

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Mistluren 1***

Registrerades av Bolagsverket 2011-05-03

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggens Bostadsrättsförening Mistluren 1, Västerås kommun, Västmanlands län

Organisationsnummer 769619-3155

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Denna ekonomiska plan är föranledd av pågående fusion mellan Riksbyggens Brf Mistluren 1 org.nr.769619-3155 och Riksbyggens Brf Mistluren 2 org.nr. 769619-2769 och Riksbyggens Brf Mistluren 3 org.nr. 769619-2629

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2008-09-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i maj 2011 och avslutas i september 2012.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2011.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2011-04-14 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mistluren 1

Adress: Verksgatan 18-22, Lillåuddsallén 1-3, Kummelgatan 2-4
722 10 Västerås

Tomtare: 5 025,0 m²

Bostadsarea: 6 714,0 m²

Byggnadernas antal
och utformning: 5 bostadshus med 6 våningar och gemensamt garageplan

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Undercentral för produktion av värme och varmvatten är belägen mellan hus 1 och 3

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar, 7 st

Anslutning till stadsnät

Gemensamma utrymmen

4 st soprum

3 st cykelrum och 7 st barnvagnsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad grundplatta
Stomme	Betong, utfackning trä
Yttervägg	Utfackning, puts
Yttertak	Bandtäkt plåt
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme med radiatorer
Ventilation	Mekanisk till-och frånluft
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i bottenplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker
Vardagsrum	
Golv	Ekparkett
Sovrum	
Golv	Ekparkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Ekparkett
Kök	
Golv	Ekparkett
Utrustning	Kyl och frys, mikrovågsugn, diskmaskin, inbyggnadsugnoch spishäll
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare, el-handukstork
WC/Dusch	
Golv	Klinker

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa

Byggsförsäkring lämnas av AmTrust International Underwriters

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	34 418 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	182 872 000 kr
SUMMA	217 290 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	4 370 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	221 660 000 kr

*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Mistluren 1 och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 105.000.000 kr.
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för garage har ännu ej fastställts men beräknas till 4.540.000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	16 825 000 kr	Pantbrev	3,5	rörligt	serieplan
Lån 2	17 590 000 kr	Pantbrev	4,4	3	serieplan
Lån 3	17 590 000 kr	Pantbrev	4,9	5	serieplan

Summa lån	52 005 000 kr
Insatser	165 285 000 kr
Summa	217 290 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Mistluren 1 och Riksbyggen (§6).	4 370 000 kr
Summa finansiering	221 660 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2011.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 726 300 kr

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

Övriga intäkter

Hyror bilplatser 64 garageplatser 640 kr/mån exkl.moms och 563 500 kr
15 öppna platser 400 kr/mån, inkl moms

SUMMA INTÄKTER 4 289 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 2 224 300 kr
Amorteringar 30 800 kr

Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,5 %-enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan) 260 000 kr

Driftkostnader samt moms i förekommande fall 1 425 000 kr

Fastighetsskötsel
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning, serviceavtal
Styrelsearvode, revisionsarvode
Vattenförbrukning
Uppvärmning
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
Renhållning/sophämtning
Sotning
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Hisservice
Försäkringar
Kabel-TV

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för hushållsel och internet abonnemang.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt*	45 400 kr
-------------------------------------	-----------

SUMMA KOSTNADER	3 985 500 kr
------------------------	---------------------

<i>Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering.</i>	304 300 kr
---	------------

SUMMA	4 289 800 kr
--------------	---------------------

*) För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3

År	Ränta	Amort.	Summa
1	2 224 300	30 800	2 255 100
2	2 223 000	34 700	2 257 700
3	2 221 600	39 000	2 260 600

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	S:a	
Hus 1		14	8		6	28	2012-08-31
Hus 2	3	1		5	3	12	2011-05-13
Hus 3	3	1		5	3	12	2012-02-17
Hus 4			2	5	2	9	2011-05-06
Hus 5			2	5	2	9	2012-02-03
Summa	6	16	12	20	16	70	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
	64				15

