

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS**

Organisationsnummer: 769634-1424

Kommun: Västerås

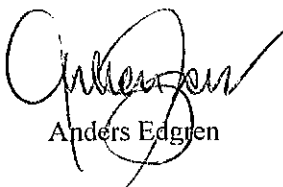
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

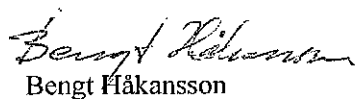
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2017-12-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS



Anders Edgjen



Bengt Håkansson



Lars-Eric Wilson

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 70 lägenheter och garage pågår och inflyttning beräknas ske med början andra kvartalet 2019 och avslutas under tredje kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under första kvartalet 2018.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-12-12. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-01-26.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Mimer 7, Västerås kommun
Adress:	Gjutare Granströms gata 5, 7 och 9
Tomtens areal:	ca 1 720 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 721 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	70 st

Parkering

26 garageplatser i gemensamhetsanläggning

14 parkeringsplatser i parkeringshus inom fastigheten Mimer 6 i Västerås kommun.

Föreningen skall enligt köpekontrakt ingå avtal om förhyrning av 14 bilupställningsplatser under minst 15 år.

Servitut

Föreningen kommer att upplåta utan ersättning servitut avseende ledningar för VA, el, fiber mm inom föreningens fastighet.

Föreningen kommer att upplåta utan ersättning servitut avseende rätt till parkeringsplats HKP till förmån för fastigheten Mimer 9 (Brf Österport 1)

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i:

Gemensamhetsanläggning Mimer GA:1 avseende väg

Gemensamhetsanläggning avseende garage

Gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor, grönytor, belysning, dagvattenledningar med brunnar samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum,

3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor,

Cykelförråd, barnvagns-/rullstolsförråd, städtrum, fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/värmemätare

Uthyrningsförråd i källare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och plåt på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp och plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier med kodlås
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kombinerad kyl/frys i 2 rok Dubbla kyl/frys i övriga lgh Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Enkel vikbar duschskärm i lgh < 55 m ² Duschskärm med draperistång i övriga lgh Kombinerad tvätt/tork i lgh < 55 m ² Tvättmaskin och torktumlare i övriga lgh Torkställning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

2017121809001

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 232 180 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 232 180 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1980042

Taxeringsvärde bostäder ca 92 300 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 200 tkr

2017121809002

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	19 420 000	1	3,10%	602 020	13 594	615 614
Bottenlån	19 410 000	3	3,10%	601 710	13 587	615 297
Bottenlån	19 420 000	5	3,40%	660 280	13 594	673 874
Amortering utöver avtal					309 225	309 225
S:a lån	58 250 000			1 864 010	350 000	2 214 010
Insatser	103 914 000					
Upplåtelseavgifter	70 016 000					
S:a finansiering	232 180 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 214 010**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,2%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 288 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2015 med 32 749 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

141 630

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	85 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad	9 000	
Vattenavgifter	76 000	
Värmeavgifter	200 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	190 000	
Sophämtning	130 000	
Teknisk förvaltning c)	180 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning avseende kör-och gångytor, grönytor, belysning mm e)	130 000	
Gemensamhetsanläggning GA:1 avseende väg	10 000	
Gemensamhetsanläggning garage e)	30 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	184 800	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	18 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Arrende parkeringsplatser Mimer 6 (14 st 3200 kr/plats och år)	45 000	
Övrigt	25 000	
Summa driftskostnader		1 373 800

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	22 000	
		22 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 3 751 440

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer det långsiktiga underhållsbehovet (30 år).

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 78 514 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 160 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 721	kvm		3 017 774
Årsavgift bredband				184 800
Årsavgift varmvatten				78 514
Hyra garage	26	st	1 000 kr/plats och mån	312 000
Hyra parkeringsplatser Mimer 6	14	st	700 kr/plats och mån	117 600
Hyra uthyrningsförråd	12	st	283 kr/förråd/mån	40 752

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 3 751 440

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

LÄGENHETSTABELL

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kkr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kkr
					kkr	kvm		kkr	kkr	kkr	kkr	
51001	84	3 RK	M	1 753 000	847 000	2 600 000	50 909	4 242	2 640	53 549	4 462	1 221
51002	47	2 RK	M	1 164 000	736 000	1 900 000	33 804	2 817	2 640	36 444	3 037	1 033
51003	53	2 RK		1 250 000	750 000	2 000 000	36 301	3 025	2 640	38 941	3 245	1 033
51101	81	3 RK		1 709 000	941 000	2 650 000	49 631	4 136	2 640	52 271	4 356	1 221
51102	55	2 RK		1 278 000	772 000	2 050 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
51103	54	2 RK		1 264 000	836 000	2 100 000	36 708	3 059	2 640	39 348	3 279	1 033
51104	83	3 RK		1 738 000	962 000	2 700 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
51201	81	3 RK		1 709 000	1 016 000	2 725 000	49 631	4 136	2 640	52 271	4 356	1 221
51202	55	2 RK		1 278 000	847 000	2 125 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
51203	54	2 RK		1 264 000	911 000	2 175 000	36 708	3 059	2 640	39 348	3 279	1 033
51204	83	3 RK		1 738 000	1 037 000	2 775 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
51301	81	3 RK		1 709 000	1 091 000	2 800 000	49 631	4 136	2 640	52 271	4 356	1 221
51302	55	2 RK		1 278 000	922 000	2 200 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
51303	54	2 RK		1 264 000	986 000	2 250 000	36 708	3 059	2 640	39 348	3 279	1 033
51304	83	3 RK		1 738 000	1 112 000	2 850 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
51401	81	3 RK		1 709 000	1 166 000	2 875 000	49 631	4 136	2 640	52 271	4 356	1 221
51402	55	2 RK		1 278 000	997 000	2 275 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
51403	54	2 RK		1 264 000	1 061 000	2 325 000	36 708	3 059	2 640	39 348	3 279	1 033
51404	83	3 RK		1 738 000	1 187 000	2 925 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
51501	81	3 RK		1 709 000	1 266 000	2 975 000	49 631	4 136	2 640	52 271	4 356	1 221
51502	55	2 RK		1 278 000	1 097 000	2 375 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
51503	54	2 RK		1 264 000	1 161 000	2 425 000	36 708	3 059	2 640	39 348	3 279	1 033
51504	83	3 RK		1 738 000	1 287 000	3 025 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
71001	49	2 RK		1 192 000	808 000	2 000 000	34 617	2 885	2 640	37 257	3 105	1 033
71002	71	2 RK	M	1 537 000	813 000	2 350 000	44 636	3 720	2 640	47 276	3 940	1 033
71003	79	3 RK	M	1 681 000	769 000	2 450 000	48 818	4 068	2 640	51 458	4 288	1 221
71004	44	2 RK		1 120 000	780 000	1 900 000	32 526	2 711	2 640	35 166	2 931	1 033
71101	83	3 RK		1 738 000	962 000	2 700 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
71102	55	2 RK		1 278 000	852 000	2 130 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
71103	55	2 RK		1 278 000	852 000	2 130 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
71104	83	3 RK		1 738 000	962 000	2 700 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
71201	83	3 RK		1 738 000	1 012 000	2 750 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221
71202	55	2 RK		1 278 000	852 000	2 130 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
71203	55	2 RK		1 278 000	852 000	2 130 000	37 114	3 093	2 640	39 754	3 313	1 033
71204	83	3 RK		1 738 000	1 012 000	2 750 000	50 473	4 206	2 640	53 113	4 426	1 221

LÄGENHETSTABELL

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
					kr	kr	kr	kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr			
71301	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 012 000	2 750 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
71302	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	852 000	2 130 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
71303	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	852 000	2 130 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
71304	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 012 000	2 750 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
71401	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 087 000	2 825 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
71402	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	1 047 000	2 325 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
71403	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	1 047 000	2 325 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
71404	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 087 000	2 825 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
71501	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 337 000	3 075 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
71502	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	1 197 000	2 475 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
71503	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	1 197 000	2 475 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
71504	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 337 000	3 075 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
91001	53	2 RK	1,2029%	1 250 000	750 000	2 000 000	36 501	3 025	2 640	220	38 941	3 245	1 033		
91002	47	2 RK	1,1202%	1 164 000	736 000	1 900 000	33 804	2 817	2 640	220	36 444	3 037	1 033		
91003	84	3 RK	1,6870%	1 753 000	897 000	2 650 000	50 909	4 242	2 640	220	53 549	4 462	1 221		
91101	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	962 000	2 700 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
91102	54	2 RK	1,2164%	1 264 000	836 000	2 100 000	36 708	3 059	2 640	220	39 348	3 279	1 033		
91103	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	772 000	2 050 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
91104	81	3 RK	1,6446%	1 709 000	941 000	2 650 000	49 631	4 136	2 640	220	52 271	4 356	1 221		
91201	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 037 000	2 775 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
91202	54	2 RK	1,2164%	1 264 000	911 000	2 175 000	36 708	3 059	2 640	220	39 348	3 279	1 033		
91203	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	847 000	2 125 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
91204	81	3 RK	1,6446%	1 709 000	1 016 000	2 725 000	49 631	4 136	2 640	220	52 271	4 356	1 221		
91301	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 112 000	2 850 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
91302	54	2 RK	1,2164%	1 264 000	986 000	2 250 000	36 708	3 059	2 640	220	39 348	3 279	1 033		
91303	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	922 000	2 200 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
91304	81	3 RK	1,6446%	1 709 000	1 091 000	2 800 000	49 631	4 136	2 640	220	52 271	4 356	1 221		
91401	83	3 RK	1,6725%	1 738 000	1 187 000	2 925 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221		
91402	54	2 RK	1,2164%	1 264 000	1 061 000	2 325 000	36 708	3 059	2 640	220	39 348	3 279	1 033		
91403	55	2 RK	1,2299%	1 278 000	997 000	2 275 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033		
91404	81	3 RK	1,6446%	1 709 000	1 166 000	2 875 000	49 631	4 136	2 640	220	52 271	4 356	1 221		

