

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉRLUNDEN 5 I VÄSTERÅS

(Org nr 769634-1002)

VÄSTERÅS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden 5 i Västerås som har sitt säte i Västerås kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-03-03 (org nr 769634-1002) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2017 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 63 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under oktober och november 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2018.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten har köpts av Fastighets AB Isolatorn.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Am Trust Europe Limited.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Isolatorn 11 i Västerås
Fastighetens areal, ca:	1 964 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 997 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	5 145 m ²
Antal lägenheter:	63 st
Byggnadernas antal och utformning:	Två flerbostadshus med tre trappuppgångar

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

Bygglov erhöles 2017-03-15

Gemensamma anordningar

Uppvärmning sker från kommunens fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning. Personhiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Undercentral, elcentral och barnvagnsrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Belysning, planteringar, gräsmattor, gångvägar, sophus, lekplats och cykelförråd.

Parkering

Garaget som kommer att ingå i gemensamhetsanläggning har 196 garageplatser och 47 st utvändiga biluppställnings platser.

Föreningen disponerar 27 garageplatser och 11 st utvändiga biluppställningsplatser.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning GA:1 med Västerås Isolatorn 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 och 10 avseende väg brunnar och ledningar, vägbelysning inkl. stolpar, elledningar och elmätare. Föreningens andelstal är 7/100. Samt gemensamhetsanläggning GA:2 med Västerås Isolatorn 4, 5, 6, 7, 8, 9 och 10 avseende garage, nedfart, portar, dörrar, trapphus/utrymningstrappor, parkeringsplatser, kommunikationsytor och teknisk installation och utrustning. Föreningens andelstal är 27/196.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundplattan utgörs av fribärande pålad grundplatta över grundvattennivån.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarvarande filigranform Pelare av stål Hisschikt med trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utgör av skalväggar Prefabricerade balkongplattor Trappor, m prefabricerade med cementmosaik
Stomkomplettering	Innerväggar av gips och stålreglar Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innedörrar, släta Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm av stål
Yttertak	Uppstolpat tak med ytskikt av takpapp samt isolering med lösull.
Fasader	Utfackningsväggar med bäring av trä med syll av stålskena. Vägg isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av puts. Balkongräcken samt räcken vid franska balkonger av aluminium enligt standard hos Peabs avtalsleverantör. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Entrédörr av aluminium med kodlås.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning. ventilation. Frånluft kök, våtrum och förråd. Personhissar enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Parkeringar finns i gemensamt garage för Kvarteret Isolatorn samt uteparkeringar på innergård.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett natur
	Vägg	Vitmålad eller tapet
	Tak	Gräng
	Övrigt	Kapphylla, garderober/linneskåp/städsåp enligt A-handling. Utanpåliggande värmestammar vitmålade.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett natur
	Vägg	Vitmålad eller tapet
	Tak	Gräng
	Övrigt	Fönsterbänk, Utanpåliggande värmestammar vitmålade.
Kök	Golv	Ekparkett natur
	Vägg	Vitmålad eller tapet, stänkskydd kakel blankt
	Tak	Gräng
	Övrigt	Luckor och lådor med "soft Close", Fönsterbänk, Bänkskiva, Diskho, Blandare, Ljusramplis, lysrör, Kylskåp och frys alt kyl/frys, Inbyggnadsugn, Indbyggnadshäll, Diskmskin, Mikrovågsugn. Utanpåliggande värmestammar vitmålade.
WC/bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel vitt blankt
	Tak	Målat
	Övrigt	Toalettstol, Kommod, Spegelskåp, Blandare, Handdukshängare, Duschhörn, Duschblandare, Toalettpappershållare, Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva ovanför, Överskåp, Eluttag på vägg bredvid kommod/spegelskåp.
Sovrum	Golv	Ekparkett natur
	Vägg	Vitmålad eller tapet
	Tak	Gräng
	Övrigt	Fönsterbänk, Gardrober/linneskåp/städsåp enligt A-ritning och försäljningsmaterial. Utanpåliggande värmesammar vitmålade.
Arbetsrum/KLK/ Förråd/walk-in closet	Golv	Ekparkett natur
	Vägg	Vitmålad eller tapet
	Tak	Gräng, alt. Gipsundertack där det finns ventilationsrör
	Övrigt	Fönsterbänk, Gardrober/linneskåp/städsåp/hyllor enligt A-ritning och försäljningsmaterial. Utanpåliggande värmestammar vitmålade.

