

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS 2****Organisationsnummer: 769631-4298****Kommun: Västerås kommun**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

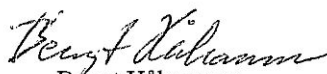
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6 - 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8 - 10
F.	Ekonomisk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

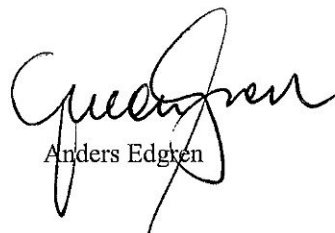
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2020-05-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPLATS 2

  
Lars -Eric Wilson

  
Bengt Håkansson

  
Anders Edgren

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Kajplats 2 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 tre bostadshus innehållande sammanlagt 97 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under andra kvartalet 2021 och avslutas under första kvartalet 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under juni månad 2020 och avslutas preliminärt senast i samband med sista inflyttning.

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 2020-05-12. 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 avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-10-11.

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 9 700 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Sjöjungfrun 1, Västerås kommun
Adress:	Neptungatan 2-4, Notuddskajen 9 samt Sjöjungfrugatan 1 och 3A-B
Tomtens areal:	3 361 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 470 kvm
Byggnadernas utformning:	Tre bostadshus i fem till sex våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	97 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

**Parkering**

55 garageplatser varav 5 st MC-platser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Därutöver har föreningens medlemmar rätt att hyra 38 platser i intilliggande parkeringshus i enlighet med avtal om parkeringsköp med Västerås Parkerings AB.

**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 på tomtmark**

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme  
 Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/ehum, fläktrum, telerum  
 Sex hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
 Övernattningslägenhet  
 Utrymme för källsortering av sopor  
 Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd  
 Kabel för bredband med telefoni och TV  
 Varmvatten-/vattenmätare  
 Extra lägenhetsförråd för uthyrning

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel samt vissa delar puts på tegel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium med kodlås
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**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>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys 2 RK Dubbla frys/kylskåp 3-5 RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Vikbar duschskärm i 2 RK Fast duschvägg i övr lgh Kombinerad tvätt/tork i lgh < 55kvm Tvättmaskin och torktumlare, lgh > 55kvm placerade i badrum Torkställning
WC/dusch	Klinker	kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Fast duschvägg alt vikbar duschskärm alt draperistång
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.  
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Försäkring**

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 421 830 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 421 830 000 kr**

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1980048

Taxeringsvärde bostäder ca 176 200 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 000 tkr

2020052204625

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

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	20 210 000	1	3,10%	626 510		626 510
Bottenlån	20 210 000	2	3,00%	606 300		606 300
Bottenlån	20 210 000	3	3,00%	606 300		606 300
Bottenlån	20 210 000	4	3,10%	626 510		626 510
Bottenlån	20 210 000	5	3,30%	666 930		666 930
Amortering					707 000	707 000
S:a lån	101 050 000			3 132 550	707 000	3 839 550
Insatser	186 916 000					
Upplåtelseavgifter	133 864 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>421 830 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**3 839 550**

- 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: 3,1%  
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 enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

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

2 559 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 2018 med 41 103 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**224 100**

<b>Driftskostnader b)</b>		
Ekonomisk förvaltning c)		115 000
Styrelsearvode		15 000
Revisionsarvode		20 000
Administrationskostnad		13 000
Vattenavgifter		125 000
Värmeavgifter		520 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		360 000
Sophämtning		160 000
Teknisk förvaltning c)		465 000
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		256 080
Försäkringar		35 000
Väderprognosstyrning		30 000
Köldmediekontroll		10 000
Övriga driftskostnader		20 000
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 144 080</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage		50 000
		<b>50 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>		<b>6 257 730</b>

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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 115 198 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.

e) 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.

