

## Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjömärket*

*Organisationsnummer 769631-6434*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

9 

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-04 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj och juni månad 2023

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i november månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 80%

75 st. förhandsavtal har tecknats (94%).

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

D MW

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Västerås Sjömärket 1
Adress:	Fyrtonsgatan 5A-B, Verksgatan 7 Sjömärkesgatan 6A-B 722 10 Västerås
Areal:	3 248 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Västerås kommun 2021-03-25.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	80
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	5 785
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 5-6 våningar. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ( Västerås Sjömärket GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg med tillhörande belysning, skyltar och dagvattenhantering.

I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 2 st fastigheter (Västerås Sjömärket 1 och Västerås Sjömärket 2). För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för c:a 55% av driftskostnaderna.

### Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D-2022-00495345:1
Fiberledning	Last	Avtalsservitut	D-2022-00495343:1.1
Fiberledning	Last	Nyttjanderättsavtal	D-2022-00495342:1
Tele	Last	Nyttjanderättsavtal	D-2022-00490640:1

D M

## **Gemensamma anordningar**

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Mälarenergi.

Undercentral är belägen i bottenplan

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 127 m<sup>2</sup> finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 14.943 kWh/år.

Hissar 5 st

Trapphus 5 st

Byggnaden är ansluten till Tele 2 fibernät för TV/data/tele.

## **Gemensamma utrymmen**

1 st miljörum

5 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

## **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Pålad betongplatta på mark
<b>Stomme</b>	Bärande stomme i betong och stålpelare i fasad
<b>Yttervägg</b>	Isolerad regelkonstruktion, insida av gipsskiva/betongvägg
<b>Yttertak</b>	Takpapp med underlag av takpapp samt råspont
<b>Balkong</b>	Betong, aluminiumräcke med fyllning av opalglas
<b>Fönster</b>	Insida av trä och utsida av aluminium
<b>Entrepert</b>	Aluminium och glas
<b>Lägenhetsdörr</b>	Dörr med fittöga och ringklocka
<b>Uppvärmnings-system</b>	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer

D 

Ventilation

Mekanisk från- och tilluftsystem med värmeåtervinning (FTX)

Lägenhetsförråd

1 per lägenhet belägna i källarplan

### **Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målat	Grängat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat	Grängat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. (5 rok)
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. (4 rok)
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

### **Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

U MW

2023031703414

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	48 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	254 370 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>302 370 000 kr</b>
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	2 348 750 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>304 718 750 kr</b>

\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	188 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 812 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	21 737 000 kr	Pantbrev	4,39	1	1,0% rak
Lån 2	21 737 000 kr	Pantbrev	4,27	3	1,0% rak
Lån 3	21 736 000 kr	Pantbrev	4,12	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-02-27

\*\* Amorteringen = 0,5% år 1-3

<b>Summa lån</b>	<b>65 210 000 kr</b>
Insatser	237 160 000 kr
<b>Summa</b>	<b>302 370 000 kr</b>
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	2 348 750 kr
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>304 718 750 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda januari månad 2023.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder

5 100 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten och hushållsel.

733 000 kr

<sup>1</sup>Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

#### Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 3 st parkeringsplatser á 600 kr/månad, och 40 st garageplatser á 880 kr/månad (exkl moms)

444 000 kr

**SUMMA INTÄKTER**

**6 277 000 kr**

J 

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader och amorteringar**

Räntor	2 767 500 kr
Amorteringar	326 100 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,5 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	325 000 kr

**Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall \*** 2 712 000 kr

Ekonomisk förvaltning	198 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	308 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	164 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	75 000 kr
Styrelsearvode	74 000 kr
Revisionsarvode	18 000 kr
Försäkringar	101 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	572 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel <sup>1</sup>	522 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	118 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	192 000 kr
Renhållning/sophämtning	168 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	44 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	6 000 kr
Mobilitet (poolbil)	82 000 kr
Löpande underhåll	50 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	20 000 kr

*\*) Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

J MW



## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>	18 100 kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>6 148 700 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	116 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>12 300 kr</b>

<sup>2)</sup>För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

## RESULTATPROGNOS

Summa intäkter	6 277 000 kr
Summa kostnader	6 148 700 kr
Återföring amorteringar	326 100 kr
Avskrivningar	2 119 750 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>1 665 350 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

J *prol*

2023031703417

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
40 *					5*

\* varav 39 st med motorvärmare och 6 st med laddstolpe

Hyra för garageplats är 1.100 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1.100 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning.  
Hyra för parkeringsplats med motorvärmare är 600 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Our greencar vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Föreningen för under den första 5 årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt.