Allmänna utrymmen
Entré

Golv	Klinker, Våningsplanen Linoleum, Trapp Cementmosaik.
Vägg	Målat
Tak	Målat, ljudabsorbenter
Övrigt	Postboxar, Våningsregister, Ansalagstavla, Nerfällbar sits. Tidningshållare, Siffror/bokstäver som anger våningsplanen. Målade stålräcke, Målade rundhandledare av stål

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	68 776 083 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	120 348 917 kr
Summa kostnader	189 125 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2018 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	71 933 000 kr
varav bostäder	70 400 000 kr
varav garage	1 533 000 kr

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

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. (Not 1)

Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 200 år med rak amortering. Bindningstid för lånen är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad amortering per år 0,50%

Finansiering

Lån	59 940 000 kr
Insatser	103 909 000 kr
Upplåtelseavgifter	25 276 000 kr

Summa finansiering 189 125 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	19 980 000	Rörligt	2,47%	99 900	493 506	593 406
Lån 2	19 980 000	3 år	2,47%	99 900	493 506	593 406
Lån 3	19 980 000	5 år	2,47%	99 900	493 506	593 406
Summa lån	59 940 000		2,47%	299 700	1 480 518	1 780 218

Genomsnittsränta enligt offert från Handelsbanken daterad 2017-05-05 är 1,25%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,47%

Ränta	1 480 518 kr
Amortering	299 700 kr
(Avskrivningar (Not 1))	1 002 908 kr)

Summa kapitalkostnader 1 780 218 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	55 350
Elförbrukning	92 715
Uppvärmning (central anläggning) inkl varmvatten	325 175
TV/Tele/Data	161 800
Trädgård och gård inkl. snöröjning ingår i GA:1	0
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Sophämtning ingår i GA :1	0
Städning	31 500
Hisservice, besiktning, div underhåll	15 000
Teknisk förvaltning	30 000
Ekonomisk förvaltning	78 750
Hisstelefon, porttelefon	7 500
Fastighetsförsäkringar	25 000
Revision	18 000
Styrelsearvoden	63 000
Gemensamhetsanläggning GA:1	28 400
Gemensamhetsanläggning GA:2	86 900
Oförutsedda kostnader	15 000

Summa driftskostnader **1 039 090 kr**

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

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

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage	15 330 kr
------------------------	-----------

Summa kostnader år 1 **2 834 638 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 617 708 kr
-------------------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser*	285 120 kr
Intäkter parkeringsplatser	52 800 kr

Summa intäkter år 1	2 955 628 kr
----------------------------	---------------------

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll	120 990 kr
--	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	119 925 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	36 759 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	32 325 kr/kvm
Belåning	14 998 kr/kvm
Driftskostnad	260 kr/kvm
Årsavgift	655 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	281 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	105 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter av byggnadens bruttoarea (BTA).