#### **D. 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	7 470	kvm		4 957 052
Årsavgift bredband				256 080
Årsavgift varmvatten				115 198
Hyra garage	45	st	1 400 kr/plats och mån	756 000
Hyra garage, elladdningsplats	5	st	1 600 kr/plats och mån	96 000
Hyra garage, mc-platser	5	st	300 kr/plats och mån	18 000
Hyra extra förråd	15	st	330 kr/förråd/mån	59 400

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>6 257 730</b>
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFTER		UPPLÅTELSE- AVGIFTER		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH per mån		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup> per mån	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21001	88	3 RK	M	1,1369%	2 125 000	1 070 000	3 195 000	1 149 000	56 355	4 696	2 640	220	58 995	4 916	1 183						
21002	109	4 RK	M	1,3445%	2 513 000	1 882 000	4 395 000	1 359 000	66 645	5 554	2 640	220	69 285	5 774	1 473						
21003	103	4 RK	M	1,2904%	2 412 000	1 882 000	4 395 000	1 304 000	63 967	5 331	2 640	220	66 607	5 551	1 473						
21101	49	2 RK		0,7490%	1 400 000	495 000	1 895 000	757 000	37 128	3 094	2 640	220	39 768	3 314	1 001						
21102	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 826 000	3 850 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
21103	107	4 RK		1,3268%	2 480 000	2 015 000	4 495 000	1 341 000	65 770	5 481	2 640	220	68 410	5 701	1 473						
21104	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 071 000	3 095 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
21201	49	2 RK		0,7490%	1 400 000	545 000	1 945 000	757 000	37 128	3 094	2 640	220	39 768	3 314	1 001						
21202	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 871 000	3 895 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
21203	107	4 RK		1,3268%	2 480 000	2 215 000	4 695 000	1 341 000	65 770	5 481	2 640	220	68 410	5 701	1 473						
21204	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 126 000	3 150 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
21301	49	2 RK		0,7490%	1 400 000	595 000	1 995 000	757 000	37 128	3 094	2 640	220	39 768	3 314	1 001						
21302	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 926 000	3 950 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
21303	107	4 RK		1,3268%	2 480 000	2 415 000	4 895 000	1 341 000	65 770	5 481	2 640	220	68 410	5 701	1 473						
21304	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 171 000	3 195 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
21401	104	4 RK		1,2995%	2 429 000	2 766 000	5 195 000	1 313 000	64 418	5 368	2 640	220	67 058	5 588	1 473						
21402	96	4 RK		1,2273%	2 294 000	2 601 000	4 895 000	1 240 000	60 837	5 070	2 640	220	63 477	5 290	1 473						
21403	111	4 RK		1,3626%	2 547 000	1 848 000	4 395 000	1 377 000	67 547	5 629	2 640	220	70 187	5 849	1 473						
21501	137	5 RK		1,6152%	3 019 000	4 471 000	7 490 000	1 632 000	80 065	6 672	2 640	220	82 705	6 892	1 546						
21502	78	3 RK		0,9748%	1 822 000	1 673 000	3 495 000	985 000	48 320	4 027	2 640	220	50 960	4 247	1 183						
