innehållande förråd och UC.
- 4 El-abonnemang, gatubelysning innehållande ledningar, belysningsstolpar, samt övriga för gatubelysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 5 Vattenutkastare att nyttjas för skötseln av de gemensamma ytorna.

I den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:1 kommer prel 5 st fastigheter att delta, brf Slottsträdgården 1, Västerås (9 365), brf Slottsträdgården 2, Västerås, ub (9 130), brf Slottsträdgården 3, Västerås, ub (2 775), brf Slottsträdgården 4, Västerås, ub (2 220) och brf Slottsträdgården 5, Västerås, ub (1 300).

Respektive förenings andelstal är angivet inom parentes.

För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås har prel. 9365 andelar (av 18495) i den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:2.

Den blivande gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Bilgarage i gemensamt förvaltat garagebyggnad och för dess funktion nödvändiga anordningar.
- 2 Utomhusparkering avsedd som besöksparkering.
- 3 Undercentral med tillhörande apparatur avsedd för garaget.
- 4 El- och fjärrvärmeabonnemang

I den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:2 kommer prel 2 fastigheter att delta, brf Slottsträdgården 1, Västerås och brf Slottsträdgården 2, Västerås, ub. För anläggningen kommer nödvändiga utrymme att upplåtas i de deltagande fastigheterna. Den andra deltagande fastigheten, Brf Slottsträdgården 2, Västerås, ub. har prel. 9130 (av totalt 18495) andelar i gemensamhetsanläggningen. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning. Kostnader för vatten/avlopp debiteras via undermätning till bostadsrättsföreningen.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling av frånluften. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i hus 4 och distribution till hus 3 sker via värmekulvert.
EI	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeväxling av frånluften.
Kabel-TV / bredband	Fastigheten är ansluten till bredbandsnät/TV.
Hiss	En hiss i respektive hus.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin, se planritning. I hus 3 finns gemensam tvättstuga för grovtvätt avsedd för samtliga bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering i respektive byggnad, hus 3 och hus 4, avsedda för samtliga bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen.
Gemensamhets-lokal	Komplett med pentry och WC/dusch.
Parkering	Parkering via separat garagebyggnad prel. med totalt 143 bilplatser. En plats per lägenhet plus prel. 6 st extra platser i bostadsrättsföreningen jämte den blivande grannföreningen, brf Slottsträdgården 2, Västerås ub. Därutöver kommer det att finnas prel. 12 gästparkeringsplatser via gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:2's försorg. Garaget delas med den blivande grannföreningen brf Slottsträdgården 2, Västerås, ub. Föreningens garageplatser kommer att momsregistreras. Angivna hyror för bilplatser är inkl moms.
Lägenhetsförråd	Varje lägenhet har tillgång till eget lägenhetsförråd i källarplan, plan 0.
Uteplatser	Bostadslägenheterna S3 0:1, S3 0:2, S3 1:3, S3 1:4, S4 0:1, S4 0:2, S4 1:4 och S4 1:5 har vardera en uteplats inkl omgivande häck, uteplatsen ingår i bostadsrättsupplåtelsen för resp. bostadslägenhet enligt ovan. Omfattningen framgår av till resp. upplåtelseavtal bilagd handling.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med sutterrängvåning.
Antal våningar:	Nio våningar (samt sutterrängvåning, plan 0) utan vind i hus 3 samt åtta våningar (samt sutterrängvåning, plan 0) utan vind i hus 4.
Stomme:	Stålpelare i yttervägg och väggar i betong.
Fasadmaterial:	S.k. tjockputs på mineralullsisolering, resp. fasadtegel.
Yttertak:	Takpapp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar samt i vissa fall gips med dubbla stålregelstommar.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med räckan av aluminiumprofiler och glas. Samtliga balkonger är inglasade, förutom balkonger i hus 3, plan 9 och hus 4, plan .
Uteplatser:	Belagd med betongmarksten.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Kapphylla och skåpinredning enligt A-ritning. Klinkergolv i vissa lgh, se planritning.
Vardagsrum / allrum	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök och matplats	Parkett	Målade/tapet	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / Bad / Tvätt Wc / Dusch / Tvätt Wc / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare alt kombimaskin. i alla lägenheter, se planritning.
Wc	Klinker	Målat med stänkskydd	Målat	Stänkskydd vid handfat.
Kläd- kammare / IT hörna	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Inredning enligt A-ritning.
Passage	Parkett	Målade/tapet	Grängat	
Dress	Parkett	Målade/tapet	Grängat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

Till varje bostadslägenhet finns 2 st batteridrivna brandvarnare.

Av föreningen tillhandahålls batteri till dessa bytes av resp bostadshavare enligt underhållsinstruktion.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Brf Slottsträdgården 1, Västerås

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Byggekostnader mm.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	268 614 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/	50 000
Summa anskaffningskostnad	268 664 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2014 .

