

Ekonomisk plan

för
Bostadsrättsföreningen

Notuddsparken

Org.nr. 769634–7017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Fastighets- och byggnadsbeskrivning
- C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens årliga kostnader
- F. Föreningens årliga intäkter
- G. Nyckeltal
- H. Driftskostnader
- I. Lägenhetsförteckning
- J. Ekonomisk prognos
- K. Känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Notuddsparken, som har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-04, (org. nummer: 769634-7017) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens samtliga 41 bostäder är tecknade via bindande förhandsavtal med kostnadskalkyl som underlag. Förskott har tagits ut vilket har skett med godkännande av Bolagsverket. Tillträdet till bostäderna är februari månad år 2022 eller tidigare enligt överenskommelse. Tidpunkt för upplåtelsen är 3-4 månader innan tillträde.

Föreningens hus består av två huskroppar i fem plan med 41 bostäder med 1 – 4 rum och kök. Bostäderna har en total yta på 2468 m² BOA.

Uppförandet utförs som totalentreprenad av Peab Sverige AB.

Fastigheten "Västerås Nautilus 2" har förvärvats genom köp av aktiebolaget Öster Mälarstrand Kv 7 AB (559162-4548). Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarade fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att Bostadsrättsföreningen blev lagfaren ägare till fastigheten har aktiebolaget avyttrats för likvidation. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

B. FASTIGHETS- OCH BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	KL-trä
Mellanbjälklag	KL-trä
Innerväggar	Gips på plåtregel
Innerdörrar	Släta vita
Golvbeläggning	Träparkett och klinker
Tak	Takstolar trä
Yttertak	Råspont, yttertaksbeklädnad av plåt
Fasad	Fasadbeklädnad: Träpanel Fönsterbleck: Plastbelagd plåt
Balkonger	KL-trä på limträkonstruktion, räcke i varmförzinkat stål
Installationer	Golvvärme i badrum, centralt ventilationsaggregat med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning, värmebatteri i lgh.
Fönster	3-glas, aluminium och trä
Ytterdörrar	Entréer glas och metall, övriga dörrar i plåt

Köksinredning

Spishäll och inbyggnadsugn, kyl, frys, diskmaskin, inbyggnads mikrovågsugn, målade skåpsluckor samt kakel ovan diskbank.

Bad/klädvård

Kakel och Klinker på väggar och golv, duschblandare med duschanordning, WC-stol, tvättställskomod med porslinstvättställ och lådor, spegelskåp.

Klädvårdsdel med bänkskiva, kombimaskin eller tvättmaskin och torktumlare.

WC

Kakel på halva väggar, klinker på golv, tvättställskommod med porslinstvättställ och spegel.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden inkl. mervärdesskatt, SEK	145 271 593
Likviditetsreserv, SEK	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, SEK	145 371 593

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Från och med tidpunkten för slutbesiktning är huset fullvärdesförsäkrat.

Kostnader för lagfart och pantbrev ingår i föreningens anskaffningskostnad.

D. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser, SEK	94 287 600
Upplåtelseavgifter, SEK	15 283 993
Långfristig belåning, SEK	35 800 000
Summa finansiering, SEK	145 371 593

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Vid utbetalning av lån under år 2021 eller 2022.

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

Lån	Belopp ¹⁾ SEK	Bindnings- tid ²⁾	Ränta ³⁾	Amortering SEK	Räntekostnad/år SEK
Lån	35 800 000	5 år	2,20 %	358 000	787 600

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 60 000 000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan annan kombination av bindningstid bli aktuell.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Konsekvenser av förändringar i ränteläget framgår av känslighetsanalysen se avsnitt K.