Fordonspoolen består av 1 st bilar.

Bilpoolsbil avses placeras på Sjömärkesgatan och kommer att vara tillgängliga för Our Green car medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

J MW

2023031703418

# Lägenhetsförteckning

## Sjömärket, RBA (43538)

Grunddata						Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelsial	Andelsial/Insats
1001	1001	0	5	1	59,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	2 095 000	53 182	4 432	610	0,010428	0,008834
1101	1101	1	5	2	69,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/U	F	2 975 000	62 589	5 216	730	0,012272	0,012544
1102	1102	1	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 775 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007484
1103	1103	1	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 775 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007484
1104	1104	1	5	4	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/U	F	3 075 000	66 206	5 517	800	0,012982	0,012966
1201	1201	2	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	3 095 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,013050
1202	1202	2	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 825 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007695
1203	1203	2	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 825 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007695
1204	1204	2	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	2 995 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,012629
1301	1301	3	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	3 150 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,013282
1302	1302	3	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 875 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007906
1303	1303	3	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 875 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007906
1304	1304	3	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	3 050 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,012861
1401	1401	4	5	25	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	4 275 000	85 123	7 094	1 140	0,016691	0,018026
1402	1402	4	5	25	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	4 195 000	85 123	7 094	1 140	0,016691	0,017696
1501	1501	5	5	25	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	4 350 000	85 123	7 094	1 140	0,016691	0,018342
1502	1502	5	5	25	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	4 250 000	85 123	7 094	1 140	0,016691	0,017920
2001	1001	0	5	5	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD		F	1 250 000	37 729	3 144	370	0,007398	0,005271
2002	1002	0	5	6	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	3 595 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,015159
2101	1101	1	5	2	69,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/U	F	2 915 000	62 589	5 216	730	0,012272	0,012291
2102	1102	1	5	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	2 195 000	51 993	4 333	570	0,010195	0,009255
2103	1103	1	5	8	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	F	1 375 000	39 434	3 286	370	0,007732	0,005798
2104	1104	1	5	9	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	3 750 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,015812
2201	1201	2	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	2 995 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,012629
2202	1202	2	5	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	2 250 000	51 993	4 333	570	0,010195	0,009487
2203	1203	2	5	8	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	F	1 425 000	39 434	3 286	370	0,007732	0,006009
2204	1204	2	5	9	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	3 850 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,016234
2301	1301	3	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	3 050 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,012861
2302	1302	3	5	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	2 295 000	51 993	4 333	570	0,010195	0,009677
2303	1303	3	5	8	35,0 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	F	1 475 000	39 434	3 286	370	0,007732	0,006219
2304	1304	3	5	9	101,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B	F	3 950 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,016655
2401	1401	4	5	18	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	F	3 115 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,013135

