

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rättikan 7 i Västerås, org. nr 769631-3746, som har sitt säte i Västerås kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2015-12-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Fastigheten, som är uppförd 1938, har under 2016 renoverats och ännu en vindsvåning iordningställt. Slutbesiktning och inflytt är beräknad till juli 2016. Fastigheten innehåller idag sammanlagt 6 lägenheter och två källarlokalerna.

Underhållsbesiktning har utförts av Sören Eriksson den 21 april 2016

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

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 fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning och förväntade kostnader. Anskaffningskostnaden såsom den är angiven i denna ekonomiska plan är slutgiltig.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på beräkningar gjorda i januari månad år 2016.

2. Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetens beteckning, areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Västerås Rättikan 7 i Västerås kommun.
Adress:	Frihetsvägen 20, 724 65 Västerås
Tomtens areal:	892 m ²
Antal byggnader:	1
Byggnadsår:	1938
Antal bostadslägenheter:	6
Bostadsarea, kvm:	351 m ²
P-platser:	6
Antal lokaler:	2

Byggnation: Fastigheten består av 6 st lägenheter, varav 5 är nyrenoverade och 1 nybyggd under 2016. Byggnaden har tre plan varav det översta är ett inrett vindspan med två lägenheter samt hel källarvåning i suterräng med två källarlokalerna för uthyrning.

Plan 0 (källarplan) upptas av gemensam tvättstuga, ny vattenmätare, ny elcentral samt två källarlokalerna på totalt 132m² med egna ingångar och lägenhetsförråd.

Huset har ett gemensamt trapphus för alla lägenheterna. Alla lägenheter har ny köksinredning, nya vitvaror, samt parkett.

Plan 1 och 2 består av 2 lägenheter vardera med 2 rum och kök. Lgh 1001,1002, 1101, 1102 består av en hall, kök med matrumsdel, kyl/frys och diskmaskin, badrum med WC och dusch, 1 sovrum och vardagsrum. Lgh 1001-1002 har även balkong/uteplats.

Plan 3 består av 2 lägenheter. Lgh 1201 består av en hall, kök, kyl/frys och diskmaskin, badrum med WC och dusch, 1 sovrum, 1 arbetsrum och vardagsrum. Lgh 1202 har öppen planlösning med friliggande takbjälkar, köksdel med kyl/frys och diskmaskin och avskärmad sovdela samt badrum med WC och dusch.

Gemensam trädgård med diverse fruktträd, växthus, och gemensam uteplats och 6 parkeringsplatser.

2.2 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten är från år 1938 uppfört som ett flerfamiljshus. Byggnaden är i två och en halv plan med källarvåning, och innefattar 6st lägenheter. Byggnaden är uppförd på platta på mark och grundmurar av betong, bjälklag och stomme av trä. Byggnaden är klädd med tegel.

Bjälklagen består av träbalkar. Yttertaket är belagt med ny papp på underlagstak av råspont/träpanel. Taket bärs upp av fribärande takstolar. Byggnaden har nya treglasfönster.

Ventilation sker genom självdrag. Brandvarnare finns i alla lägenheter.

2.3 Gemensamma anordningar

Fastigheten är för värmeleveranser ansluten till Västerås Stads fjärrvärmeverk.

Fjärrvärmeväxlare för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren.

Ny vattenmätare är belägen i källaren.

Ny gemensam elcentral och nya elmätare finns i källaren. Varje lägenhet har egen ny elcentral med jordfelsbrytare placerad i respektive lägenhet.

Ny Gemensam tvättstuga finns att tillgå i källarplanet.

Ny Centralantenn för radio och TV finns installerad och i avgiften ingår Boxer Flex 8.

Gemensamt sopkärl för sophämtning

Gemensam trädgård med plats för flera uteplatser samt växthus, klädtork och litet grönsaksland.

Nya fönster, 6-isolering kammare, 3-glas, vita pvc, 4 sel/16Ar/4/16Ar/4

Tak omlagt, ny takpapp

Ny fiberanslutning

Plats för 6 st biluppställningsplatser på gården.

