

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SIRENEN I VÄSTERÅS

(Org. nr 769634-0996)

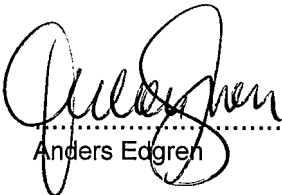
VÄSTERÅS KOMMUN

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 år 1	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

Solna 2019-06-14

Bostadsrättsföreningen Sirenen i Västerås

  
.....  
Anders Edgren

  
.....  
Bengt Håkansson

  
.....  
Lars-Eric Wilson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sirenen i Västerås som har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-03-03 (org. nr 769634-0996) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske september 2019, dock senast vid inflyttning.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske i juni 2020.

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 köpeskillning 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 juni månad 2019.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten: Föreningen är lagfaren ägare.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av GarBo.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Västerås Sirenen 1
Fastighetens areal, ca:	2 805 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA), ca:	5 217 m <sup>2</sup>
Bruttoarea (BTA), ca:	6 900 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	70 st.
Lokalarea (LOA), ca:	52 m <sup>2</sup> , prel.verksamhet kiosk/frisör/café/kontor
Antal lokaler:	1 st.
Gemensamhetslokal	1 st.
Antal garageplatser	37 st.

Byggnadernas antal och utformning: 3 flerbostadshus med 4 trappuppgångar

Föreningen har fler än en byggnad som  r så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erh lls 2017-08-30.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden  r för värmeleverans ansluten till kommunens fjärrvärmeverk med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med till- och frånluftssystem med  tervinning. Hiss finns i vardera trappuppgång.

### Gemensamma utrymmen

Undercentral, el central och barnvagnsrum placeras inom byggnaden. Förråd i källarplan. Sophus placeras i komplementbyggnader. Cykelförråd finns i källarplan. Garage under gårdsbjälklag. Gemensamhetslokal finns i källarplan.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsytor, lekytor, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

### Parkering

I källare / garageplan finns 37 st. garageplatser. Garageplatserna uthyrs genom avtal med föreningen.

### Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### TV, Telefoni och Bredband

Avtal kommer att tecknas rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

**B. Forts****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta i källarnivå över grundvattennivån.
<b>Stomme</b>	Platsgjutna bjälklag. Pelare av stål. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförs av betong. Balkongplattor prefabricerade i betong
<b>Stomkomplettering/ rumsbildning</b>	Innerväggar av gips och stålreglar. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor, släta. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär- utrymmen mm av stål.
<b>Tak</b>	Uppstolpat tak med ytskikt av plåt samt isolering med lösull.
<b>Fasad</b>	Utfackningsväggar med bäring av trä med syll av stålskena. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd av oorganiskt material  samt ytskikt av puts. Balkongräcken och räcken av aluminium enl. standard hos Peabs avtalsleverantör. Entrédörr av glas och aluminium med kodlås.
<b>Installationer</b>	Uppvärmning sker från kommunens fjärrvärmeverk och med vatten- radiatorer i lägenheterna.  Ventilation med till- och frånluftssystem med återvinning.  Personhissar enligt standard från Peabs avtalsleverantör.  El i lägenheter: Individuell mätning där varje lägenhet har eget abonnemang.

**B. Forts****Rumsbeskrivning lägenheter**

<b>Hall</b>	Golv	Ekparkett natur, vit sockel
	Vägg	Målat, alt tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Kapphylla, garderober/linneskåp/ städskåp enligt A-ritning
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett natur, vit sockel
	Vägg	Målat alt. tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett natur, vit sockel
	Vägg	Målas alt. tapet, stänkskydd kakel
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk, Skåpinredning enligt ritning. Kyl och frys alt. kyl/frys, inbyggnadsugn och -häll, diskmaskin och mikrovågsugn.
<b>WC/Bad</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Toalettstol, kommod, spegelskåp, Duschhörn Tvättmaskin och torktumlare, bänkskiva och överskåp ovan tvättmaskin och torktumlare.
<b>Sovrum 1/2</b>	Golv	Ekparkett natur, vit sockel
	Vägg	Målat alt. tapet
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk, Garderober/linneskåp/städskåp enl. A-ritning
<b>Arbetsrum/ Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett natur, vit sockel
	Vägg	Målat alt. tapet
	Tak	Målat gräng alt. gipsundertak där det är ventilationsrör
	Övrigt	Fönsterbänk, Garderober/linneskåp/städskåp enl. A-ritning
<b>Gemensamma utrymmen/Entré</b>	Golv	Klinker, klinkersockel
		Linoleum, vit sockel våningsplanen
		Terrasso (cementmosaik), trapp
	Vägg	Målat, Hissfront målningsbehandlad
	Tak	Målat, undertak/ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, våningsregister, anslagstavla räcke av stål, målat rundhandledare av stål på vägg, målat

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**

Köpeskilling för fastigheten	69 502 310 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	199 686 190 kr
Summa kostnader	269 188 500 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2020 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	118 284 000 kr
varav bostäder	115 000 000 kr
varav lokaler	419 000 kr
varav garage	2 865 000 kr

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

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Amorteringstiden antas vara 70 år. 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.

Beräknad räntesats	2,25%
Beräknad amortering år 1 - 10	1,00%
Beräknad amortering från år 11 och framåt	1,50%
Beräknad avskrivning	1 664 052 kr

### Finansiering

Lån	78 255 000 kr
Insatser	135 642 000 kr
Upplåtelseavgifter	55 291 500 kr

**Summa finansiering** **269 188 500 kr**

Föreningens belåningsgrad **29%**  
(andelen lån av fastighetens finansiering)

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	26 085 000	1 år	1,95%	260 850	508 658	769 508	0,98%
Lån 2	26 085 000	3 år	2,25%	260 850	586 913	847 763	1,04%
Lån 3	26 085 000	5 år	2,55%	260 850	665 168	926 018	1,18%
<b>Summa lån</b>	<b>78 255 000</b>		<b>2,25%</b>	<b>782 550</b>	<b>1 760 738</b>	<b>2 543 288</b>	<b>1,07%</b>

Genomsnittsränta 1,07%, amortering 1% (rak plan 100 år) enl. offert och uppdatering 2019-06-12

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats 2,25%

Bindningstiden för lånen är 1 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell

Eventuellt överskott mellan kalkylränta och faktisk ränta bör användas till amortering.

Ränta	1 760 738 kr
Amortering	782 550 kr

**Summa kapitalkostnader** **2 543 288 kr**

**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	198 300
Elförbrukning	146 100
Uppvärmning	297 400
TV/Tele/Data	184 800
Fastighetsskötsel inkluderande städning och markskötsel	234 800
Kontorsmaterial, föreningsadministration	3 000
Snöröjning	14 000
Sophämtning	62 600
Hisservice, besiktning,	32 500
Ekonomisk förvaltning	105 000
Hisstelefon, porttelefon	6 000
Fastighetsförsäkringar	38 000
Revision	27 000
Styrelsearvoden	43 000
Övriga kostnader	3 785

**Summa driftskostnader** **1 396 285 kr**

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

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalen. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

**Övriga kostnader**

Fastighetsskatt lokaler	4 190 kr
Fastighetsskatt garage	28 650 kr

**Summa kostnader år 1** **3 972 413 kr**



**D. Forts****Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 443 220 kr
-------------------------------	--------------

**Övriga intäkter**

Hysesintäkter lokaler	78 000 kr
Hysesintäkter garageplatser	532 800 kr
Uthyrningsförråd	72 000 kr
Fastighetsskatt lokal	4 190 kr

<b>Summa intäkter år 1</b>	<b>4 130 210 kr</b>
----------------------------	---------------------

<b>Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll</b>	<b>157 798 kr</b>
--	-------------------

**Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	154 270 kr
---	------------

Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

Anskaffningskostnad (BTA)	39 013 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	36 598 kr/kvm
Belåning	15 000 kr/kvm
Driftskostnad	268 kr/kvm
Årsavgift	660 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 500 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	349 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	180 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i 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, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B /T <sup>1)</sup>	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
1-1001	2 rok	uteplats	58	1,11175	247 000	1 508 000	1 755 000	38 280	3 190
1-1002	2 rok	uteplats	62	1,18842	689 000	1 612 000	2 301 000	40 920	3 410
1-1003	3 rok	uteplats	75	1,43761	748 000	1 950 000	2 698 000	49 500	4 125
1-1004	3 rok	balkong	68	1,30343	446 000	1 768 000	2 214 000	44 880	3 740
1-1101	2 rok	balkong	63	1,20759	298 000	1 638 000	1 936 000	41 580	3 465
1-1102	3 rok	balkong	76	1,45678	622 000	1 976 000	2 598 000	50 160	4 180
1-1103	3 rok	balkong	75	1,43761	648 000	1 950 000	2 598 000	49 500	4 125
1-1104	3 rok	balkong	70	1,34177	565 000	1 820 000	2 385 000	46 200	3 850
1-1201	2 rok	balkong	63	1,20759	398 000	1 638 000	2 036 000	41 580	3 465
1-1202	3 rok	balkong	76	1,45678	722 000	1 976 000	2 698 000	50 160	4 180
1-1203	3 rok	balkong	75	1,43761	712 500	1 950 000	2 662 500	49 500	4 125
1-1204	3 rok	balkong	70	1,34177	665 000	1 820 000	2 485 000	46 200	3 850
1-1301	2 rok	balkong	63	1,20759	498 000	1 638 000	2 136 000	41 580	3 465
1-1302	3 rok	balkong	76	1,45678	822 000	1 976 000	2 798 000	50 160	4 180
1-1303	3 rok	balkong	75	1,43761	848 000	1 950 000	2 798 000	49 500	4 125
1-1304	3 rok	balkong	70	1,34177	765 000	1 820 000	2 585 000	46 200	3 850
1-1401	2 rok	balkong	63	1,20759	598 000	1 638 000	2 236 000	41 580	3 465
1-1402	3 rok	balkong	76	1,45678	922 000	1 976 000	2 898 000	50 160	4 180
1-1403	3 rok	balkong	75	1,43761	948 000	1 950 000	2 898 000	49 500	4 125
1-1404	3 rok	balkong	70	1,34177	865 000	1 820 000	2 685 000	46 200	3 850
2-1001	2 rok	balkong	57	1,09258	33 000	1 482 000	1 515 000	37 620	3 135
2-1002	2 rok	uteplats	70	1,34177	530 000	1 820 000	2 350 000	46 200	3 850
2-1003	3 rok	uteplats	84	1,61012	716 000	2 184 000	2 900 000	55 440	4 620
2-1101	2 rok	balkong	62	1,18842	258 000	1 612 000	1 870 000	40 920	3 410
2-1102	3 rok	balkong	85	1,62929	665 000	2 210 000	2 875 000	56 100	4 675
2-1103	3 rok	balkong	87	1,66763	683 000	2 262 000	2 945 000	57 420	4 785
2-1201	2 rok	balkong	62	1,18842	358 000	1 612 000	1 970 000	40 920	3 410
2-1202	3 rok	balkong	85	1,62929	765 000	2 210 000	2 975 000	56 100	4 675
2-1203	3 rok	balkong	87	1,66763	783 000	2 262 000	3 045 000	57 420	4 785
2-1301	2 rok	balkong	62	1,18842	458 000	1 612 000	2 070 000	40 920	3 410
2-1302	3 rok	balkong	85	1,62929	865 000	2 210 000	3 075 000	56 100	4 675
2-1303	3 rok	balkong	87	1,66763	883 000	2 262 000	3 145 000	57 420	4 785
3-1001	2 rok	uteplats	47	0,90090	678 000	1 222 000	1 900 000	31 020	2 585
3-1002	2 rok	uteplats	46	0,88173	604 000	1 196 000	1 800 000	30 360	2 530
3-1003	3 rok	balkong	78	1,49511	458 000	2 028 000	2 486 000	51 480	4 290