D

# Lägenhetsföreteckning

## Sjömärket, RBA (43538)

Grunddata						Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr.W	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Föräd	Bilplats	Insats	Arsvgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Insak
2402	1402	4	5	20	118,0 m²	5	RK	WcD, W	B/T	F		5 495 000	96 041	8 003	1 250	0,018831	0,023170	
2501	1501	5	5	18	76,0 m²	3	RK	WcD	B	F		3 195 000	65 431	5 453	800	0,012830	0,013472	
2502	1502	5	5	23	118,0 m²	5	RK	WcD, W	B	F		4 995 000	93 340	7 778	1 250	0,018302	0,021082	
3101	1101	1	4	10	92,0 m²	4	RK	WcD, W	B/U	F		3 795 000	76 724	6 394	970	0,015044	0,016002	
3102	1102	1	4	13	47,0 m²	2	RK	WcD	B	F		1 825 000	46 954	3 913	500	0,009207	0,007695	
3103	1103	1	4	11	69,0 m²	3	RK	WcD	B/U	F		2 865 000	62 299	5 192	730	0,012216	0,012081	
3201	1201	2	4	12	92,0 m²	4	RK	WcD, W	B/B	F		3 850 000	77 512	6 459	970	0,015198	0,016234	
3202	1202	2	4	13	47,0 m²	2	RK	WcD	B	F		1 875 000	46 954	3 913	500	0,009207	0,007906	
3203	1203	2	4	15	76,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 185 000	66 284	5 524	800	0,012997	0,013430	
3301	1301	3	4	12	92,0 m²	4	RK	WcD, W	B/B	F		3 895 000	77 512	6 459	970	0,015198	0,016424	
3302	1302	3	4	13	47,0 m²	2	RK	WcD	B	F		1 925 000	46 954	3 913	500	0,009207	0,008117	
3303	1303	3	4	15	76,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 265 000	66 284	5 524	800	0,012997	0,013767	
3401	1401	4	4	21	88,0 m²	2	RK	WcD	B/T	F		2 995 000	56 800	4 733	610	0,011137	0,012207	
3402	1402	4	4	22	88,0 m²	3	RK	WcD, W	B/T	F		4 495 000	75 277	6 273	910	0,014760	0,018953	
4001	1001	0	5	6	101,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		3 550 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,014969	
4101	1101	1	5	9	101,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		3 695 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,015580	
4102	1102	1	5	8	35,0 m²	1	RK	WcD	B	F		1 325 000	39 434	3 286	370	0,007732	0,005587	
4103	1103	1	5	7	54,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 125 000	51 993	4 333	570	0,010195	0,008960	
4104	1104	1	5	2	69,0 m²	3	RK	WcD	B/U	F		2 915 000	62 589	5 216	730	0,012212	0,012291	
4201	1201	2	5	9	101,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		3 795 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,016002	
4202	1202	2	5	8	35,0 m²	1	RK	WcD	B	F		1 375 000	39 434	3 286	370	0,007732	0,005798	
4203	1203	2	5	7	54,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 175 000	51 993	4 333	570	0,010195	0,009171	
4204	1204	2	5	14	76,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 195 000	66 852	5 571	800	0,013108	0,013472	
4301	1301	3	5	9	101,0 m²	4	RK	WcD, W	B	F		3 895 000	81 556	6 796	1 070	0,015991	0,016424	
4302	1302	3	5	8	35,0 m²	1	RK	WcD	B	F		1 425 000	39 434	3 286	370	0,007732	0,006009	
4303	1303	3	5	7	54,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 225 000	51 993	4 333	570	0,010195	0,009382	
4304	1304	3	5	14	76,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 250 000	66 852	5 571	800	0,013108	0,013704	
4401	1401	4	5	20	118,0 m²	5	RK	WcD, W	B/T	F		5 475 000	96 041	8 003	1 250	0,018831	0,023086	
4402	1402	4	5	14	76,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 315 000	66 852	5 571	800	0,013108	0,013978	
4501	1501	5	5	23	118,0 m²	5	RK	WcD, W	B	F		4 950 000	93 340	7 778	1 250	0,018302	0,020872	
4502	1502	5	5	14	76,0 m²	3	RK	WcD	B/B	F		3 395 000	66 852	5 571	800	0,013108	0,014315	
5001	1001	0	5	1	59,0 m²	2	RK	WcD	B	F		2 025 000	53 182	4 432	610	0,010428	0,008539	