Lägenhetsförteckning
Mistluren 1, RBA (43506)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal
1111		1	4	65,0 m²	2	RK	B	U	1 450 000	38 116	3 176	0,010229
1121		2	8	76,0 m²	2	RK	B	B/B	1 995 000	44 126	3 677	0,011842
1122		2	6	75,0 m²	2	RK	B	U	1 950 000	41 585	3 465	0,011160
1131		3	14	100,0 m²	3	RK	B	B	2 690 000	53 839	4 487	0,014448
1132		3	9	78,0 m²	2	RK	B	B/L	1 995 000	43 761	3 647	0,011744
1141		4	14	100,0 m²	3	RK	B	B	2 695 000	53 839	4 487	0,014448
1142		4	9	78,0 m²	2	RK	B	B/L	1 990 000	43 761	3 647	0,011744
1151		5	24	121,0 m²	5	RK	B, WcD	B/T	3 295 000	65 391	5 449	0,017548
1152		5	25	123,0 m²	5	RK	B, WcD	B/T	3 300 000	66 084	5 507	0,017735
1211		1	12	81,0 m²	3	RK	B	U	1 745 000	45 877	3 823	0,012312
1221		2	6	75,0 m²	2	RK	B	U	1 950 000	41 585	3 465	0,011160
1222		2	6	75,0 m²	2	RK	B	U	1 980 000	41 585	3 465	0,011160
1231		3	9	78,0 m²	2	RK	B	B/L	1 995 000	43 761	3 647	0,011744
1232		3	10	99,0 m²	3	RK	B	B/B	2 695 000	53 492	4 458	0,014355
1241		4	9	78,0 m²	2	RK	B	B/L	1 995 000	43 761	3 647	0,011744
1242		4	10	99,0 m²	3	RK	B	B/B	2 685 000	53 492	4 458	0,014355
1251		5	25	123,0 m²	5	RK	B, WcD	B/T	3 240 000	66 084	5 507	0,017735
1252		5	25	123,0 m²	5	RK	B, WcD	B/T	3 240 000	66 084	5 507	0,017735
1311		1	12	81,0 m²	3	RK	B	U	1 755 000	45 877	3 823	0,012312
1312		1	5	66,0 m²	2	RK	B	U	1 165 000	38 454	3 204	0,010320
1321		2	6	75,0 m²	2	RK	B	U	1 955 000	41 585	3 465	0,011160
1322		2	7	76,0 m²	2	RK	B	B/B	2 040 000	44 126	3 677	0,011842
1331		3	9	78,0 m²	2	RK	B	B/L	1 995 000	43 761	3 647	0,011744
1332		3	20	100,0 m²	3	RK	B	B/B	2 660 000	53 839	4 487	0,014448
1341		4	9	78,0 m²	2	RK	B	B/L	1 995 000	43 761	3 647	0,011744
1342		4	20	100,0 m²	3	RK	B	B/B	2 660 000	53 839	4 487	0,014448
1351		5	25	123,0 m²	5	RK	B, WcD	B/T	3 190 000	66 084	5 507	0,017735
1352		5	24	121,0 m²	5	RK	B, WcD	B/T	3 100 000	65 391	5 449	0,017548
2411		1	3	56,0 m²	2	RK	B	U	975 000	34 993	2 916	0,009391
2412		1	1	38,0 m²	1	RK	B	U	675 000	27 362	2 280	0,007343
2421		2	35	101,0 m²	4	RK	B, Wc	B/U	2 390 000	55 374	4 614	0,014860
2422		2	23	126,0 m²	5	RK	B, Wc	B/U	2 985 000	67 342	5 612	0,018072

Lägenhetsförteckning

Mistluren 1, RBA (43506)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	Vån.Nr	Lgh.Type	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal
2431		3	19	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	2 450 000	57 022	4 752	0,015303
2432		3	2	47,0 m²	1	RK	B	B	750 000	31 620	2 635	0,008486
2433		3	19	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	2 450 000	57 022	4 752	0,015303
2441		4	19	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	2 450 000	57 022	4 752	0,015303
2442		4	2	47,0 m²	1	RK	B	B	750 000	31 620	2 635	0,008486
2443		4	19	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B	2 450 000	57 022	4 752	0,015303
2451		5	28	134,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 155 000	72 936	6 078	0,019573
2452		5	28	134,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 155 000	72 936	6 078	0,019573
3511		1	1	38,0 m²	1	RK	B	U	650 000	27 362	2 280	0,007343
3512		1	3	56,0 m²	2	RK	B	U	850 000	34 993	2 916	0,009391
3521		2	26	123,0 m²	5	RK	B, Wc	U	2 985 000	63 439	5 287	0,017025
3522		2	16	101,0 m²	4	RK	B, Wc	U	2 450 000	54 420	4 535	0,014604
3531		3	33	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B	2 570 000	56 640	4 720	0,015200
3532		3	2	47,0 m²	1	RK	B	B	965 000	31 620	2 635	0,008486
3533		3	33	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B	2 570 000	56 640	4 720	0,015200
3541		4	33	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B	2 580 000	56 640	4 720	0,015200
3542		4	2	47,0 m²	1	RK	B	B	995 000	31 620	2 635	0,008486
3543		4	33	103,0 m²	4	RK	B, Wc	B	2 580 000	56 640	4 720	0,015200
3551		5	28	134,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 340 000	72 936	6 078	0,019573
3552		5	28	134,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 340 000	72 936	6 078	0,019573
4611		1	17	104,0 m²	3	RK	B, WcD	U	2 395 000	57 325	4 777	0,015384
4621		2	13	90,0 m²	3	RK	B	B	2 185 000	49 312	4 109	0,013233
4622		2	22	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/U	2 425 000	58 002	4 834	0,015566
4631		3	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 455 000	58 288	4 857	0,015642
4632		3	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 455 000	58 288	4 857	0,015642
4641		4	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 455 000	58 288	4 857	0,015642
4642		4	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 455 000	58 288	4 857	0,015642
4651		5	29	136,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 275 000	71 071	5 923	0,019073
4652		5	30	141,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 450 000	73 742	6 145	0,019790
5711		1	17	104,0 m²	3	RK	B, WcD	U	2 645 000	57 325	4 777	0,015384
5721		2	13	90,0 m²	3	RK	B	B	2 395 000	49 312	4 109	0,013233
5722		2	22	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/U	2 640 000	58 002	4 834	0,015566