Kapitalkostnader

Räntor	787 600
Amortering	358 000
Avskrivning rak plan 100 år 1 % årligen av 104 907 335 kr	1 049 000

Driftskostnader

Driftskostnader inkl. moms, inkl. uppvärmning ¹⁾	531 725
Avsättningar till fond för yttre fastighetsunderhåll	74 040

Summa kostnader exkl. avskrivningar²⁾ 1 751 365

Summa årliga kostnader inkl. avskrivningar 2 800 365

1) Varmvatten ingår ej i avgiften utan kommer att debiteras till självkostnadspris från föreningen. Föreningen har tecknat avtal om TV- och internetabonnemang med Telia. Bostäderna kommer att vara anslutna till Telia fibernät. Kostnad för tjänster som datatrafik och tv via fiber samt bilpool innebär en extra månadskostnad på 368 kr för varje bostad.

Föreningen kommer att ge medlemmarna tillgång till en elbilspool där de får nyttja de två elbilarna genom ett bokningsförfarande. Uppställningsplats för elbilarna samt deras laddningsstationer är belägen på föreningens mark i nära anslutning till husen.

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

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår.

2) Föreningen kommer likviditetsmässigt att ha en ekonomi i balans. Bokföringsmässigt kommer dock föreningen att redovisa ett underskott vilket inte påverkar föreningens förmåga att betala sina utgifter.

Utöver ovan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare:

Varmvattenförbrukning, hushållsel och hemförsäkring.

Beräknad kostnad för förbrukning av varmvatten och hushållsel: 108 kr/kvm

F. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den motsvarar föreningens löpande utbetalningar, amorteringar och avsättningar.

Årsavgifter lägenhet	1 663 185
Intäkter elproduktion via solceller	26 180
Intäkt försäljning varmvatten	62 000
Summa intäkter, (tkr)	1 751 365

G. NYCKELTAL (SEK)

Insats + upplåtelseavgift per kvm	44 397
Belåning per kvm år 1	14 506
Driftskostnad per kvm år 1	215
Total kostnad per kvm år 1*	710
Årsavgift per kvm år 1*	674

*Exkl. fiber och bilpool

H. DRIFTSKOSTNADER

Ekonomisk förvaltning	50 000
Löpande underhåll	75 000
Fastighetsel	32 210
Avfall	54 525
Förpackningsåtervinning	15 990
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	90 000
Försäkringar	31 000
Vatten och avlopp	5 000
Uppvärmning	71 000
Varmvatten	62 000
Underhåll av hiss	15 000
Oförutsett	30 000

I. LÄGENHETSFÖRTECKNING

lgh nr	Rum	Bostadsarea ca	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift exkl. fiber och bilpool	Månadsavgift exkl. fiber och bilpool	Månadsavg fiber och bilpool
A11	1	36,9	1 356 300	271 857	1,494%	24 848	2 071	368
A12	2	55,9	1 859 400	393 941	2,264%	37 655	3 138	368
A13	2	54,2	1 811 700	228 510	2,195%	36 507	3 042	368
A14	1	37,3	1 356 300	220 570	1,513%	25 164	2 097	368
A21	2	54,1	1 834 200	288 575	2,194%	36 490	3 041	368
A22	1	36,4	1 345 500	176 471	1,474%	24 515	2 043	368
A23	2	55,8	1 956 600	423 758	2,260%	37 588	3 132	368
A24	4	93,1	3 320 100	555 881	3,771%	62 719	5 227	368
A26	2	55,2	1 812 600	407 897	2,237%	37 205	3 100	368
A31	2	54,1	1 901 700	293 300	2,192%	36 457	3 038	368
A32	1	36,4	1 435 500	182 489	1,474%	24 515	2 043	368
A33	2	55,7	2 046 600	270 485	2,257%	37 538	3 128	368
A34	4	93,1	3 455 100	472 429	3,771%	62 719	5 227	368
A36	2	55,2	1 902 600	412 017	2,237%	37 205	3 100	368
A41	2	54,0	1 991 700	280 775	2,188%	36 390	3 033	368
A42	1	36,4	1 503 000	189 060	1,474%	24 515	2 043	368
A43	2	55,6	2 096 100	232 900	2,254%	37 488	3 124	368
A44	2	54,4	2 049 300	246 690	2,204%	36 657	3 055	368
A45	1	36,9	1 518 300	206 306	1,495%	24 865	2 072	368
A46	2	55,2	2 096 100	410 366	2,237%	37 205	3 100	368
A51	4	98,4	4 487 400	703 091	3,986%	66 295	5 525	368
A52	4	108,0	5 076 000	1 008 997	4,378%	72 814	6 068	368
A61	2+loft	60,0	2 502 000	411 256	2,430%	40 415	3 368	368
A62	2+loft	57,1	2 373 300	431 181	2,312%	38 453	3 204	368
B11	1	24,9	957 600	162 621	1,008%	16 765	1 397	368
B12	2	50,7	1 784 700	341 073	2,054%	34 162	2 847	368
B13	3	65,3	2 412 000	353 482	2,645%	43 991	3 666	368
B21	4	114,4	3 816 900	626 229	4,636%	77 105	6 425	368
B22	1	24,8	656 100	84 076	1,006%	16 732	1 394	368
B23	2	55,9	1 956 600	336 944	2,265%	37 671	3 139	368
B24	3	70,4	2 477 700	301 335	2,852%	47 434	3 953	368
B31	4	114,4	3 996 900	472 615	4,636%	77 105	6 425	368
B32	1	24,8	719 100	90 776	1,006%	16 732	1 394	368
B33	2	55,9	2 046 600	232 575	2,266%	37 688	3 141	368
B34	3	70,4	2 567 700	494 148	2,852%	47 434	3 953	368
B41	4	114,4	4 226 400	527 083	4,636%	77 105	6 425	368
B42	1	24,8	1 110 600	214 146	1,006%	16 732	1 394	368
B43	2	55,9	2 136 600	314 213	2,266%	37 688	3 141	368
B44	3	70,4	2 671 200	566 234	2,852%	47 434	3 953	368
B51	4+loft	95,2	4 976 100	833 786	3,859%	64 182	5 349	368
B52	2+loft	45,9	2 687 400	613 855	1,860%	30 935	2 578	368
<i>justering</i>		<i>0,17</i>				<i>68</i>	<i>6</i>	<i>-5</i>
41		2 468,00	94 287 600	15 283 993	100,00%	1 663 185	138 599	15 083

2021090600758

I. EKONOMISK PROGNOIS

Samtliga poster avser tkr om
inget annat anges

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa kostnader		-1751	-1756	-1761	-1766	-1772	-1777	-1809	-1921
Kapitalkostnader		-1146	-1138	-1130	-1122	-1114	-1106	-1067	-1027
<i>Räntor</i>		-788	-780	-772	-764	-756	-748	-709	-669
<i>Amortering</i>		-358	-358	-358	-358	-358	-358	-358	-358
Driftskostnader									
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ¹		-532	-542	-553	-564	-576	-587	-648	-716
Fondavsättning ^{1,2}		-74	-76	-78	-80	-82	-84	-94	-104
Fastighetsavgift ^{1,3}		0	0	0	0	0	0	0	-74
Summa intäkter		1751	1756	1761	1766	1772	1777	1809	1921
Årsavgifter lägenheter		1663	1666	1669	1672	1676	1679	1701	1803
<i>Totala årsavgifter kr per kvm</i>		674	675	676	678	679	680	689	730
Övriga intäkter ¹		88	90	92	94	96	98	108	118
Årets resultat		0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Ränta</i>	%	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
<i>Inflation</i>	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Avskrivning		-1049	-1049	-1049	-1049	-1049	-1049	-1049	-1049
Bokföringsmässigt resultat		-1049	-1049	-1049	-1049	-1049	-1049	-1049	-1049

Då avskrivningen påverkar det bokföringsmässiga resultatet så kommer föreningen att uppvisa ett årligt negativt resultat. Då detta inte påverkar föreningens likviditet så har inte hänsyn tagits i årsavgiften.

¹ Kostnadsutvecklingen för post markerad med ¹ förutsätts följa inflationen (se nästa sida).