	Bostäder	Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus		
Mark, kronor	24 246 000	1 756 000	26 002 000
Byggnad, kronor	41 132 000	3 491 000	44 623 000
SUMMA	65 378 000	5 247 000	70 625 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	15 812 500	3,82%	604 038	50	79 063	683 101
Fastighetslån nr 2 1b)	28 462 500	3,46%	984 803	50	142 313	1 127 116
Fastighetslån nr 3 1c)	18 975 000	3,68%	698 280	50	94 875	793 155
Summa fastighetslån	63 250 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	3 174 000					
Upplåtelseavgifter	103 143 199					
Insatser	99 096 801					
Summa finansiering 3)	268 664 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 287 121	---	316 250	2 603 371

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not 3) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader

	SEK	SEK
Räntekostnader	2 287 121	
Avskrivningar enligt plan	93 668	
Summa kapitalkostnader	2 380 789	2 380 789

Driftskostnader

Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Teknisk förvaltning inkl städning och snöröj/gräsklippning	333 120	
Ekonomisk förvaltning	78 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	77 000	
Vattenförbrukning gemensam	70 500	
Uppvärmning gemensam	413 000	
Elförbrukning, gemensam	225 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	5 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	5 000	
Sotning / kontroll ventilationsanläggning	5 000	
Renhållning	133 000	
Försäkringar	37 000	
Media, grundutbudet	183 000	
Gemensamhetsanläggningar, Slottsträdgården Ga:1 och Ga:2, adm kostnad	35 000	
Kostnad för serviceavtal och larm gällande hissar	16 000	
Föreningslokal	1 500	
Kostnad för årlig besiktning av hissar, garageport	9 000	
Drift P-platser, ingår i Tekn förvaltn och Uppvärm/Elförbr	0	
Övriga driftskostnader hänförliga till garage	92 340	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	34 819	
Varje bostadsrättsl Summa driftskostnader	1 753 279	1 753 279

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt. NCC Boende AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeårets utgång. Se även not 1) nedan.	0	
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	52 470	
Summa övriga kostnader	52 470	52 470

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

4 186 538

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan avgiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2014 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1382 kr per lgh

		Flerbostadshus	
Fastighetsavgift		Skattesats	Maxbelopp
Bostäder	År 1-5	0,00%	0%
	År 6-10	0,20%	50%.
	År 11	0,40%	100%
Fastighetsskatt			
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	av tax.värdet för lokaler.

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).

SEK

SEK

196 000

Summa avsättningar

196 000

Sammanställning av kostnader och utbetalningar första året

Avskrivningar är en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens likviditet. Amorteringar och avsättningar är utgifter som ger utbetalningar och därför påverkar föreningens likviditet. Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar	Kostnader	Utbetalningar
Räntekostnader	2 287 121	2 287 121
Avskrivningar enligt plan	93 668	0
Amorteringar	0	316 250
Avsättning fond för yttre underhåll*	0	196 000
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler	52 470	52 470
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt andelstal	1 753 279	1 753 279
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	4 186 538	4 605 120

*Fond för inre underhåll inrättas inte.

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser/andelstal.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder	6 528 m2	630 kr/m2 år	4 112 640	
Intäkt bilplatser, garage, 66 + 6 st <i>Vakansgrad 5 %</i>	72 st	600 kr/månad*	492 480	
			0	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			4 605 120	4 605 120

* Föreningens garage förutsätts momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp inkl moms, 750 kr/mån.
Denna ekonomiska plan förutsätter att bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 1, Västerås registreras som obligatoriskt momspliktig och att återbetald investeringsmoms tillfaller entreprenören.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	41 156
Belåning kr per m2 BOA år 1	9 689
Driftkostnader kr per m2 BOA år 1	269
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	630

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.