41001	88	4 RK	M	1,1551%	2 159 000	691 000	2 850 000	1 167 000	57 257	4 771	2 640	220	59 897	4 991	1 473						
41002	77	3 RK	M	1,0379%	1 940 000	810 000	2 750 000	1 049 000	51 449	4 287	2 640	220	54 089	4 507	1 183						
41101	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	871 000	2 895 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
41102	87	3 RK		1,1278%	2 108 000	687 000	2 795 000	1 140 000	55 905	4 659	2 640	220	58 545	4 879	1 183						
41103	54	2 RK		0,7939%	1 484 000	411 000	1 895 000	802 000	39 356	3 280	2 640	220	41 996	3 500	1 001						
41104	49	2 RK		0,7490%	1 400 000	295 000	1 695 000	757 000	37 128	3 094	2 640	220	39 768	3 314	1 001						
41201	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	971 000	2 995 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
41202	87	3 RK		1,1278%	2 108 000	742 000	2 850 000	1 140 000	55 905	4 659	2 640	220	58 545	4 879	1 183						
41203	54	2 RK		0,7939%	1 484 000	466 000	1 950 000	802 000	39 356	3 280	2 640	220	41 996	3 500	1 001						
41204	49	2 RK		0,7490%	1 400 000	375 000	1 775 000	757 000	37 128	3 094	2 640	220	39 768	3 314	1 001						
41301	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 026 000	3 050 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
41302	87	3 RK		1,1278%	2 108 000	787 000	2 895 000	1 140 000	55 905	4 659	2 640	220	58 545	4 879	1 183						
41303	54	2 RK		0,7939%	1 484 000	511 000	1 995 000	802 000	39 356	3 280	2 640	220	41 996	3 500	1 001						
41304	49	2 RK		0,7490%	1 400 000	450 000	1 850 000	757 000	37 128	3 094	2 640	220	39 768	3 314	1 001						
41401	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 071 000	3 095 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
41402	73	2 RK		0,9839%	1 839 000	756 000	2 595 000	994 000	48 771	4 064	2 640	220	51 411	4 284	1 001						
41403	110	4 RK		1,3535%	2 530 000	1 765 000	4 295 000	1 368 000	67 096	5 591	2 640	220	69 736	5 811	1 473						
41501	53	2 RK		0,7848%	1 467 000	628 000	2 095 000	793 000	38 905	3 242	2 640	220	41 545	3 462	1 001						
41502	86	3 RK		1,1192%	2 052 000	1 058 000	3 150 000	1 131 000	55 480	4 623	2 640	220	58 120	4 843	1 183						
91001	66	2 RK	M	0,9202%	1 720 000	1 175 000	2 895 000	930 000	45 615	3 801	2 640	220	48 255	4 021	1 001						
91002	80	3 RK	M	1,0646%	1 990 000	1 605 000	3 595 000	1 076 000	52 775	4 398	2 640	220	55 415	4 618	1 183						
91003	61	2 RK	M	0,8753%	1 636 000	359 000	1 995 000	884 000	43 887	3 616	2 640	220	46 027	3 836	1 001						
91101	62	2 RK		0,8844%	1 653 000	542 000	2 195 000	894 000	43 838	3 653	2 640	220	46 478	3 873	1 001						
91102	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 871 000	3 895 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						
91103	81	3 RK		1,0737%	2 007 000	1 788 000	3 795 000	1 085 000	53 226	4 436	2 640	220	55 866	4 656	1 183						
91201	62	2 RK		0,8844%	1 653 000	597 000	2 250 000	894 000	43 838	3 653	2 640	220	46 478	3 873	1 001						
91202	82	3 RK		1,0828%	2 024 000	1 971 000	3 995 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183						