Lägenhetsförteckning

Mistluren 1, RBA (43506)

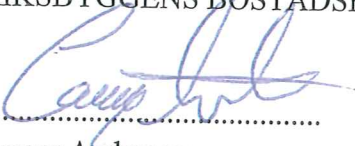
Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data			
ObjNr	LghNr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Andelstal
5731		3	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 730 000	58 288	4 857	0,015642
5732		3	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 730 000	58 288	4 857	0,015642
5741		4	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 740 000	58 288	4 857	0,015642
5742		4	34	104,0 m²	4	RK	B, WcD	B/B	2 740 000	58 288	4 857	0,015642
5751		5	29	136,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 465 000	71 071	5 923	0,019073
5752		5	30	141,0 m²	5	RK	B, WcD	T/T	3 740 000	73 742	6 145	0,019790
70 st				6714,0					165 285 000	3 726 305		1,000000

G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt.

Västerås 2011-04-18

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING MISTLUREN 1



Conny Andersson



Mats Pettersson



Andréas Karlsson

H.

INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Mistluren 1

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2011-04-18 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.

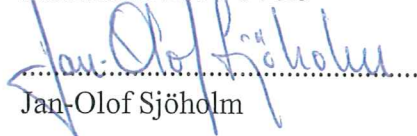
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

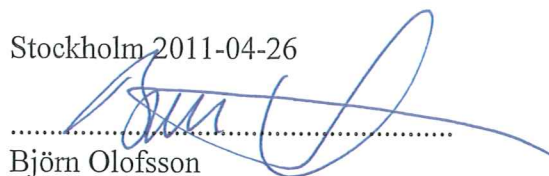
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2011-01-19
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2008-09-17
- ☒ Riksbyggenavtal undertecknad 2011-04-18
- ☒ Köpekontrakt, fastighet undertecknad 2011-04-18
- ☒ Hyresavtal garage
- ☒ Kreditoffert 2011-02-14
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2011-01-26
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2011-04-08

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

Stockholm 2011-04-26


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2011-04-26


Björn Olofsson

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

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

<u>Intäkter</u>	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	Ökning 2% per år
Årsavgifter bostäder	3 726 300	3 800 800	3 876 800	3 954 300	4 033 400	4 114 100	
Hyror bilplatser *)	563 500	563 500	563 500	563 500	563 500	563 500	
Summa intäkter	4 289 800	4 364 300	4 440 300	4 517 800	4 596 900	4 677 600	

<u>Kostnader</u>							Ökning 2 % / år
							Ökning 2 % / år
Räntor	2 224 300	2 223 000	2 221 600	2 220 000	2 218 200	2 216 100	
Amorteringar	30 800	34 700	39 000	43 900	49 400	55 600	
Räntekostnadsutrymme**)	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	
Driftkostnader	1 425 000	1 453 500	1 482 600	1 512 200	1 542 500	1 573 300	
Fastighetsavgift/-skatt	45 400	46 300	47 200	48 200	49 100	50 100	
Summa kostnader	3 985 500	4 017 500	4 050 400	4 084 300	4 119 200	4 206 400	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering	304 300	346 800	389 900	433 500	477 700	471 200	696 800
SUMMA	4 289 800	4 364 300	4 440 300	4 517 800	4 596 900	4 677 600	5 164 500

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar	304 300	651 100	1 041 000	1 474 500	1 952 200	2 423 400	5 564 300
--	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Antaganden

Vid konverteringar har utgiftsräntan antagits vara lika preliminärt.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

*) Hyra för garageplats är 800 kr/månad inkl moms

**) Räntekostnadsutrymme med ca 0,5 %-enhetshöjning av låneräntan.

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering							
	1	2	3	4	5	6	11
Ar	3 726 300	4 134 400	4 207 900	4 634 600	4 711 400	5 143 500	5 630 300
Årsavgifter nominellt							
Nettoökning %		10,952	1,778	10,140	1,657	9,171	9,464
Årsavgifter reallt	3 726 300	4 013 981	3 966 349	4 241 316	4 186 018	4 436 828	4 189 472
%		7,720	6,442	13,821	12,337	19,068	12,430
Antaganden							*)