* moms tillkommer

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh stori	Uteplats/Balkong/ Förråd invändigt (inv.) eller utvändigt (uv.)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
3-1001	2 rok	2 st Utepl. inv. förråd	63	1,57638	357 000	1 638 000	1 995 000	41 265	3 439
3-1002	2,5 rok	2 st Utepl. inv. förråd	76	1,90166	319 000	1 976 000	2 295 000	49 780	4 148
3-1003	3 rok	Uteplats, inv. förråd	80	2,00175	315 000	2 080 000	2 395 000	52 400	4 367
3-1004	2 rok	Uteplats, inv. förråd	51	1,27612	324 000	1 326 000	1 650 000	33 405	2 784
3-1101	2 rok	Balkong, utv. förråd	50	1,25109	350 000	1 300 000	1 650 000	32 750	2 729
3-1102	2 rok	Balkong, inv. förråd	48	1,20105	402 000	1 248 000	1 650 000	31 440	2 620
3-1103	3 rok	Balkong, utv. förråd	76	1,90166	319 000	1 976 000	2 295 000	49 780	4 148
3-1104	3 rok	Balkong, inv. förråd	80	2,00175	315 000	2 080 000	2 395 000	52 400	4 367
3-1105	2 rok	Balkong, inv. förråd	50,5	1,26361	362 000	1 313 000	1 675 000	33 078	2 756
3-1201	2 rok	Balkong, utv. förråd	50	1,25109	395 000	1 300 000	1 695 000	32 750	2 729
3-1202	2 rok	Balkong, inv. förråd	48	1,20105	447 000	1 248 000	1 695 000	31 440	2 620
3-1203	3 rok	Balkong, utv. förråd	76	1,90166	374 000	1 976 000	2 350 000	49 780	4 148
3-1204	3 rok	Balkong, inv. förråd	80	2,00175	370 000	2 080 000	2 450 000	52 400	4 367
3-1205	2 rok	Balkong, inv. förråd	50,5	1,26361	412 000	1 313 000	1 725 000	33 078	2 756
3-1301	2 rok	Balkong, utv. förråd	50	1,25109	450 000	1 300 000	1 750 000	32 750	2 729
3-1302	2 rok	Balkong, inv. förråd	48	1,20105	502 000	1 248 000	1 750 000	31 440	2 620
3-1303	3 rok	Balkong, utv. förråd	76	1,90166	419 000	1 976 000	2 395 000	49 780	4 148
3-1304	3 rok	Balkong, inv. förråd	80	2,00175	415 000	2 080 000	2 495 000	52 400	4 367
3-1305	2 rok	Balkong, inv. förråd	50,5	1,26361	462 000	1 313 000	1 775 000	33 078	2 756
3-1401	2 rok	Balkong, utv. förråd	50	1,25109	450 000	1 300 000	1 750 000	32 750	2 729
3-1402	2 rok	Balkong, inv. förråd	48	1,20105	502 000	1 248 000	1 750 000	31 440	2 620
3-1403	3 rok	Balkong, utv. förråd	76	1,90166	419 000	1 976 000	2 395 000	49 780	4 148
3-1404	3 rok	Balkong, inv. förråd	80	2,00175	415 000	2 080 000	2 495 000	52 400	4 367
3-1405	2 rok	Balkong, inv. förråd	50,5	1,26361	462 000	1 313 000	1 775 000	33 078	2 756
3-1501	2 rok	Balkong, utv. förråd	50	1,25109	495 000	1 300 000	1 795 000	32 750	2 729
3-1504	3 rok	Balkong, inv. förråd	80	2,00175	470 000	2 080 000	2 550 000	52 400	4 367
3-1505	2 rok	Balkong, inv. förråd	50,5	1,26361	512 000	1 313 000	1 825 000	33 078	2 756
5-1001	3 rok	Uteplats, inv. förråd	91	2,27699	329 000	2 366 000	2 695 000	59 605	4 967
5-1002	3 rok	Uteplats, inv. förråd	76	1,90166	309 000	1 976 000	2 285 000	49 780	4 148
5-1003	2 rok	Uteplats, inv. förråd	46,5	1,16352	386 000	1 209 000	1 595 000	30 458	2 538
5-1101	3 rok	Balkong, inv. förråd	75,5	1,88915	332 000	1 963 000	2 295 000	49 453	4 121
5-1102	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	399 000	1 196 000	1 595 000	30 130	2 511
5-1103	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	399 000	1 196 000	1 595 000	30 130	2 511
5-1104	3 rok	Balkong, inv. förråd	76	1,90166	374 000	1 976 000	2 350 000	49 780	4 148
5-1201	3 rok	Balkong, inv. förråd	75,5	1,88915	387 000	1 963 000	2 350 000	49 453	4 121