Brf Slottsträdgården 1, Västerås.
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar neda	Andels- tal %	Summa Års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
S3 0:1	0	53	2 RK M	0,9574	39 375	3 281	948 760	226 240	1 175 000
S3 0:2	0	52	2 RK M	0,9473	38 959	3 247	938 752	246 248	1 185 000
S3 1:2	1	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 557 223	3 185 000
S3 1:3	1	123	5 RK M B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	1 877 370	3 675 000
S3 1:4	1	81	3 RK M	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	651 713	1 960 000
S3 2:1	2	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 247 223	2 875 000
S3 2:2	2	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 657 223	3 285 000
S3 2:3	2	123	5 RK B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	1 927 370	3 725 000
S3 2:4	2	81	3 RK B	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	766 713	2 075 000
S3 3:1	3	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 347 223	2 975 000
S3 3:2	3	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 757 223	3 385 000
S3 3:3	3	123	5 RK B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	2 027 370	3 825 000
S3 3:4	3	81	3 RK B	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	886 713	2 195 000
S3 4:1	4	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 447 223	3 075 000
S3 4:2	4	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 857 223	3 485 000
S3 4:3	4	123	5 RK B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	2 127 370	3 925 000
S3 4:4	4	81	3 RK B	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	986 713	2 295 000
S3 5:1	5	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 547 223	3 175 000
S3 5:2	5	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	2 002 223	3 630 000
S3 5:3	5	123	5 RK B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	2 327 370	4 125 000
S3 5:4	5	81	3 RK B	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	1 086 713	2 395 000
S3 6:1	6	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 672 223	3 300 000
S3 6:2	6	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	2 162 223	3 790 000
S3 6:3	6	123	5 RK B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	2 527 370	4 325 000
S3 6:4	6	81	3 RK B	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	1 186 713	2 495 000
S3 7:1	7	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 802 223	3 430 000
S3 7:2	7	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	2 262 223	3 890 000
S3 7:3	7	123	5 RK B	1,8140	74 604	6 217	1 797 630	2 677 370	4 475 000
S3 7:4	7	81	3 RK B	1,3202	54 296	4 525	1 308 287	1 321 713	2 630 000
S3 8:1	8	179	5 RK T B E	2,3783	97 812	8 151	2 356 838	4 318 162	6 675 000
S3 8:2	8	156	5 RK T B E	2,1465	88 279	7 357	2 127 130	4 247 870	6 375 000
S3 8:3	8	166	5 RK T B E	2,2473	92 418	7 702	2 227 020	4 647 980	6 875 000
S4 0:1	0	53	2 RK M	0,9574	39 375	3 281	948 760	226 240	1 175 000
S4 0:2	0	52	2 RK M	0,9473	38 959	3 247	938 752	236 248	1 175 000
S4 1:2	1	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 557 223	3 185 000
S4 1:3	1	91	3 RK B	1,4209	58 437	4 870	1 408 078	1 266 922	2 675 000
S4 1:4	1	62	2 RK M	1,0783	44 347	3 696	1 068 569	206 431	1 275 000
S4 1:5	1	59	2 RK M	1,0481	43 105	3 592	1 038 642	206 358	1 245 000
S4 2:1	2	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 247 223	2 875 000
S4 2:2	2	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 657 223	3 285 000
S4 2:3	2	91	3 RK B	1,4209	58 437	4 870	1 408 078	1 366 922	2 775 000
S4 2:4	2	62	2 RK B	1,0783	44 347	3 696	1 068 569	256 431	1 325 000
S4 2:5	2	59	2 RK B	1,0481	43 105	3 592	1 038 642	286 358	1 325 000
S4 3:1	3	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 347 223	2 975 000
S4 3:2	3	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 757 223	3 385 000
S4 3:3	3	91	3 RK B	1,4209	58 437	4 870	1 408 078	1 466 922	2 875 000
S4 3:4	3	62	2 RK B	1,0783	44 347	3 696	1 068 569	331 431	1 400 000
S4 3:5	3	59	2 RK B	1,0481	43 105	3 592	1 038 642	386 358	1 425 000
S4 4:1	4	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 422 223	3 050 000
S4 4:2	4	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 857 223	3 485 000
S4 4:3	4	91	3 RK B	1,4209	58 437	4 870	1 408 078	1 566 922	2 975 000
S4 4:4	4	62	2 RK B	1,0783	44 347	3 696	1 068 569	381 431	1 450 000
S4 4:5	4	59	2 RK B	1,0481	43 105	3 592	1 038 642	436 358	1 475 000
S4 5:1	5	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 522 223	3 150 000
S4 5:2	5	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	2 002 223	3 630 000
S4 5:3	5	91	3 RK B	1,4209	58 437	4 870	1 408 078	1 716 922	3 125 000
S4 5:4	5	62	2 RK B	1,0783	44 347	3 696	1 068 569	431 431	1 500 000
S4 5:5	5	59	2 RK B	1,0481	43 105	3 592	1 038 642	486 358	1 525 000
S4 6:1	6	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	1 647 223	3 275 000
S4 6:2	6	109	4 RK B	1,6426	67 555	5 630	1 627 777	2 162 223	3 790 000
S4 6:3	6	91	3 RK B	1,4209	58 437	4 870	1 408 078	1 816 922	3 225 000
Trp till nästa		5 906		91,1007	3 746 679	312 223	90 278 602	89 636 398	179 915 000