Förråd på ca 2kmv ingår till varje lägenhet

2.4 Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	ny parkett	nymålade	nymålat	Ny köksinredning, nytt kakel, nya vitvaror
Hygienrum	ny klinker	nykaklat	nymålat	Ny WC, ny dusch, nytt handfat, ny handdukstork, ny badrums-inredning
Hall*	ny parkett	nymålade	nymålat	
Vardagsrum**	ny parkett	nymålade	nymålat	Separat klädkammare
Sovrum	trägolv	nymålade	nymålat	Garderob

*Lägenhet 1001, 1002 har nyslipad fiskbenstavparkett

**Lägenhet 1001 har nyslipad fiskbenstavparkett

2.5 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

2.6 Framtida underhållsbehov och åtgärder

Ekonomisk bedömning av kostnaden för åtgärder och underhållsbehov som bedöms erforderliga inom en period av ett till elva år föreligger inte. Fasaden är av tegel och fönster bytta 2016. Fastigheten är nyrenoverad 2016 och kommer enbart att vara i behov av normalt underhåll. Fastigheten har nytt takpapp. Invändigt finns nya avlopps-, kall- och varmvattenledningar. Helt ny eldragnig i hela fastigheten inkl nya elcentraler med jordfelsbrytare. Källaren nyrenoverad. Trapphuset nymålat. Ny tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare. Alla lägenheter har nyrenoverade ytskikt parkett och trägolv nyslipade, lackade eller omlagda, ny köksinredning inkl vitvaror, badrum nykaklade och nytt sanitet. Alla lägenheter har nya brandsäkra och ljudisolerade dörrar.

2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten är i dagsläget taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 320. Taxeringsvärdet har fastställts år 2014 till 1 694 000 kr, varav byggnadsdelen 1 018 000 kr. Nytt taxeringsvärde kommer att fastställas 2016.

2.8 Servitut

Last, avtal servitut: fjärrvärmeledning

3. Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	13 778 655 kr
Ombildningskostnad	43 750 kr
Pantbrevskostnad	55 000 kr
Försäljningskostnad	120 000 kr
Stämpelskatt lagfart	207 595kr
Summa anskaffningskostnad	14 205 000 kr

Finansiering Plan:

Lån	6 000 000 kr
Insatser (initialt lån från säljare)	8 205 000 kr
Totalt	14 205 000 kr

4. Föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	212 261 kr
Hysesintäkter 6 p-platser á 300 kr/mån	21 600 kr
Hysesintäkt lokal	114 000 kr
Summa intäkter	347 861 kr

5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningen förväntas ha följande kostnader för inledande finansiering.

Långgivare	Belopp	Kalkyl Ränta	Bundet	Räntekostnad/år
Nordea	3 000 000 kr	2%	rörligt	60 000 kr
Nordea	3 000 000 kr	2%	3år	60 000 kr
Säljarlån	8 205 000 kr			
Summa räntekostnader				120 000 kr

Lån från säljare avser lån för finansiering av förvärv av fastigheten från säljaren. Lånet skall amorteras enligt nedan. Lånet löper utan ränta, såvida inte ränta trots allt skall utgå enligt nedan. Lånet är uppdelat proportionellt på varje lägenhet och skall vara förenat med följande villkor. Lånet skall amorteras löpande, lägenhet för lägenhet, i den takt som insatser inflyter från bostadsrättsupplåtelse.

Om föreningen inte upplåtit alla lägenheterna på tillträdesdagen så medger säljaren lånevillkor som ovan och förbehåller sig nyttjanderätten till de lägenheter som inte är sålda och svarar då även för dessa lägenheters avgifter till föreningen.

Amorteringar

Amorteringar*	72 050 kr
Summa	72 050 kr

*Se bifogad amorteringsberäkning

Summa Kapitalkostnader	192 050 kr
-------------------------------	-------------------

Prel. avskrivningar

Prel. Avskrivningar	165 500 kr
----------------------------	-------------------

5.2 Kostnader för drift och underhåll

Värme, Vs, gemensam el (1)	47 701 kr
Renhållning, Sophämtning (2)	12 000 kr
Försäkring	6 712 kr
Fastighetsskötsel, förvaltning (3)	26 432 kr
Löpande reparationer och övrigt	10 000 kr
TV Boxer flex 8	8 568 kr
Summa driftskostnader	111 413 kr

(1) Beräknad förbrukning enl kontakt med Mälarenergi. Avseende uppvärmning avser det faktiskt förbrukning avseende förutvarande år. Beräknad elförbrukning avser de gemensamma utrymmen. Elförbrukning för varje lägenhet tillkommer. Föreningen har en gemensam elmätare och elförbrukningen fördelas på varje lägenhetsinnehavare enligt andelstalet.

(2) Städning planeras att ombesörjas i egen regi och som kostnadspost är därför endast upptaget kostnader för inköp av material. Kostnaden för sophämtning är beräknad på hämtning av ett 600 l kärl och ett komposteringskärl varannan vecka enligt beräkning av Västerås Stad.

(3) Administration planeras till största delen av Fyrklövern och i egen regi. I denna post ingår deras kostnad med 20000kr.

5.3 Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet för fastigheten år 2014 är 1 694 000 kr, med ny taxering som offentliggörs 2016. Fastighetsskatt utgår idag med 0,3% på bostadsdelen 1.018.000:- men med maxkostnad 1 243:- per lägenhet och 1% på lokaldelen. Enligt uppgift och bedömning från skatteverket görs en uppskattning på blivande fastighetsskatt.