## F. Forts

2019091305944

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B /T <sup>1)</sup>	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
3-1101	3 rok	balkong	89	1,70596	979 000	2 314 000	3 293 000	58 740	4 895
3-1102	2 rok	balkong	55	1,05425	565 000	1 430 000	1 995 000	36 300	3 025
3-1103	3 rok	balkong	80	1,53345	680 000	2 080 000	2 760 000	52 800	4 400
3-1201	3 rok	balkong	89	1,70596	1 034 000	2 314 000	3 348 000	58 740	4 895
3-1202	2 rok	balkong	55	1,05425	620 000	1 430 000	2 050 000	36 300	3 025
3-1203	3 rok	balkong	80	1,53345	780 000	2 080 000	2 860 000	52 800	4 400
3-1301	3 rok	balkong	89	1,70596	1 079 000	2 314 000	3 393 000	58 740	4 895
3-1302	2 rok	balkong	55	1,05425	720 000	1 430 000	2 150 000	36 300	3 025
3-1303	3 rok	balkong	80	1,53345	880 000	2 080 000	2 960 000	52 800	4 400
3-1401	2 rok	balkong	55	1,05425	765 000	1 430 000	2 195 000	36 300	3 025
3-1402	3 rok	balkong	85	1,62929	1 135 000	2 210 000	3 345 000	56 100	4 675
4-1001	2 rok	utepl & balk	70	1,34177	430 000	1 820 000	2 250 000	46 200	3 850
4-1002	3 rok	balkong	65	1,24593	480 000	1 690 000	2 170 000	42 900	3 575
4-1003	4 rok	2 x balkong	86	1,64846	864 000	2 236 000	3 100 000	56 760	4 730
4-1101	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	856 000	2 288 000	3 144 000	58 080	4 840
4-1102	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	680 000	1 690 000	2 370 000	42 900	3 575
4-1103	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	880 000	2 340 000	3 220 000	59 400	4 950
4-1201	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	956 000	2 288 000	3 244 000	58 080	4 840
4-1202	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	705 000	1 690 000	2 395 000	42 900	3 575
4-1203	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	980 000	2 340 000	3 320 000	59 400	4 950
4-1301	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	1 056 000	2 288 000	3 344 000	58 080	4 840
4-1302	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	780 000	1 690 000	2 470 000	42 900	3 575
4-1303	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	1 080 000	2 340 000	3 420 000	59 400	4 950
4-1401	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	1 156 000	2 288 000	3 444 000	58 080	4 840
4-1402	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	855 000	1 690 000	2 545 000	42 900	3 575
4-1403	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	1 180 000	2 340 000	3 520 000	59 400	4 950
4-1501	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	1 256 000	2 288 000	3 544 000	58 080	4 840
4-1502	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	930 000	1 690 000	2 620 000	42 900	3 575
4-1503	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	1 280 000	2 340 000	3 620 000	59 400	4 950
4-1601	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	1 356 000	2 288 000	3 644 000	58 080	4 840
4-1602	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	1 005 000	1 690 000	2 695 000	42 900	3 575
4-1603	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	1 380 000	2 340 000	3 720 000	59 400	4 950
4-1701	3 rok	2 x balkong	88	1,68679	1 456 000	2 288 000	3 744 000	58 080	4 840
4-1702	3 rok	2 x balkong	65	1,24593	1 080 000	1 690 000	2 770 000	42 900	3 575
4-1703	4 rok	2 x balkong	90	1,72513	1 610 000	2 340 000	3 950 000	59 400	4 950
			<b>5217</b>	<b>100,00007</b>	<b>55 291 500</b>	<b>135 642 000</b>	<b>190 933 500</b>	<b>3 443 220</b>	
<b>Diff.</b>					<b>-0,00007</b>				
					<b>100,00000</b>				

Årsavgift bostadslägenheter			3 443 220 kr
Årsavgift hushållsel			0 kr
Hyra lokal	6 500 kr/månad		78 000 kr
Hyra garageplatser	1 200 kr/mån/st.	37 st.	532 800 kr
Uthyrningsförråd	300 kr/mån/st.	40 st.*	72 000 kr
Fastighetsskatt lokaler			4 190 kr
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.			
<b>Summa intäkter</b>			<b>4 130 210 kr</b>