2011120804652

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Summa Års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgifter	Summa insats och uppl.avg
Transport		5 906		91,1007	3 746 679	312 223	90 278 602	89 636 398	179 915 000
S4 6:4	6	62	2 RK B	1,0783	44 347	3 696	1 068 569	481 431	1 550 000
S4 6:5	6	59	2 RK B	1,0481	43 105	3 592	1 038 642	561 358	1 600 000
S4 7:1	7	179	5 RK T B E	2,3783	97 812	8 151	2 356 838	4 068 162	6 425 000
S4 7:2	7	156	5 RK T B E	2,1465	88 279	7 357	2 127 130	4 147 870	6 275 000
S4 7:3	7	166	5 RK T B E	2,2473	92 418	7 702	2 227 020	4 247 980	6 475 000
SUMMA		6 528	SUMMA	100,0000	4 112 640	342 720	99 096 801	103 143 199	202 240 000
Antal lgh	66 st		Differens	-0,0008	0	0	0	0	0

Aum: Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Beträffande andelstal samt kostnad för bilplats, se kapitel A.

Utöver ovan redovisad årsavgift tillkommer för bostadsrättshavaren att betala vissa avgifter direkt till leverantör, se kapitel A.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	I genomsnitt	kronor	kr/m2
T: Takterrass E: Etagelägenhet B: Balkong			
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten enl. uppl. avtalet.		4 112 640	630
Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.	Summa insats och upplåtelseavgift	202 240 000	30 980

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
1. KAPITALKOSTNADER	2 380 789	2 373 706	2 366 826	2 360 158	2 353 711	2 347 496	2 357 149
Låneräntor	2 287 121	2 275 684	2 264 249	2 252 813	2 241 378	2 229 942	2 209 618
Avskrivningar	93 668	98 022	102 577	107 345	112 333	117 554	147 531
2. DRIFTSKOSTNADER	1 753 279	1 788 345	1 824 112	1 860 594	1 897 806	1 935 762	2 137 238
Driftskostnader (fördelas enligt andelstal)	1 753 279	1 788 345	1 824 112	1 860 594	1 897 806	1 935 762	2 137 238
3. ÖVRIGA KOSTNADER	52 470	53 519	54 590	55 682	56 795	108 284	175 148
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	52 470	53 519	54 590	55 682	56 795	108 284	175 148
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, P-platser mm	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480	-492 480
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	512 250	516 170	520 168	524 246	528 406	308 902	386 282
Amorteringar, lån	316 250	316 250	316 250	316 250	316 250	92 503	147 359
Avsättningar, underhåll	196 000	199 920	203 918	207 996	212 156	216 399	238 923
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%
Intäktsräntor	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	6 528	6 528	6 528	6 528	6 528	6 528	6 528

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSAVGIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	3 694 058	3 723 090	3 753 048	3 783 954	3 815 832	3 899 062	4 177 055
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	4 112 640	4 141 238	4 170 639	4 200 855	4 231 905	4 090 410	4 415 806

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT

Det största netto av A eller B	4 112 640	4 141 238	4 170 639	4 200 855	4 231 905	4 090 410	4 415 806
Löpande penningvärde kr/m2 år	630	634	639	644	648	627	676

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll (0). Det är styrelsen som vid det årliga budgetarbetet beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 024
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	3 694 058	3 723 090	3 753 048	3 783 954	3 815 832	3 899 062	4 177 055
B. Nettoutbetalningar	4 112 640	4 141 238	4 170 639	4 200 855	4 231 905	4 090 410	4 415 806
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	630	634	639	644	648	627	676
I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	4 325 859	4 351 732	4 378 531	4 406 278	4 434 997	4 515 068	4 787 447
B. Nettoutbetalningar	4 744 441	4 769 880	4 796 122	4 823 179	4 851 070	4 706 416	5 026 198
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	727	731	735	739	743	721	770
II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	3 694 058	3 740 622	3 788 990	3 839 215	3 891 357	3 995 831	4 396 077
B. Nettoutbetalningar	4 112 640	4 158 770	4 206 581	4 256 116	4 307 430	4 187 179	4 634 828
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m ² år	630	637	644	652	660	641	710

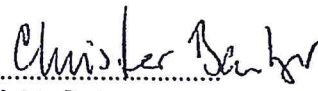
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

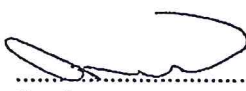
I. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Västerås den 1/12 2011.

Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården 1, Västerås


Christer Bentzer


Sven Larsson


Kjell Augustsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 december 2011 för bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 1, Västerås, org. nr: 769623-7655

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

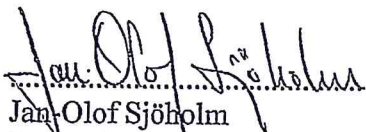
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

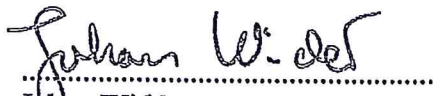
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 2 december 2011


Jan-Olof Sjöholm
Byggningsingenjör
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA