

2012112204377

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården 2, Västerås

Västerås kommun, Västmanland län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-11-26

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 2, Västerås, som har registrerats av Bolagsverket den 25 september 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2012 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås kommun, att påbörja byggandet av ett flerbostadshus med 28 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 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under hösten 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 september månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Mitt i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2012-11-15.

Fastigheten del av Slottsträdgården 3, Västerås förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2012-11-15.

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.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB och Byggsäkerhetsförsäkring 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 SEB i Västerås.

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

Föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area.

Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med Svensk Standard.

Varje bostadsrättshavare svarar utöver årsavgiften för avgifter och kostnader för hemförsäkring och hushållsel. Kostnaden för grundutbud i digital-TV, bredbandsaccess samt fast kostnad för IP-telefoni ingår i resp. lägenhets årsavgift.

Kostnad utöver grundutbud digital-TV, samtalskostnad m m vad gäller IP-telefoni och utökad bredbandsaccess svarar bostadsrättshavaren enskilt för.

Bilplatserna i föreningens garage upplåts med sidoavtal. Kostnad för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen. Entreprenören äger rätt att disponera osäld lägenhet som visningslägenhet.

B. Beskrivning av fastigheten

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

Adress:..... Nanna Svartz väg 1

Fastighetsareal: ca..... 1 800 m²

Bonrea: ca..... 2183 m²

Antal bostadslägenheter: 28 st

Byggnadens utformning:..... Ett punkthus, hus 5

Bilplats..... En bilplats per lägenhet + 2 st extra bilplatser finns i en fristående garagebyggnad, att disponeras av bostadsrättsföreningen. Se vidare under Parkering (detta kapitel).
Parkeringsplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal

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.

Gemensamhetsanläggning

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. 3425 andelar (av 24 790) i den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:1.

Den blivande gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgator, lekmiljöer, gångvägar, gräs- och planteringsytor, trädvegetation, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 2 VA-abonnemang, VAD och ledningar, samt övriga för nätets skötsel och funktion 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 skötsel av de gemensamma ytorna.

I den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:1 kommer prel 6 st fastigheter att delta. brf Slottsträdgården 1, Västerås (9 365), brf Slottsträdgården 2, Västerås (3425), brf Slottsträdgården 3, Västerås, ub (5300), brf Slottsträdgården 4, Västerås, ub (2975), brf Slottsträdgården 5, Västerås, ub (2425) och brf Slottsträdgården 6, Västerås, ub (1300).

Respektive förenings andelstal är angivet inom parentes. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.

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. 3425 andelar (av 18 090) i den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:2.
Den blivande gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

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

I den blivande gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:2 kommer prel 3 st fastigheter att delta. brf Slottsträdgården 1, Västerås (9 365), brf Slottsträdgården 2, Västerås (3425), och brf Slottsträdgården 3, Västerås, ub (5300).

Respektive förenings andelstal är angivet inom parentes. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.

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. Kostnaden för vatten/avlopp debiteras via undermätning till bostadsrättsföreningen.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling av frånluften. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostatregraderade vattenradiatorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna fjärrvärmenätet finns i huset tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Till- och frånluftsystem med värmeväxling av frånluften.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till bredbandsnät/TV.
Hiss	En hiss.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin, se planritning. I huset finns även en gemensam tvättstuga avsedd för samtliga bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns i huset, avsedd 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 2 st extra bilplatser i bostadsrättsföreningen jämte de andra deltagande bostadsrättsföreningarna, brf Slottsträdgården 1, Västerås, och brf Slottsträdgården 3, Västerås, ub. Därutöver kommer det att finnas prel. 10 st gästparkeringsplatser via gemensamhetsanläggningen Slottsträdgården Ga:2's försorg. Garaget/gästparkeringsplatserna delas med de blivande deltagarna i Slottsträdgården Ga:2. Föreningens garageplatser kommer att momsregistreras.
Lägenhetsförråd	Varje lägenhet har tillgång till eget lägenhetsförråd i källarplan, plan 0.
Uteplatser	Bostadslägenheterna S5 0:1, S5 0:2, S5 1:4 och S5 1:5 har vardera en uteplats inkl. omgivande häck/balustrad, uteplatsen ingår i bostadsrättsupplåtelsen för resp. bostadslägenhet enligt ovan.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med sutterrängvåning.
Antal våningar:	Sex våningar, plan 1 - 6 (samt sutterrängvåning, plan 0), med fläktrum på plan 7.
Stomme:	Stålpelare i yttervägg och väggar i betong.
Fasadmaterial:	S.k. tjockputs på mineralullsisolering, resp.fasadtegel. Trapphus och terrassvåning/fläktrum har plåtfasad.
Yttertak:	Takpapp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar samt i vissa fall gipväggar med dubbla stålregelstommar.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av aluminiumprofiler och glas. Samtliga balkonger är inglasade.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor/marksten.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla / skåpinredning enligt A-ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök och matplats	Parkett	Målade	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	Målade med stänkskydd	Målat	Stänkskydd vid handfat
Klädkammare/ arbetsplats	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt A-ritning.
Kläd- kammare	Parkett	Målade, enkel behandling	Grängat	Inredning enligt A-ritning.
Passage	Parkett	Målade	Grängat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Dressingroom	Parkett	Målade	Grängat	---

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

Till varje bostadslägenhet finns 2 st batteridrivna brandvarnare.

Av bostadsrättsföreningen tillhandahållet batteri till dessa byts av resp. bostadshavare enligt underhållsinstruktion.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt
Likviditetsreserv

90 135 000
50 000
90 185 000

Summa anskaffningskostnad

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2014

	Bostäder	Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus		
Mark, kronor	7 548 000	200 000	7 748 000
Byggnad, kronor	28 560 000	296 000	28 856 000
SUMMA	36 108 000	496 000	36 604 000

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)	6 810 000	3,36%	228 816	50	13 620	242 436
Fastighetslån nr 2 1b)	9 080 000	3,22%	292 376	50	18 160	310 536
Fastighetslån nr 3 1c)	6 810 000	3,34%	227 454	50	13 620	241 074
Summa fastighetslån	22 700 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 250 000					
Upplåtelseavgifter	26 494 237					
Insatser	39 740 763					
Summa finansiering 3)	90 185 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			748 646	---	45 400	794 046

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 (garage) 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

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	748 646	
Avskrivningar enligt plan	32 717	
Summa kapitalkostnader	781 363	781 363
<u>Driftskostnader</u>		
Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Fastighetsskötsel inkl. städning och snöröj/gräsklippning	111 000	
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Styrelse och revisorer	35 000	
Vattenförbrukning gemensam	26 000	
Uppvärmning gemensam	148 000	
Elförbrukning, gemensam	75 000	
Löpande underhåll	2 000	
Renhållning	50 000	
Försäkringar	13 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	76 000	
Gemensamhetsanläggningar Slottsträdgården Ga:1 och Ga:2, adm kostnad	13 000	
Kostnad för serviceavtal och larm gällande hissar	8 000	
Föreningslokal	1 000	
Kostnad för årlig besiktning av hissar, garageport	4 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till garage	38 000	
Driftmarginal	31 824	
Summa driftskostnader	671 824	671 824
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler (garage)	4 960	
Summa övriga kostnader	4 960	4 960

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

1 458 147

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 1420 kr per lgh

Flerbostadshus

<u>Fastighetsavgift</u>		<u>Skattesats</u>	<u>Maxbelopp</u>
Bostäder	År 1-5	0,00%	0%
	År 6-10	0,20%	50%
	År 11	0,40%	100%
<u>Fastighetsskatt</u>			
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

66 000

Summa avsättningar**66 000****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 påverkar föreningens likviditet. Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar	Kostnader	Utbetalningar
Räntekostnader	748 646	748 646
Avskrivningar enligt plan	32 717	0
Amorteringar	0	45 400
Avsättning fond för yttre underhåll*	0	66 000
Fastighetsskatt lokaler	4 960	4 960
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt insatser	671 824	671 824
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	1 458 147	1 536 830

*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.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder	2 183 m2	610 kr/m2 år	1 331 630	
Intäkt bilplatser, garage 28 + 2 st <i>Vakansgrad 5 %</i>	30 st	600 kr/månad*	205 200	
			0	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			1 536 830	1 536 830

* Föreningens garage förutsätts momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp inkl. moms 750 kr/mån. Denna ekonomiska plan förutsätter att bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 2, Västerås registreras som obligatoriskt momspålig och att återbetald investeringsmoms tillfaller entreprenören.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	41 312
Belåning kr per m2 BOA	10 399
Driftkostnader kr per m2 BOA	308
Årsavgift kr per m2 BOA	610

Brf Slottsträdgården 2, Västerås

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

2012112204386

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels-tal %	Summa Årsavgift kronor	Månads-avgifter. kr/månad	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
S5 0:1	0	57	2 RK M	2,8197	37 548	3 129	1 120 577	69 423	1 190 000
S5 0:2	0	57	2 RK M	2,8197	37 548	3 129	1 120 577	69 423	1 190 000
S5 1:2	1	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 194 041	2 790 000
S5 1:3	1	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 194 041	2 790 000
S5 1:4	1	62	2 RK M	3,0476	40 583	3 382	1 211 147	103 853	1 315 000
S5 1:5	1	59	2 RK M	2,9621	39 444	3 287	1 177 168	117 832	1 295 000
S5 2:1	2	83	3 RK B	3,7026	49 305	4 109	1 471 450	723 550	2 195 000
S5 2:2	2	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 304 041	2 900 000
S5 2:3	2	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 304 041	2 900 000
S5 2:4	2	62	2 RK B	3,0476	40 583	3 382	1 211 147	158 853	1 370 000
S5 2:5	2	59	2 RK B	2,9621	39 444	3 287	1 177 168	202 832	1 380 000
S5 3:1	3	83	3 RK B	3,7026	49 305	4 109	1 471 450	823 550	2 295 000
S5 3:2	3	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 414 041	3 010 000
S5 3:3	3	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 414 041	3 010 000
S5 3:4	3	62	2 RK B	3,0476	40 583	3 382	1 211 147	233 853	1 445 000
S5 3:5	3	59	2 RK B	2,9621	39 444	3 287	1 177 168	287 832	1 465 000
S5 4:1	4	83	3 RK B	3,7026	49 305	4 109	1 471 450	923 550	2 395 000
S5 4:2	4	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 564 041	3 160 000
S5 4:3	4	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 564 041	3 160 000
S5 4:4	4	62	2 RK B	3,0476	40 583	3 382	1 211 147	323 853	1 535 000
S5 4:5	4	59	2 RK B	2,9621	39 444	3 287	1 177 168	382 832	1 560 000
S5 5:1	5	83	3 RK B	3,7026	49 305	4 109	1 471 450	1 053 550	2 525 000
S5 5:2	5	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 734 041	3 330 000
S5 5:3	5	91	3 RK B	4,0159	53 477	4 456	1 595 959	1 734 041	3 330 000
S5 5:4	5	62	2 RK B	3,0476	40 583	3 382	1 211 147	423 853	1 635 000
S5 5:5	5	59	2 RK B	2,9621	39 444	3 287	1 177 168	497 832	1 675 000
S5 6:1	6	101	3 RK T	4,3293	57 651	4 804	1 720 507	2 569 493	4 290 000
S5 6:2	6	121	4 RK T	5,0128	66 752	5 563	1 992 137	3 107 863	5 100 000
SUMMA		2 183	SUMMA	100,0000	1 331 630		39 740 763	26 494 237	66 235 000
Antal lgh		28 st	Differens	-0,0006	-6				

Anm: 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 kap. A.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	OBS! genomsnittskostnad kr/m2	kronor	kr/m2
T: takterrass. B: balkong.			
M: Mark/uteplats, som ingår i bostadsrätten enl. upplåtelseavtalet			
Summa årsavgift		1 331 630	610
Summa insats och upplåtelseavgift		66 235 000	30 341

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	781 363	781 386	781 479	781 647	781 893	782 220	785 935
Låneräntor	748 646	747 149	745 651	744 154	742 657	741 160	734 405
Avskrivningar	32 717	34 237	35 828	37 493	39 236	41 060	51 530
2. DRIFTSKOSTNADER	671 824	685 260	698 965	712 944	727 203	741 747	818 949
Driftskostnader	671 824	685 260	698 965	712 944	727 203	741 747	818 949
3. ÖVRIGA KOSTNADER	4 960	5 059	5 160	5 264	5 369	27 425	54 513
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift	4 960	5 059	5 160	5 264	5 369	27 425	54 513
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifTER	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200
Hyrer lokaler, P-platser mm	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200	-205 200
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	111 400	112 720	114 066	115 439	116 840	106 579	134 154
Amorteringar, lån	45 400	45 400	45 400	45 400	45 400	33 710	53 700
Avsättningar, underhåll	66 000	67 320	68 666	70 039	71 440	72 869	80 454

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 183	2 183	2 183	2 183	2 183	2 183	2 183

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSavgIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	1 252 947	1 266 505	1 280 404	1 294 655	1 309 265	1 346 192	1 454 197
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	1 331 630	1 344 988	1 358 642	1 372 601	1 386 869	1 411 711	1 536 821

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFT

Det största netto av A eller B	1 331 630	1 344 988	1 358 642	1 372 601	1 386 869	1 411 711	1 536 821
Löpande penningvärde kr/m2 år	610	616	622	629	635	647	704

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. -År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

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
Alternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	1 252 947	1 266 505	1 280 404	1 294 655	1 309 265	1 346 192	1 454 197
B. Nettoutbetalningar	1 331 630	1 344 988	1 358 642	1 372 601	1 386 869	1 411 711	1 536 821
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m2 år	610	616	622	629	635	647	704
Alternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	1 479 809	1 492 914	1 506 359	1 520 156	1 534 313	1 570 786	1 676 744
B. Nettoutbetalningar	1 558 492	1 571 397	1 584 597	1 598 102	1 611 917	1 636 305	1 759 368
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m2 år	714	720	726	732	738	750	806
Alternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	1 252 947	1 273 224	1 294 177	1 315 831	1 338 206	1 383 273	1 538 123
B. Nettoutbetalningar	1 331 630	1 351 707	1 372 415	1 393 777	1 415 810	1 448 792	1 620 747
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m2 år	610	619	629	638	649	664	742

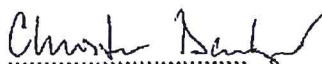
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en 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 15 / 11 2012.

Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården 2, Västerås


Christer Bentzer


Sven Larsson


Kjell Augustsson

2012112204389

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 november 2012 för bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 2, Västerås, org nr: 769625-2662.

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.

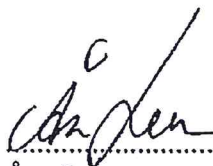
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

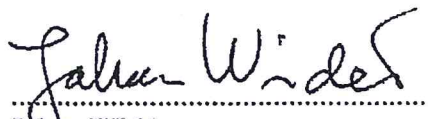
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 16 november 2012



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

**Bilaga till granskningsintyg dat 2012-11-16 för Brf Slottsträdgården 2,
Västerås**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-09-25
2. Registreringsbevis	2012-09-25
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-11-15
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-11-15
5. Finansieringsoffert	2012-09-25
6. Bostadsadresser	2012-08-20
7. Beräkning av taxeringsvärde	2012-11-05
8. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2012-10-25
9. Uppställningsritning garageplatser	odaterad
10. Tidplan	2012-10-12
11. Ritning M01-01-002	2012-10-12
12. Slottsträdgården 3. Hus 5. Ytsammanställning	2012-10-12
13. Budget för Slottsträdgården GA:1, 2	2012-10-12
14. Utredning av taxeringsvärde för garage delvis under mark	2011-11-18
15. Avskrivningsplan	2012-10-26

zu