\* Beräknad beläggning 50%

## G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,25%
Amortering	1% år 1-10, 1,5% år 11-16
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr.)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 443	3 512	3 582	3 654	3 727	3 802	4 197	4 634
Hysesintäkter lokaler		78	80	81	83	84	86	95	105
Hysesintäkter garage		533	543	554	565	577	588	649	717
Intäkter uthyrningsförråd		72	73	75	76	78	79	88	97
Fastighetsskatt lokaler		4	4	4	4	5	5	5	6
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 130</b>	<b>4 213</b>	<b>4 297</b>	<b>4 383</b>	<b>4 471</b>	<b>4 560</b>	<b>5 035</b>	<b>5 559</b>
Drift/underhållskostnader		-1 396	-1 424	-1 453	-1 482	-1 511	-1 542	-1 702	-1 879
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-132
Fastighetsskatt lokaler		-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-6
Fastighetsskatt garage		-29	-29	-30	-30	-31	-32	-35	-39
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 429</b>	<b>-1 458</b>	<b>-1 487</b>	<b>-1 517</b>	<b>-1 547</b>	<b>-1 578</b>	<b>-1 742</b>	<b>-2 055</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>2 701</b>	<b>2 755</b>	<b>2 810</b>	<b>2 866</b>	<b>2 924</b>	<b>2 982</b>	<b>3 293</b>	<b>3 503</b>
Räntekostnader		-1 761	-1 743	-1 726	-1 708	-1 690	-1 673	-1 585	-1 453
Amortering		-783	-783	-783	-783	-783	-783	-1 174	-1 174
Fond för yttre underhåll		-158	-161	-164	-168	-171	-175	-193	-213
<b>KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>68</b>	<b>138</b>	<b>208</b>	<b>280</b>	<b>352</b>	<b>341</b>	<b>664</b>
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>		<b>0</b>	<b>68</b>	<b>206</b>	<b>414</b>	<b>694</b>	<b>1 046</b>	<b>3 546</b>	<b>6 473</b>
Amortering		783	783	783	783	783	783	1 174	1 174
Fond för yttre underhåll		158	161	164	168	171	175	193	213
Avskrivning linjär/rak		-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664	-1 664
<b>RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)</b>		<b>-724</b>	<b>-652</b>	<b>-579</b>	<b>-506</b>	<b>-431</b>	<b>-355</b>	<b>44</b>	<b>387</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-724</b>	<b>-1 376</b>	<b>-1 955</b>	<b>-2 461</b>	<b>-2 891</b>	<b>-3 246</b>	<b>-3 836</b>	<b>-2 337</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184	154 775
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		419	427	436	445	454	463	511	564
Beräknat taxeringsvärde (garage)		2 865	2 922	2 981	3 040	3 101	3 163	3 492	3 856

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,25%  
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		660	673	687	700	714	729	805	888
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	810	822	834	846	858	871	940	1014
Ändring av årsavgift		22,7%	22,1%	21,4%	20,8%	20,2%	19,6%	16,9%	14,2%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	660	676	693	710	728	745	843	957
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	4,7%	7,3%

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-06-14 för bostadsrättsföreningen Sirenen i Västerås org. nr: 769634-0996.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

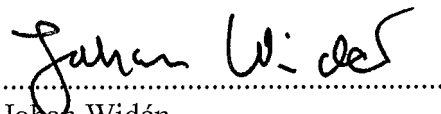
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-09-05



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 Stockholm



Johan Widén  
Civ ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-09-05 för Brf Sirenen i Västerås

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2018-03-22
Registreringsbevis		2019-08-29
Stämmoprotokoll (firmateckning)		2019-05-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2017-12-06
Köpekontrakt för marken		2018-06-12
Kreditoffert		2017-11-27
Amorteringsplan		2019-08-12
Ränteindikation		2019-06-12
Bekräftelse LOA och BTA		2017-12-07
Utdrag från fastighetsregistret		2019-08-12
Beräkning av taxeringsvärde		2019-06-14
Bygglovsbeslut		2017-08-30
Avskrivningsplan		2019-06-12
Samtal med kontrollansvarig		2019-08-27
Protokoll styrelsemöte nr 19-01 (förhandsteckning & inflyttning)		2019-05-14
Uppdaterade ritningar förråd:		
A-40-1-214	2019-02-05 rev.	2019-08-22
A-40-1-109	2018-07-03 rev.	2019-03-07
A-40-1-409	2018-07-03 rev.	2019-03-07
A-40-1-309	2018-07-03 rev.	2019-05-27
A-40-1-209	2018-07-03 rev.	2019-03-07

2019091305932