

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården 3, Västerås

Västerås kommun, Västmanlands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	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
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 3, Västerås som registrerats av Bolagsverket den 9 september 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2013 kommer bostadsrättsföreningen på fastigheten Slottsträdgården 7, Västerås kommun påbörja byggandet av två flerbostadshus med 52 st bostadslägenheter och en gemensamhetslokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2013.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske från vintern 2014/2015 och vara avslutad februari 2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Slottsträdgården 7, Västerås förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

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 Nordea Bank.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:..... Slottsträdgården 7, Västerås

Fastighetsareal: ca..... 6 600 m²

Boarea: ca..... 3 849 m²

Antal bostadslägenheter: 52 st

Byggnadens utformning:..... Två punkthus, hus 1 och hus 2.
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkeringsplatser:..... Bostadsrättföreningen disponerar 40 st bilplatser i motbyggd garagebyggnad samt 8 st motorvärmplatser utomhus belägna invid byggnaderna.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Prel. taxeringsvärde bostäder:..... 60 400 000 kr

Prel. taxeringsvärde garage:..... 1 935 000 kr

Servitut

Ett servitut belastar fastigheten Slottsträdgården 7

Nr 1

Ändamål: Rätt att nerlägga, underhålla och bibehålla fjärrvärmeledning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar GA:3 och GA:4; dessa kommer att förvaltas av en blivande samfällighetsförening.

- GA:3 Kör- gång- cykel- och grönytor inkl anläggningar såsom lekplats, trappor, parkeringsplatser för besökande samt belysning med tillhörande anordningar, samt övriga för anläggningarnas skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Undercentral innehållande: Gemensam anslutning (VA-abonnemang) med tillhörande anordningar till kommunala vattenledningsnätet. Elcentral (El-abonnemang) för till gemensamhetsanläggningen hörande anläggningar såsom gemensam belysning, förråd m m, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Ledningssystem för kall-, spill, och dagvatten med tillhörande anläggningar samt övriga för ledningssystemets skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Vattenutkastare att nyttjas för skötsel av de gemensamma ytorna. Avser fastigheterna Slottsträdgården 3, Slottsträdgården 5, 6 och 7, Västerås kommun.
Andelstalet är 5120/24760
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal.
- GA:4 Parkeringsgarage i gemensamt förvaltat garagebyggnad och för dess funktion nödvändiga anläggningar. Utomhusparkering med motorvärmplatser.
Undercentral med tillhörande apparatur avsedd för parkeringsgaraget.
El- och fjärrvärmeabonnemang avsedda för parkeringsgaraget.
Avser fastigheterna Slottsträdgården 5, 6 och 7, Västerås kommun.
Andelstalet är 44/146.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling (återvinning) av frånluften. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer.
Undercentral	Värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i hus 2 tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och rellerutrustning. Distribution till hus 1 sker via värmekulvert.
El	Fasthetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral. Varje enskild lägenhet har enskilt elabonnemang.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeväxling av frånluften.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till bredbandsnät/TV.
Hiss	Två stycken hissar.
Tvättstuga	Hus två har en gemensam tvättstuga för grovtvätt avsedd för samtliga bostadsrättshavare.
Gemensamhetslokal	Gemensamhetslokal, komplett med pentry och WC/dusch är belägen i hus 2. Lokalen är avsedd för samtliga bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns i vardera huset.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med sutträngvåning/källare.
Antal våningar:	Hus 1 fyra våningar och hus 2 med 6 våningar samt sutträngvåning och källare.
Stomme:	Stålpelare i yttervägg och väggar i betong.
Ytterväggar:	S.k tjockputs på mineralullsisolering.
Yttertak:	Takpapp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar samt i vissa fall gips med dubbla stålregelstommar.
Lägenhetsförråd:	Varje lägenhet har tillgång till ett eget lägenhetsförråd.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av aluminiumprofiler med glasfyllningar. Samtliga balkonger är inglasade.
Uteplatser:	Belagda med betongplattor/marksten. Samtliga uteplatser är inglasade exkl. lgh S2 1005 som har en inglasad balkong.
Fönster och fönsterdörrar:	Fönsterbågar/karmar av trä med utvändigt beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentré kodlås och porttelefon. Postboxar i entréhall och tidningshållare vid varje lägenhet.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla och skåpsinredning enligt A-ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i kalksten.
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Skjutdörrsgarderob enl A-ritn. Fönsterbänkar i kalksten.
Kök	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
WC/Dusch/Tvätt WC/Bad/Tvätt WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning.
WC	Klinker	Målat	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	161 530 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	161 580 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån och 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, räntor, amorteringar samt löptider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	13 605 000	3,27%	444 884	50	13 605	458 489
Fastighetslån nr 2 1b)	18 140 000	3,32%	602 248	50	18 140	620 388
Fastighetslån nr 3 1c)	13 605 000	3,86%	525 153	50	13 605	538 758
Summa fastighetslån	45 350 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	2 830 000					
Upplåtelseavgifter	40 823 785					
Insatser	72 576 215					
Summa finansiering	161 580 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 572 285	---	45 350	1 617 635