Nr	LÄGENHET		Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		LÅN PER	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>			AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH <sup>4)</sup>	LGH		per mån	per mån		exkl varmvatten
			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
3B1401	79	3 RK	1,0561%	1 974 000	1 476 000	3 450 000	1 067 000	52 351	4 363	2 640	220	54 991	4 583	1 183
3B1402	85	3 RK	1,1101%	2 075 000	1 375 000	3 450 000	1 122 000	55 029	4 586	2 640	220	57 669	4 806	1 183
3B1501	65	2 RK	0,9116%	1 704 000	891 000	2 595 000	921 000	45 190	3 766	2 640	220	47 830	3 986	1 001
Justering			0,0010%				7 000	-1				-1		
<b>SUMMA</b>	<b>7 470</b>	<b>97</b>	<b>100,0000%</b>	<b>186 916 000</b>	<b>133 864 000</b>	<b>320 780 000</b>	<b>101 050 000</b>	<b>4 957 052</b>	<b>256 080</b>	<b>5 213 132</b>	<b>115 198</b>			

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkonger eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.  
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

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

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

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) 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.

**E. 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 3,1%

**Taxeringsvärde FFT 2019, tkr**

Bostäder: 176 200  
 Garage: 5 000

Uppräkning Fastighetsskatt per år  
 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning vtre fond)</b>								
Räntor	tkr -3 133	-3 111	-3 087	-3 062	-3 035	-3 006	-2 838	-2 629
Amorteringar	tkr -707	-761	-815	-868	-922	-975	-1 244	-1 512
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 144	-2 187	-2 231	-2 276	-2 322	-2 440	-2 695	-2 975
Fastighetsskatt garage	tkr -50	-51	-52	-53	-54	-55	-61	-67
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-183
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -6 034</b>	<b>-6 110</b>	<b>-6 185</b>	<b>-6 259</b>	<b>-6 333</b>	<b>-6 476</b>	<b>-6 838</b>	<b>-7 366</b>

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 713 728 742 757 772 788 869 960

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 5 328	5 435	5 544	5 655	5 768	5 883	6 495	7 172
Övriga intäkter	tkr 929	938	947	956	966	976	1 026	1 078
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 6 257</b>	<b>6 373</b>	<b>6 491</b>	<b>6 611</b>	<b>6 734</b>	<b>6 859</b>	<b>7 521</b>	<b>8 250</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 224</b>	<b>263</b>	<b>306</b>	<b>352</b>	<b>401</b>	<b>383</b>	<b>683</b>	<b>884</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 224</b>	<b>487</b>	<b>793</b>	<b>1 145</b>	<b>1 546</b>	<b>1 929</b>	<b>4 713</b>	<b>9 061</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 224	448	672	896	1 120	1 344	2 464	3 584

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

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.								
Avskrivning (byggnad)	tkr -2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559	-2 559
Bokföringsmässigt resultat samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr -1 853	-1 759	-1 662	-1 563	-1 460	-1 425	-856	-387

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

## BRF KAJPLATS 2

F. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 6 034	6 110	6 185	6 259	6 333	6 476	6 838	7 366

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-04-22 ökar med 2,0%  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,1%
- innehåller räntenivå per 2020-04-22	1,1%
- och en reserv för ränteökning	2,0%
Total ränta i finansieringsplan	3,1%

<b>B: Om räntenivån per 2020-04-22 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>								
Ränta	tkr 1 011	1 003	996	988	979	970	916	848
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 224	224	224	224	224	224	224	224
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -224	-263	-306	-352	-401	-383	-683	-884
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr 1 011</b>	<b>964</b>	<b>914</b>	<b>860</b>	<b>802</b>	<b>811</b>	<b>457</b>	<b>188</b>

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	21	44	68	92	118	268	455

**G. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	32 179 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	56 470 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)</b>	42 942 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>3</sup></b>	13 527 kr	24%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)</b>	698 kr	
<b>Årsavgift varmvatten</b>	15 kr	
<b>Driftskostnad</b>	287 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	343 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>4</sup></b>	149 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>4</sup></b>	179 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	54 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 13 109 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kajplats 2, Västerås kommun, med org.nr 769631-4298, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 97 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.


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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2020-05-13



Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Engvall  
Civiekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intyggivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga 1**

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2020-05-12

Stadgar för Brf Kajplats 2 registrerade 2017-02-28

Registreringsbevis för Brf Kajplats 2

Bygglov beviljat på fastigheten Sjöjungfrun 1, Västerås kommun dat. 2018-10-11

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 97 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen och garage i tre flerbostadshus på fastigheten Sjöjungfrun 1, Västerås kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kajplats 2, dat. 2020-05-12

Köpekontrakt gällande fastigheten Sjöjungfrun 1, Västerås kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kajplats 2, dat. 2020-05-12

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Kajplats 2 dat 2019-07-04 samt uppdaterade räntor dat. 2020-04-22

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2019-06-28 *WJ* *BF*