# Lägenhetsförteckning Sjömärket, RBA (43538)

ObjNr	Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkongj	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
5101	1101	1	5	4	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/U	F	3 075 000	66 206	5 517	800	0,012982	0,012986
5102	1102	1	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 725 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007274
5103	1103	1	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 725 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007274
5104	1104	1	5	16	69,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/U	F	2 975 000	61 451	5 121	730	0,012049	0,012544
5201	1201	2	5	14	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	F	3 195 000	66 852	5 571	800	0,013108	0,013472
5202	1202	2	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 775 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007484
5203	1203	2	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 775 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007484
5204	1204	2	5	15	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	F	3 295 000	66 284	5 524	800	0,012997	0,013894
5301	1301	3	5	14	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	F	3 250 000	66 852	5 571	800	0,013108	0,013704
5302	1302	3	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 825 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007695
5303	1303	3	5	3	44,0 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	F	1 825 000	46 024	3 835	460	0,009024	0,007695
5304	1304	3	5	15	76,0 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	F	3 350 000	66 284	5 524	800	0,012997	0,014126
5401	1401	4	5	19	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B/B	F	4 350 000	86 544	7 212	1 140	0,016969	0,018342
5402	1402	4	5	24	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B/B	F	4 475 000	85 975	7 165	1 140	0,016858	0,018869
5501	1501	5	5	19	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B/B	F	4 395 000	86 544	7 212	1 140	0,016969	0,018532
5502	1502	5	5	24	108,0 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, W	B/B	F	4 550 000	85 975	7 165	1 140	0,016858	0,019185
80 st					5785,0						237 160 000	5 099 995	425 000	61 010	1,000000	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 5 785 m<sup>2</sup> LOA: 0 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser *	40 996
Föreningens lån *	11 272
Anskaffningsvärde *	52 268
Belåningsgrad	21,4%
Snittränta föreningens lån	4,3%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,5%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	882
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	127
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	469
Kassaflöde ***	2
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	76
Avskrivning ***	366

D m

## H. Ekonomisk prognos

Arvsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	År										
	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning		
<b>Intäkter</b>											
Arvsavgifter bostäder	5 100 000	5 202 000	5 306 000	5 412 200	5 520 400	5 630 800	6 216 900	6 863 900	Ökning 2% per år		
Arvsavgifter förbrukning bostäder	733 000	747 700	762 600	777 900	793 400	809 300	893 500	986 500	Ökning 2% per år		
Intäkter bilplaser	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000			
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 277 000</b>	<b>6 393 700</b>	<b>6 512 600</b>	<b>6 634 100</b>	<b>6 757 800</b>	<b>6 884 100</b>	<b>7 554 400</b>	<b>8 294 400</b>			

	År										
	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning		
<b>Kostnader</b>											
Räntekostnader	2 767 500	2 739 800	2 712 000	2 684 200	2 656 400	2 628 600	2 489 700	2 350 800	Ökning 2% / år		
Amorteringar	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	Ökning 2% / år		
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	325 000	321 700	318 500	315 200	312 000	308 700	292 400	276 100	Ökning 2% / år		
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 712 000	2 766 200	2 821 600	2 876 000	2 935 600	2 994 300	3 305 900	3 650 000	Ökning 2% / år		
Fastighetsavgift-skat	18 100	18 500	18 900	19 200	19 600	20 000	22 100	181 500	Ökning 2% / år		
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 148 700</b>	<b>6 172 300</b>	<b>6 197 100</b>	<b>6 548 700</b>	<b>6 575 700</b>	<b>6 603 700</b>	<b>6 762 200</b>	<b>7 110 500</b>			

Avsättning till underhållsfond

	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa kassaflöde	12 300	105 400	199 500	- 30 600	66 100	164 400	676 200	1 067 900
Ack kassaflöde	12 300	117 700	317 200	286 600	352 700	517 100	1 193 300	2 261 200

Enligt finans- och underhållsplan

### RESULTATPROGNOS

	År										
	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning		
Summa intäkter	6 277 000	6 393 700	6 512 600	6 634 100	6 757 800	6 884 100	7 554 400	8 294 400			
Summa kostnader	- 6 148 700	- 6 172 300	- 6 197 100	- 6 548 700	- 6 575 700	- 6 603 700	- 6 762 200	- 7 110 500			
Aterföring amortering	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100	326 100			
Avskrivning *	- 2 119 750	- 2 119 750	- 2 119 750	- 2 119 750	- 2 119 750	- 2 119 750	- 2 119 750	- 2 119 750			
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 665 350</b>	<b>- 1 572 250</b>	<b>- 1 478 150</b>	<b>- 1 382 250</b>	<b>- 1 285 550</b>	<b>- 1 187 250</b>	<b>- 675 450</b>	<b>- 283 750</b>			