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år.

Not 2) 5 års rak amortering därefter 45-årig serieplan

Not 3) 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 Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkterKostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 572 285	
Amortering	45 350	
Summa kapitalkostnader	1 617 635	1 617 635
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	175 000	
Ekonomisk förvaltning	68 000	
Styrelse och revisorer	35 000	
Vattenförbrukning gemensam	45 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder.	92 376	
Fjärrvärme	135 000	
Elförbrukning, gemensam	120 000	
Löpande underhåll (jour)	3 000	
Föreningslokal	1 000	
Renhållning	85 000	
Försäkring	24 000	
TV/Tele/Data, grundutbudet	154 000	
Gemensamhetsanläggningar	20 000	
Mätaravläsning varmvatten i bostad	20 000	
Hissar, serviceavtal och larm	16 000	
Besikning av hissar, garageport	8 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till garage	16 000	
Driftmarginal	29 044	
Summa driftskostnader	1 046 420	1 046 420
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 garage	19 350	
Summa övriga kostnader	19 350	19 350
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		2 683 405

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	116 000	
Summa avsättningar		116 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser förbrukning samt lika belopp.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	3 849 m2	621 kr/m2 år	2 390 229	
Intäkt bilplatser, garage 1)	40 st	600 kr/månad	288 000	
Intäkt bilplatser, öppna	8 st	300 kr/månad	28 800	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		24 kr/m2 år	92 376	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			2 799 405	2 799 405

1) Garageplatserna kommer att uthyras till medlemmarna från extern part till priset av 750 kr/mån (inkl moms)

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	41 980
Belåning kr per m2 BOA	11 782
Driftskostnader kr per m2 BOA	272
Årsavgift kr per m2 BOA	645 *