LÄGENHETSTABELL

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	%	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
		Storlek ²⁾	Mark				kr	kr		per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	
91501	83	3 RK		1,6725%		1 738 000	1 387 000	3 125 000	1 387 000	50 473	4 206	2 640	220	53 113	4 426	1 221
91502	54	2 RK		1,2164%		1 264 000	1 261 000	2 525 000	1 261 000	36 708	3 059	2 640	220	39 348	3 279	1 033
91503	55	2 RK		1,2299%		1 278 000	1 197 000	2 475 000	1 197 000	37 114	3 093	2 640	220	39 754	3 313	1 033
91504	81	3 RK		1,6446%		1 709 000	1 366 000	3 075 000	1 366 000	49 631	4 136	2 640	220	52 271	4 356	1 221
Justering				0,0001%						19				19		
SUMMA	4 721	70		100,0000%		103 914 000	70 016 000	173 930 000	70 016 000	3 017 774		184 800		3 202 574		78 514

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för ev handduktork samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten, i ett fåtal av dessa ingår även balkong. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,2%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 92 300
 Garage: 2 200
 Uppräkning per år 2,0%
 Fastighetsskatt 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -1 864	-1 853	-1 841	-1 827	-1 813	-1 797	-1 704	-1 584
Amorteringar	tkr -41	-44	-49	-55	-61	-67	-111	-193
Extra amorteringar	tkr -309	-339	-367	-394	-422	-449	-571	-656
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 374	-1 401	-1 429	-1 458	-1 487	-1 553	-1 715	-1 893
Fastighetsskatt garage	tkr -22	-22	-23	-23	-24	-24	-27	-30
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-126
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 610	-3 659	-3 709	-3 757	-3 807	-3 890	-4 128	-4 482
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 695	709	723	738	752	767	847	935

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 3 281	3 347	3 414	3 482	3 552	3 623	3 999	4 416
Övriga intäkter	tkr 470	475	480	485	490	495	520	545
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 3 751	3 822	3 894	3 967	4 042	4 118	4 519	4 961
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 142	163	185	210	235	228	391	479

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0							
KASSABEHÅLLNING	tkr 142	305	490	700	935	1 163	2 772	5 223
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 142	284	426	568	710	852	1 562	2 272

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 288	-1 288	-1 288	-1 288	-1 288	-1 288	-1 288	-1 288
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr -939	-884	-829	-771	-712	-686	-557	-103
--	----------	------	------	------	------	------	------	------

*) Driftkostnader år 6 har ökat med 36 000 kr för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF ÖSTERPORT 4 I VÄSTERÅS

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 610	3 659	3 709	3 757	3 807	3 890	4 128
							4 128	4 482

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-11-13 ökar med 2,2%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,2%
- innehåller räntenivå per 2017-11-13	1,0%
- och en reserv för ränteeökning	2,2%
Total ränta i finansieringsplan	3,2%

B: Om räntenivån per 2017-11-13 ökar med 3% , dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	466	463	460	457	453	449	426
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	142	142	142	142	142	142	142
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-142	-163	-185	-210	-235	-228	-391
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	467	442	417	389	360	363	177
								59

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	28	43	59	76	172
								291

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	27 634 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde	49 180 kr
Insats och upplåtelseavgift	36 842 kr
Lån	12 338 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	678 kr
Årsavgift varmvatten	17 kr
Driftskostnad	291 kr
Kassaflöde	30 kr
Avskrivning	273 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering ³	109 kr
Fondavsättning och amortering ³	139 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 402 kvm

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 december 2017 för bostadsrättsföreningen Österport 4 i Västerås, org. nr: 769634-1424.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

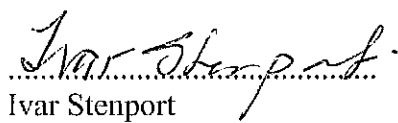
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

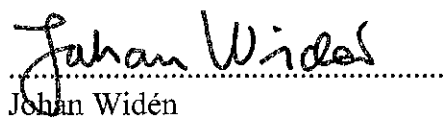
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 14 december 2017


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ.ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-12-14 för Brf Österport 4 i Västerås

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2017-03-08 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-03-08 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-12-12 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2017-12-12 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2017-04-19 |
| 6. Exploateringsavtal | 2005-08-09 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | 2017-02-17 |
| | 2017-12-10 |
| 8. Bygglovsbeslut | 2017-01-26 |
| 9. Underhållsplan | 2017-10-26 |
| 10. Ytsammanställning | 2017-03-13 |
| 11. Fastighetsarea | 2017-11-07 |
| 12. Indikativa räntor per 2017-11-13 | 2017-11-13 |
| 13. Accept av finansieringsoffert | 2017-04-24 |

ju