Amortering + avsättning till underhållsfond 768 104 768 104 768 104 768 104 768 104 768 104 768 104 768 104 768 104

#### Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 4,39%  
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 4,27%  
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 4,12%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräknyttelsen ekonomiska planens upprättande

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,50% -enhetsräntning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

# I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
		%	%	%	%	%	%	%
	Inflationsnivå 2%							
Räntan oförändrad	899	917	935	954	973	992	1 096	1 210
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	899	953	971	1 026	1 044	1 098	1 196	1 304
		6,05	1,88	5,62	1,78	5,20	8,89	9,06
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	899	990	1 008	1 098	1 116	1 205	1 297	1 400
		10,17	1,78	8,98	1,60	7,98	7,64	7,92
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	899	922	944	965	989	1 013	1 147	1 300
		2,54	2,43	2,26	2,44	2,44	13,23	13,31
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	899	958	980	1 037	1 060	1 119	1 244	1 388
		6,59	2,30	5,84	2,20	5,56	11,12	11,65
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	899	995	1 017	1 109	1 132	1 226	1 344	1 484
		10,70	2,18	9,10	2,05	8,28	9,69	10,36

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

\*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

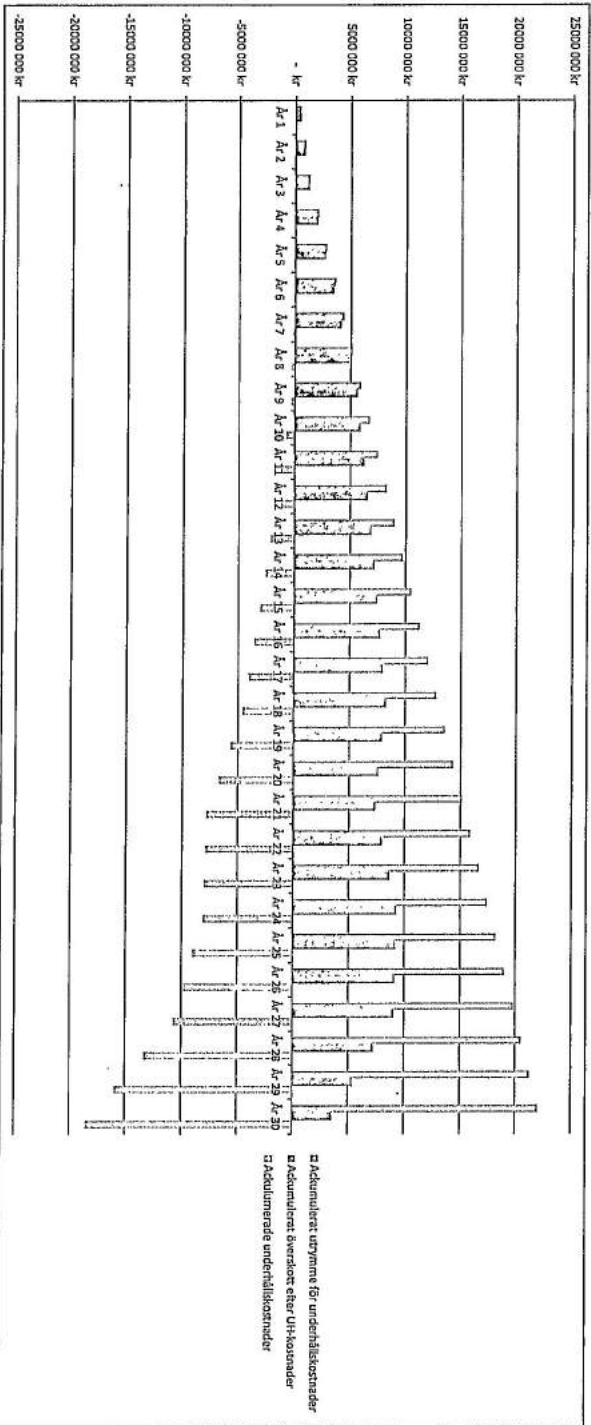


J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år  
 Brf Sjömärket

Datum 2022-09-30  
 Boor 5 785  
 Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup> 20  
 Lån 65 210 000  
 Amortering/år 56  
 Summa Amortering+Ullm<sup>2</sup> 76