* inkl. prel. driftkostnader (i genomsnitt 24 kr/m2 år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för varmvatten (kronor 1)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
S1 1001	1	54	2 RK M	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	36 516	1 165 000
S1 1002	1	96	4 RK M	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 165 182	2 875 000
S1 1003	1	81	3 RK M	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	886 749	2 380 000
S1 1004	1	53	2 RK M	1,5392	36 790	1 272	38 062	3 172	1 117 090	132 910	1 250 000
S1 1101	2	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	66 516	1 195 000
S1 1102	2	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 240 182	2 950 000
S1 1103	2	81	3 RK B	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	981 749	2 475 000
S1 1104	2	53	2 RK B	1,5392	36 790	1 272	38 062	3 172	1 117 090	207 910	1 325 000
S1 1105	2	78	3 RK B	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	535 932	1 995 000
S1 1106	2	64	2 RK B	1,7120	40 921	1 536	42 457	3 538	1 242 501	282 499	1 525 000
S1 1201	3	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	116 516	1 245 000
S1 1202	3	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 375 182	3 085 000
S1 1203	3	81	3 RK B	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	1 131 749	2 625 000
S1 1204	3	46	1 RK B	1,3507	32 285	1 104	33 389	2 782	980 284	264 716	1 245 000
S1 1205	3	78	3 RK B	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	635 932	2 095 000
S1 1206	3	64	2 RK B	1,7120	40 921	1 536	42 457	3 538	1 242 501	382 499	1 625 000
S1 1301	4	116	4 RK T	2,6700	63 819	2 784	66 603	5 550	1 937 779	2 657 221	4 595 000
S1 1302	4	100	3 RK T	2,3559	56 311	2 400	58 711	4 893	1 709 818	2 435 182	4 145 000
S2 0902	0	58	2 RK B	1,6177	38 667	1 392	40 059	3 338	1 174 062	100 938	1 275 000
S2 0903	0	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	121 516	1 250 000
S2 0904	0	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 115 182	2 825 000
S2 1001	1	78	3 RK M	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	535 932	1 995 000
S2 1002	1	63	2 RK B	1,6962	40 543	1 512	42 055	3 505	1 231 034	263 966	1 495 000
S2 1003	1	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	176 516	1 305 000
S2 1004	1	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 165 182	2 875 000
S2 1005	1	96	4 RK B/M	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 115 182	2 825 000
S2 1101	2	78	3 RK B	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	565 932	2 025 000
S2 1102	2	63	2 RK B	1,6962	40 543	1 512	42 055	3 505	1 231 034	348 966	1 580 000
S2 1103	2	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	226 516	1 355 000
S2 1104	2	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 235 182	2 945 000
S2 1105	2	81	3 RK B	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	856 749	2 350 000
S2 1106	2	53	2 RK B	1,5392	36 790	1 272	38 062	3 172	1 117 090	47 910	1 165 000
S2 1201	3	78	3 RK B	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	690 932	2 150 000
S2 1202	3	63	2 RK B	1,6962	40 543	1 512	42 055	3 505	1 231 034	438 966	1 670 000
S2 1203	3	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	296 516	1 425 000
S2 1204	3	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 335 182	3 045 000
S2 1205	3	81	3 RK B	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	941 749	2 435 000
S2 1206	3	53	2 RK B	1,5392	36 790	1 272	38 062	3 172	1 117 090	87 910	1 205 000
S2 1301	4	78	3 RK B	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	790 932	2 250 000
S2 1302	4	63	2 RK B	1,6962	40 543	1 512	42 055	3 505	1 231 034	493 966	1 725 000
S2 1303	4	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	336 516	1 465 000
S2 1304	4	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 455 182	3 165 000
S2 1305	4	81	3 RK B	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	1 061 749	2 555 000
S2 1306	4	53	2 RK B	1,5392	36 790	1 272	38 062	3 172	1 117 090	157 910	1 275 000
S2 1401	5	78	3 RK B	2,0104	48 053	1 872	49 925	4 160	1 459 068	890 932	2 350 000
S2 1402	5	63	2 RK B	1,6962	40 543	1 512	42 055	3 505	1 231 034	593 966	1 825 000
S2 1403	5	54	2 RK B	1,5549	37 166	1 296	38 462	3 205	1 128 484	396 516	1 525 000
S2 1404	5	96	4 RK B	2,3559	56 311	2 304	58 615	4 885	1 709 818	1 585 182	3 295 000
S2 1405	5	81	3 RK B	2,0575	49 179	1 944	51 123	4 260	1 493 251	1 191 749	2 685 000
S2 1406	5	46	1 RK B	1,3507	32 285	1 104	33 389	2 782	980 284	244 716	1 225 000
S2 1501	6	116	4 RK T	2,6700	63 819	2 784	66 603	5 550	1 937 779	2 937 221	4 875 000
S2 1502	6	100	3 RK T	2,3559	56 311	2 400	58 711	4 893	1 709 818	2 485 182	4 195 000
SUMMA	3 849		SUMMA	100,0000	2 390 229	92 376	2 482 605		72 576 215	40 823 785	113 400 000
Antal lgh.	52 st		Differens	0,0003	3		-3				

1) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 24 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott. Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, hushållsel, utökat bredband, utökat TV-kanalutbud samt ip-telefoni.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

M : Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.