² Fondavsättning görs schablonmässigt tills dess att underhållsplanen är upprättad.

³ Fastighetsavgiften utgår först år 16.

K. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift per BOA									
Belopp i tkr & år									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå	674	675	676	678	679	680	689	730	
2. antagen räntenivå + 1 %	819	819	818	818	818	818	820	854	
3. antagen räntenivå + 2 %	964	962	961	959	957	956	950	977	
4. antagen räntenivå -1 %	529	531	534	537	540	543	559	607	
Antagen räntenivå och									
5. antagen inflationsnivå + 1 %	674	677	680	683	687	690	714	777	
6. antagen inflationsnivå + 2 %	674	679	684	690	696	703	742	834	
7. antagen inflationsnivå -1 %	674	673	672	671	670	669	665	687	
Ränte- och inflationsantaganden									
Ränta (påverkar kapitalkostnaderna):						2,20 %			
Inflation (påverkar driftskostnaderna):						2,00 %			

L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE


- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen är proportionerliga mot lägenheternas bostadsarea.
- b. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt såvida tillägget inte tecknas av föreningen och ingår i den fastighetsförsäkring som täcker föreningens hus.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, förbrukning av vatten samt egna förbrukningsavgifter för hushållsel.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt enligt behovet i föreningens underhållsplan. Sådan plan beräknas vara framtagen senast två år efter föreningens slutfinansiering. Till dess planen finns sker en schablonmässig avsättning med 30 kr per kvm bostadsarea.
- i. Inför framtagandet av den ekonomiska planen kommer styrelsen att, i konkurrens, upphandla bl. a. finansiering och fastighetsförsäkring.
- j. Avräkningsdag är den dag då föreningens lån placeras och föreningens ekonomi startar enligt ekonomisk plan. Dock tidigast vid tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Fram till den dagen svarar entreprenören för föreningens utgifter och intäkter.
- k. Olägenheter med buller och stök kan förekomma på platsen för föreningens hus även efter tillträdet pga. pågående byggnationer etc. Bostadsrättshavaren äger inte rätt att kräva skadestånd eller annan kompensation för detta.
- l. Genom undertecknande av den ekonomiska planen verifierar styrelsens ledamöter att innehållet är korrekt.

Västerås 2021-06-03

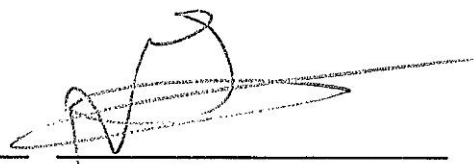
Bostadsrättsföreningen Notuddsparken



Lina Halldin Dahlkvist



Tomas Eklöf



Peter Dahlkvist

2021090600762



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2021-06-03 för Bostadsrättsföreningen Notuddsparken (769634-7071), Västerås och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning då underlag enligt nedan som täcker detta eventuella utredningsbehov finns.

Föreningen förvärvar fastigheten Västerås Nautilus 2 genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och därefter föra över fastigheten till bostadsrättsföreningen och likvidera bolaget. Förfarings sättet sker därmed via s.k. ”paketering”, vilket är ett vanligt sätt på fastighetsmarknaden idag. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag för eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara med att detta är en väl bedrövd metod i och för sig.

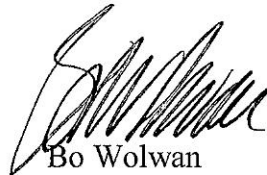
Föreningen kommer att inneha två huskroppar med totalt 41 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och på grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Uppsala 10 juni 2021



Lennart Fällström



Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2020-03-20
Stadgar	2020-03-11
Fastighetsdatautdrag	2021-06-01
Besiktningssprotokoll	2021-04-16
Finansieringsoffert	2021-04-30
Mäklarintyg	2021-06-07
Energihuskalkyl	2021-04-21
Energidiplom	2021-05-24
Fjärrvärmeoffert	2020-10-20