

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉRLUNDEN I VÄSTERÅS

(Org nr 769627-4849)

VÄSTERÅS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden i Västerås som har sitt säte i Västerås kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2014-01-16 (org nr 769627-4849) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 2014 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 35 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2015.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under januari månad 2016.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2014.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten köps av Fastighets AB Isolatorn.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Västerås Isolatorn 8
Tomtens areal, ca:	648 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	2414 m ²
Antal lägenheter:	35 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus / en trappuppgång

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källaren. Ventilation sker med frånluftsystem med återvinning. Hiss finns i trappuppgången.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus. Gemensamma utrymmen för lägenhetsförråd finns i källaren. Barnvagn- rullstolsförråd finns på bottenvåningen (Plan 0). Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, elcentral, fläktrum och städ finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning, gångvägar, sophus och cykelparkeringar.

Parkering

Garaget som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, har 194 st garageplatser och 47 st utvändiga biluppställningsplatser.

Föreningen disponerar preliminärt 28 st garageplatser och 4 st utvändiga biluppställningsplatser av dessa.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning GA:1 med Västerås Isolatorn 3, 4, 5, 6, 7, 9 och 10 avseende väg, brunnar och ledningar för ytavrinning, vägbelysning inkl. stolpar, elledning och elmätare, andelstal 7/100 samt i gemensamhetsanläggning GA:2 med Västerås Isolatorn 4, 5, 6, 7, 9 och 10 avseende garage, nerfart, portar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 10/100.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundplattan utgörs av fribärande grundplatta på plintar och grundsulor
Stomme	Källarväggar utförs platsgjutna Bjälklag utförs som halvprefabricerade, filigranbjälklag Lägenhetskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar utförs som halvprefabricerade betongväggar Balkongplattor utförs prefabricerade Trappor utförs prefabricerade med cementmosaik/målade
Stomkomplettering	Utfackningsväggar byggs med bärning av stålreglar/trä med syll av stålskena/trä Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av puts och skivmaterial Innerväggar av gips och stålreglar Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar släta vita
Tak	Tak utgörs av papp ovan isolering
Fasad	Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrédörr stål/aluminium med kodlås Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen mm utförs av stål Balkongräcken utförs av aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation sker med frånluftssystem med återvinning. Personhiss av typ Kone. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Kapprum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Kapphylla, Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk, diskmaskin och mikro, fönsterbänk i natursten
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, tvättmaskin och torktumlare i 3 rok och kombimaskin i 2 rok
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Hylla med klädstång, städsåp enligt ritning

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskillning för fastigheten 19 600 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 65 212 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 200.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 84 812 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2016 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 40 766 000 kr
varav bostäder 39 265 000 kr
varav garage 1 501 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,5% per år under år 1-10, därefter 40-årig serieplan.

Finansiering

Lån	26 292 000 kr
Insatser	43 452 000 kr
Upplåtelseavgifter	15 068 000 kr

Summa **84 812 000 kr**

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	8 764 000	Rörligt	3,25%	43 820	284 830	328 650
Lån 2	8 764 000	3 år	3,25%	43 820	284 830	328 650
Lån 3	8 764 000	5 år	3,25%	43 820	284 830	328 650
Summa lån	26 292 000		3,25%	131 460	854 490	985 950
Genomsnittsräntan är 2,85 enligt offert dat. 2014-01-07						
Ekonomisk plan är beräknad med			3,25%			

Beräknad räntesats	3,25%
Ränta	854 490 kr
Avskrivning	543 433 kr
(Amortering)	131 460 kr)

Summa kapitalkostnad **985 950 kr**

Not. 1) Brf. Tegnérkunden i Västerås kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. Tegnérkunden i Västerås beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	48 300
Elförbrukning	60 400
Uppvärmning (central anläggning)	171 400
TV/Tele/IT	87 400
Trädgård och gård inkl. snöröjning	33 800
Gemensamhetsanläggning	35 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	3 500
Sophämtning	19 300
Städning	19 300
Hisservice, besiktning, div.underhåll	6 000
Teknisk förvaltning	24 200
Ekonomisk förvaltning	35 000
Fastighetsförsäkringar	24 200
Revision	18 000
Styrelsearvoden	24 000
Oförutsedda kostnader	17 840
Summa driftskostnader	627 640 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage	15 010 kr
Summa kostnader år 1	1 628 600 kr

D. Forts

Årsavgifter 1 448 400 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser 255 360 kr

Intäkter p-platser 13 440 kr

Summa intäkter år 1 1 717 200 kr

Överskott år 1 88 600 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 72 420 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad 35 133 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 24 242 kr/kvm