T: Takterrass B: Balkong

Summa årsavgift

Summa insats och upplåtelseavgift

kronor

kr/m²

2 482 605

645

113 400 000

29 462

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
RÄNTEKOSTNADER	1 572 285	1 570 712	1 569 140	1 567 568	1 565 995	1 564 423	1 550 165
Låneräntor	1 572 285	1 570 712	1 569 140	1 567 568	1 565 995	1 564 423	1 550 165
DRIFTSKOSTNADER	1 046 420	1 067 349	1 088 696	1 110 470	1 132 680	1 155 334	1 275 582
Driftskostnader	954 044	973 125	992 588	1 012 440	1 032 689	1 053 343	1 162 975
Prel. driftkostnader	92 376	94 224	96 108	98 030	99 991	101 991	112 607
ÖVRIGA KOSTNADER	19 350	19 737	20 132	20 534	20 945	21 364	23 588
Fastighetsskatt *	19 350	19 737	20 132	20 534	20 945	21 364	23 588
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-316 800	-323 136	-329 599	-336 191	-342 915	-349 773	-386 179
Hyror p-platser	-316 800	-323 136	-329 599	-336 191	-342 915	-349 773	-386 179
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	161 350	163 670	166 036	168 450	170 912	195 758	249 226
Amorteringar, lån	45 350	45 350	45 350	45 350	45 350	67 685	107 823
Avsättningar, underhåll	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	141 403

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%	3,47%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 849	3 849	3 849	3 849	3 849	3 849	3 849

Årsavgifter	2 482 605	2 498 332	2 514 405	2 530 831	2 547 617	2 587 106	2 712 382
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ÅRSAVGIFT

Kostnader per m2 BOA	645	649	653	658	662	672	705
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

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.

* Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2 016	2 2 017	3 2 018	4 2 019	5 2 020	6 2 021	11 2 026
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	2 482 605	2 498 332	2 514 405	2 530 831	2 547 617	2 587 106	2 712 382
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	645	649	653	658	662	672	705
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	2 935 713	2 950 987	2 966 607	2 982 580	2 998 912	3 037 948	3 159 115
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	763	767	771	775	779	789	821
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 482 605	2 508 796	2 535 856	2 563 812	2 592 692	2 644 860	2 843 101
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	645	652	659	666	674	687	739

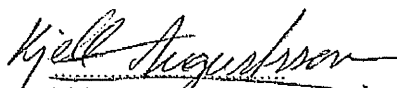
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

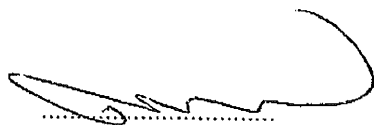
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

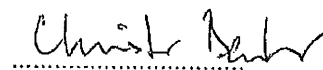
Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen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

Solna 2013-11-13

Bostadsrättsföreningen
Slottsträdgården 3, Västerås


Kjell Augustsson


Sven Larsson


Christer Bentzer

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 november 2013 för bostadsrättsföreningen Slottsträdgården 3, Västerås, org nr: 769626-8775.

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.

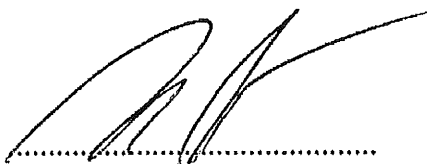
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

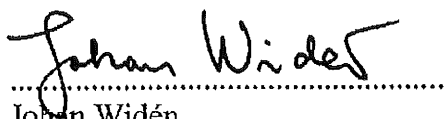
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 14 november 2013.



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

**Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-14 för Brf Slottsträdgården 3,
Västerås**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-09-09
2.	Registreringsbevis	2013-09-09
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-11-13
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-11-13
5.	Kreditoffert	2013-09-06
6.	Huvudtidplan	2013-10-17
7.	Utdrag från fastighetsregistret (2 st)	2013-11-06
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-10-25
9.	Ritning M01-01-103	2013-10-11
10.	Ritning A-40.1-G10	2012-08-21