Fastighetsskatt	7 458kr
------------------------	----------------

5.4 Fondavsättningar

Underhållsfond

Föreningen väljer en avsättning på 1 % av taxeringsvärdet i enlighet med antagen underhållsplan uppförd i enlighet med föreningens stadgar.

Summa avsättning till underhållsfond	16 940 kr
---	------------------

Dispositionsfond

I enlighet med föreningens stadgar skall överskott av verksamheten insättas på en dispositionsfond.

Summa avsättning till dispositionsfond	20 000 kr
---	------------------

Summa kostnader totalt	347 861 kr
-------------------------------	-------------------

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MM

Tabell

Lgh nr	vån	Lgh area	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Kr/kvm
1	bv	62	2 rok altan	17,7	1 495 000	37 493	605
2	bv	62	2 rok uteplats	17,7	1 495 000	37 493	605
3	1 tr	62	2 rok	17,7	1 395 000	37 493	605
4	1 tr	62	2 rok	17,7	1 395 000	37 493	605
5	2 tr	68	2,5 rok	19,2	1 550 000	41 122	605
6	2 tr	35	1 rok	10,0	875 000	21 167	605
Summa		351 kvm		100	8 205 000	212 260	

Årsavgifterna är fördelade i enlighet med andelstalen, med kvm-ytan som bas, medan insatserna istället fördelats utifrån lägenheternas läge och tillgång till altan och uteplats.

7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 1 %.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	120 000	118 559	118 555	118 550	118 545	118 539	112 801
Amortering*	72 050	72 260	72 492	72 747	73 029	73 339	75 439
Driftskostnader**	111 413	113 641	115 914	118 232	120 597	123 009	125 469
Fondavsättningar							
Underhållsfond	16 940	16 940	16 940	16 940	16 940	16 940	16 940
Dispositionsfond	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	7 458	7 458	7 458	7 458	7 458	7 458	7 458
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	347 861	348 858	351 359	353 928	356 569	359 286	358 107

Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	212 261	210 546	210 280	210 028	209 791	209 572	189 506
Övriga intäkter							
Hysesintäkter p-platser**	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	26 857
Hysesintäkter lokal **	114 000	116 280	118 606	120 978	123 397	125 865	141 745
Summa intäkter	347 861	348 858	351 359	353 928	356 569	359 286	358 107
Överskott	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift/kvm/år	605	600	599	598	598	597	540

2,5 miljoner på serieplan

3,5 miljoner på rak amortering

**Samtliga avgifter och hyror höjs med 2% per år

7.2 Känslighetsanalys

Årsavgift om:	År 1	2	3	4	5	6	11
Dagens inflationsnivå och							
Dagens räntenivå	212 261	210 546	210 280	210 028	209 791	209 572	189 506
Dagens räntenivå + 1%	274 961	272 493	272 225	271 970	271 731	271 509	248 301
Dagens räntenivå + 2%	332 261	329 105	328 835	328 578	328 336	328 111	302 032
Dagens räntenivå - 1%	152 261	151 267	151 003	150 753	150 518	150 302	133 243
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå + 1%	212 261	210 546	210 280	210 028	209 791	209 572	189 506
Dagens inflationsnivå - 1%	211 147	207 215	204 732	202 262	199 807	197 369	175 083
dagens inflationsnivå + 2%	213 375	212 797	213 701	214 654	215 657	216 715	197 963

7.3 Amortering

Amorteringen är fördelad enligt serieplan på 2,5miljoner och 3,5miljoner med rak amortering. Se bifogad bankoffert från Nordea.

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsätts att alla bostadsrättshavare gemensamt ansvarar för skötseln av den till föreningen tillhörande tomten.
6. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan är uppskattningar hänförliga till tiden för planens upprättande.
7. I planen redovisas areor baserade på mätningar men är ca uppgifter. Eventuella avvikelser i planen jämfört med Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller årsavgifter.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation.


Västerås 2016-05-01

Ort och datum

Bostadsrättsföreningen Västerås Rättikan 7 i Västerås


Christoffer Eriksson


Anne Eriksson


Malin Eriksson

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2016-05-01 för Bostadsrättsföreningen Rättikan 7 i Västerås, org.nr 769631-3746.

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 uppgifter är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar.

Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpekande anse att planen vilar på tillförlitliga grunder

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något av väsentlighet betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningens ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Västerås den 3 maj 2016



Anders Lenhoff
Lindholmsvägen 22
417 57 Göteborg



Tommy Schwartz
Gudrunsväg 5
723 55 Västerås

Av Boverket godkända intyggivare för ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.