Årliga UH-kostnader	
Ar 1-3	Ar 4-6
59 000	97 000
Ar 7-9	Ar 10-12
169 000	1 355 000
Ar 13-15	Ar 16-18
1 340 000	1 532 000
Ar 19-21	Ar 22-24
3 252 000	3 31 000
Ar 25-27	Ar 28-30
2 563 000	7 878 000

Kostnadskategori	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Utrymme i länestöcken (emorterat)	326 052	326 052	326 052	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104	652 104
Avsättning till UH-fond	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	442 052 kr	442 052 kr	442 052 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	442 052 kr	384 104 kr	1 326 156 kr	2 054 260 kr	2 852 364 kr	3 630 468 kr	4 398 572 kr	5 166 676 kr	5 934 780 kr	6 702 884 kr	7 470 988 kr	8 239 092 kr	9 007 196 kr	9 775 300 kr	10 543 404 kr
Underhållskostnader	- 19 667 kr	- 19 667 kr	- 19 667 kr	- 32 333 kr	- 32 333 kr	- 32 333 kr	- 56 333 kr	- 56 333 kr	- 56 333 kr	- 455 000 kr	- 455 000 kr	- 455 000 kr	- 446 667 kr	- 446 667 kr	- 446 667 kr
Årliga underhållskostnader	422 385 kr	422 385 kr	422 385 kr	735 771 kr	735 771 kr	735 771 kr	711 771 kr	711 771 kr	711 771 kr	313 104 kr	313 104 kr	313 104 kr	321 437 kr	321 437 kr	321 437 kr
Årligt överskottunderskott	-19 667 kr	-39 533 kr	-59 000 kr	-91 333 kr	-123 667 kr	-156 000 kr	-212 333 kr	-268 667 kr	-325 000 kr	-760 000 kr	-1 235 000 kr	-1 890 000 kr	-2 138 667 kr	-2 593 333 kr	-3 050 000 kr
Akkumulerade underhållskostnader	422 385 kr	844 771 kr	1 267 156 kr	2 002 927 kr	2 738 697 kr	3 474 468 kr	4 186 239 kr	4 898 009 kr	5 609 780 kr	5 922 884 kr	6 235 988 kr	6 549 092 kr	6 870 529 kr	7 191 967 kr	7 513 404 kr



Ar-16	652 104	Ar-17	652 104	Ar-18	652 104	Ar-19	652 104	Ar-20	652 104	Ar-21	652 104	Ar-22	652 104	Ar-23	652 104	Ar-24	652 104	Ar-25	652 104	Ar-26	652 104	Ar-27	652 104	Ar-28	652 104	Ar-29	652 104	Ar-30	652 104	Summa
116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	116 000	18 584 964 kr	
768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	768 104 kr	3 480 000 kr		
11 314 508 kr	12 079 612 kr	12 847 716 kr	13 615 820 kr	14 383 924 kr	15 152 028 kr	15 920 132 kr	16 688 236 kr	17 456 340 kr	18 224 444 kr	18 992 548 kr	19 760 652 kr	20 528 756 kr	21 296 860 kr	22 064 964 kr																
510 667 kr -	510 667 kr -	510 667 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	1 084 000 kr -	2 606 000 kr	
257 437 kr	257 437 kr	257 437 kr	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	315 896 kr -	1 837 896 kr	
-3 540 867	-4 051 333	-4 562 000	-5 646 000	-6 730 000	-7 814 000	-7 824 333	-8 034 667	-9 145 000	-8 599 333	-9 853 667	-10 708 000	-13 314 000	-15 920 000	-18 526 000																
7 770 841 kr	8 028 279 kr	8 285 716 kr	7 869 820 kr	7 653 924 kr	7 338 028 kr	7 595 759 kr	8 653 569 kr	9 311 340 kr	9 225 111 kr	9 138 881 kr	9 052 652 kr	7 214 756 kr	5 376 860 kr	3 538 964 kr																