Belåning år 1 10 891 kr/kvm

Driftskostnad år 1 260 kr/kvm

Årsavgift år 1 600 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek		Uteplats / Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
1001	3	rok	Uteplats	80	3,31400	205 000	1 440 000	1 645 000	48 000	4 000
1002	3	rok	Uteplats	80	3,31400	205 000	1 440 000	1 645 000	48 000	4 000
1003	2	rok	Uteplats	70	2,89975	115 000	1 260 000	1 375 000	42 000	3 500
1101	2	rok	Balkong	44	1,82270	78 000	792 000	870 000	26 400	2 200
1102	3	rok	Balkong	80	3,31400	105 000	1 440 000	1 545 000	48 000	4 000
1103	3	rok	Balkong	80	3,31400	105 000	1 440 000	1 545 000	48 000	4 000
1104	2	rok	Balkong	70	2,89975	15 000	1 260 000	1 275 000	42 000	3 500
1201	2	rok	Balkong	44	1,82270	103 000	792 000	895 000	26 400	2 200
1202	3	rok	Balkong	80	3,31400	155 000	1 440 000	1 595 000	48 000	4 000
1203	3	rok	Balkong	80	3,31400	155 000	1 440 000	1 595 000	48 000	4 000
1204	2	rok	Balkong	70	2,89975	65 000	1 260 000	1 325 000	42 000	3 500
1301	2	rok	Balkong	44	1,82270	228 000	792 000	1 020 000	26 400	2 200
1302	3	rok	Balkong	80	3,31400	405 000	1 440 000	1 845 000	48 000	4 000
1303	3	rok	Balkong	80	3,31400	405 000	1 440 000	1 845 000	48 000	4 000
1304	2	rok	Balkong	70	2,89975	315 000	1 260 000	1 575 000	42 000	3 500
1401	2	rok	Balkong	44	1,82270	253 000	792 000	1 045 000	26 400	2 200
1402	3	rok	Balkong	80	3,31400	455 000	1 440 000	1 895 000	48 000	4 000
1403	3	rok	Balkong	80	3,31400	455 000	1 440 000	1 895 000	48 000	4 000
1404	2	rok	Balkong	70	2,89975	365 000	1 260 000	1 625 000	42 000	3 500
1501	2	rok	Balkong	44	1,82270	383 000	792 000	1 175 000	26 400	2 200
1502	3	rok	Balkong	80	3,31400	705 000	1 440 000	2 145 000	48 000	4 000
1503	3	rok	Balkong	80	3,31400	705 000	1 440 000	2 145 000	48 000	4 000
1504	2	rok	Balkong	70	2,89975	615 000	1 260 000	1 875 000	42 000	3 500
1601	2	rok	Balkong	44	1,82270	458 000	792 000	1 250 000	26 400	2 200
1602	3	rok	Balkong	80	3,31400	805 000	1 440 000	2 245 000	48 000	4 000
1603	3	rok	Balkong	80	3,31400	805 000	1 440 000	2 245 000	48 000	4 000
1604	2	rok	Balkong	70	2,89975	715 000	1 260 000	1 975 000	42 000	3 500

Lgh nr	Lgh storlek		Uteplats / Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
1701	2	rok	Balkong	44	1,82270	483 000	792 000	1 275 000	26 400	2 200
1702	3	rok	Balkong	80	3,31400	855 000	1 440 000	2 295 000	48 000	4 000
1703	3	rok	Balkong	80	3,31400	855 000	1 440 000	2 295 000	48 000	4 000
1704	2	rok	Balkong	70	2,89975	765 000	1 260 000	2 025 000	42 000	3 500
1801	2	rok	Balkong	44	1,82270	508 000	792 000	1 300 000	26 400	2 200
1802	3	rok	Balkong	89	3,68683	793 000	1 602 000	2 395 000	53 400	4 450
1901	2	rok	Balkong	44	1,82270	538 000	792 000	1 330 000	26 400	2 200
1902	3	rok	Balkong	89	3,68683	893 000	1 602 000	2 495 000	53 400	4 450
				2414	100,00000	15 068 000	43 452 000	58 520 000	1 448 400	

Årsavgifter			1 448 400 kr
Hysesintäkter garageplatser*	760 kr/mån/st	28 st	255 360 kr
Avgift p-platser	280 kr/mån/st	4 st	13 440 kr
Summa intäkter			1 717 200 kr

*Moms tillkommer och månadshyran blir då 950 kr för hyresgästen.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	3,25%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		1 448	1 477	1 506	1 537	1 567	1 599	1 765
Hysesintäkter garage		255	255	255	255	255	255	255
Intäkter p-platser		13	13	13	13	13	13	13
Summa intäkter		1 716	1 745	1 774	1 805	1 835	1 867	2 033
Drift/underhållskostnader		-628	-640	-653	-666	-679	-693	-765
Fastighetsskatt garage		-15	-15	-16	-16	-16	-17	-18
Summa kostnader		-643	-655	-669	-682	-695	-710	-783
DRIFTSNETTO		1 073	1 090	1 105	1 123	1 140	1 157	1 250

Räntekostnader	-854	-850	-846	-842	-837	-833	-812
Amortering	-131	-131	-131	-131	-131	-131	-131
Fond för yttre underhåll	-72	-74	-75	-77	-78	-80	-88
KASSAFLÖDE	16	35	53	73	94	113	219
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	16	51	104	177	271	384	1 262

Amortering	131	131	131	131	131	131	131
Fond för yttre underhåll	72	74	75	77	78	80	88
Avskrivning linjär/rak	-543	-543	-543	-543	-543	-543	-543
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	-324	-303	-284	-262	-240	-219	-105
ACKUMULERAT RESULTAT	-324	-627	-911	-1 173	-1 413	-1 632	-2 389

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	39 265	40 050	40 851	41 668	42 501	43 351	47 863
Beräknat taxeringsvärde (garage)	1 501	1 531	1 562	1 593	1 625	1 657	1 830

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,25%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		600	612	624	637	649	662	731
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	709	720	732	744	756	769	835
Ändring av årsavgift		18,2%	17,6%	17,3%	16,8%	16,5%	16,2%	14,2%
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		600	615	630	646	662	679	768
ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	600	615	630	646	662	679	768
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,4%	2,0%	2,6%	5,1%