D 

# Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

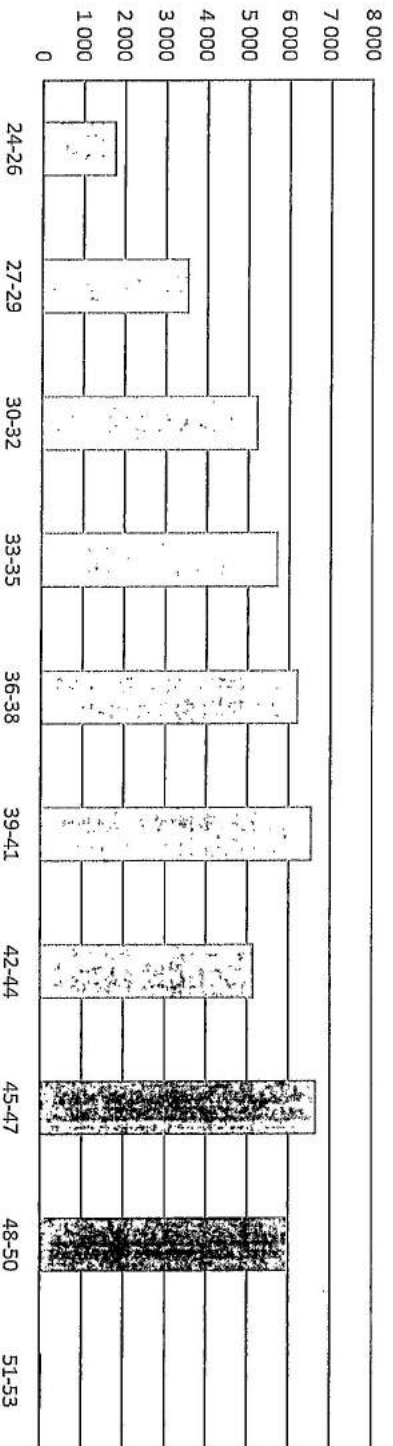
RBA Sjömärket 1 (43438) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024  
 Prioritet:  
 HLU/VLU:  
 P/IK/U:  
 Objektivnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och administrativa kostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 5 785,0 m<sup>2</sup>

Kostnad enligt underhållsplan	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år	
Rekommenderad avsättning	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	1 853	7 818	18 525 012	617 500
Rekommenderad fondbehållning	1 794	3 550	5 233	5 721	6 233	6 554	5 154	6 676	5 965	0	0		

## Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr  
 Rek. avs. per år: 618 tkr  
 Rek. avs. per år/area: 107 kr/år/m<sup>2</sup>  
 Slutvärde: 0 tkr  
 Ewig kostnad per år: 1 797 tkr/år  
 Ewig kostnad per år/area: 311 kr/år/m<sup>2</sup>

*[Handwritten signature]*

2023031703428

## K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
  - \* Köpekontrakt fastighet avseende Västerås Sjömärket 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Uppdragsavtal försäljning
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang
  - \* Avtal om elnät och elhandel
  - \* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
  - \* Renhållnings- och återvinningsavtal
  - \* VA-abonnemang
  - \* Hisservice, jour och larmöverföring
  - \* Hissbesiktningsavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.

### 4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

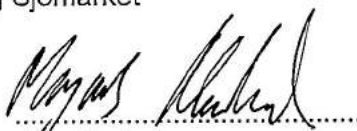
I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan**

Västerås 2023-03-14

Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjömärket

  
Theresia Jansson

  
Magnus Nordlund

  
Lena Wiséen Bergström

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjömärket  
769631-6434

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2023-03-14 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

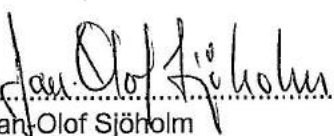
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-03-01
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-06-11
- Beslut om bygglov, daterat 2021-03-25
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-03-14
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-02-17
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2021-04-09
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-03-14
- Hyresavtal garage, upprättat ~~inmånad~~ år 2023-03-14
- Kreditoffert SHB 2020-08-28
- Aktuella räntenivåer per 2023-02-27
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-01-10
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-01-10

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

Stockholm 2023-03-15

  
Jan Olof Sjöholm

Stockholm 2023-03-15

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.