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/Balkong/ Förråd invändigt (inv.) eller utvändigt (uv.)	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
5-1202	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	454 000	1 196 000	1 650 000	30 130	2 511
5-1203	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	454 000	1 196 000	1 650 000	30 130	2 511
5-1204	3 rok	Balkong, inv. förråd	76	1,90166	419 000	1 976 000	2 395 000	49 780	4 148
5-1301	3 rok	Balkong, inv. förråd	75,5	1,88915	387 000	1 963 000	2 350 000	49 453	4 121
5-1302	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	454 000	1 196 000	1 650 000	30 130	2 511
5-1303	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	454 000	1 196 000	1 650 000	30 130	2 511
5-1304	3 rok	Balkong, inv. förråd	76	1,90166	419 000	1 976 000	2 395 000	49 780	4 148
5-1401	3 rok	Balkong, inv. förråd	80,5	2,01426	502 000	2 093 000	2 595 000	52 728	4 394
5-1402	2 rok	Balkong, inv. förråd	50	1,25109	475 000	1 300 000	1 775 000	32 750	2 729
5-1403	3 rok	Balkong, inv. förråd	84,5	2,11435	453 000	2 197 000	2 650 000	55 348	4 612
6-1001	4 rok	Uteplats, inv. förråd	101	2,52721	169 000	2 626 000	2 795 000	66 155	5 513
6-1002	3 rok	Uteplats, inv. förråd	76	1,90166	319 000	1 976 000	2 295 000	49 780	4 148
6-1003	2 rok	Uteplats, inv. förråd	46,5	1,16352	341 000	1 209 000	1 550 000	30 458	2 538
6-1101	3 rok	Balkong, inv. förråd	75,5	1,88915	332 000	1 963 000	2 295 000	49 453	4 121
6-1102	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	354 000	1 196 000	1 550 000	30 130	2 511
6-1103	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	354 000	1 196 000	1 550 000	30 130	2 511
6-1104	3 rok	Balkong, inv. förråd	76	1,90166	374 000	1 976 000	2 350 000	49 780	4 148
6-1201	3 rok	Balkong, inv. förråd	75,5	1,88915	387 000	1 963 000	2 350 000	49 453	4 121
6-1202	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	399 000	1 196 000	1 595 000	30 130	2 511
6-1203	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	399 000	1 196 000	1 595 000	30 130	2 511
6-1204	3 rok	Balkong, inv. förråd	76	1,90166	419 000	1 976 000	2 395 000	49 780	4 148
6-1301	3 rok	Balkong, inv. förråd	75,5	1,88915	387 000	1 963 000	2 350 000	49 453	4 121
6-1302	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	399 000	1 196 000	1 595 000	30 130	2 511
6-1303	2 rok	Balkong, inv. förråd	46	1,15101	399 000	1 196 000	1 595 000	30 130	2 511
6-1304	3 rok	Balkong, inv. förråd	76	1,90166	419 000	1 976 000	2 395 000	49 780	4 148
6-1401	3 rok	Balkong, inv. förråd	80,5	2,01426	457 000	2 093 000	2 550 000	52 728	4 394
6-1402	2 rok	Balkong, inv. förråd	50	1,25109	450 000	1 300 000	1 750 000	32 750	2 729
6-1403	3 rok	Balkong, inv. förråd	84,5	2,11435	498 000	2 197 000	2 695 000	55 348	4 612
Diff				0,00006					
			3996,5	100,00000	25 276 000	103 909 000	129 185 000	2 617 708	

Årsavgift bostadslägenheter 2 617 708

Hyra garageplatser* 880 kr/mån/st 27 st 285 120

Intäkter parkeringsplatser 400 kr/mån/st 11 st 52 800

Summa intäkter 2 955 628

* Moms tillkommer och månadshyra blir 1 100 kr / månad för hyresgästen

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,47%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 618	2 670	2 723	2 778	2 833	2 890	3 191	3 523
Hysesintäkter garage		285	291	297	303	309	315	348	384
Intäkter parkeringsplatser		53	54	55	56	57	58	64	71
Summa intäkter		2 956	3 015	3 075	3 137	3 199	3 263	3 603	3 978
Drift/underhållskostnader		-1 039	-1 060	-1 081	-1 103	-1 125	-1 147	-1 267	-1 398
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-116
Fastighetsskatt garage		-15	-16	-16	-16	-17	-17	-19	-21
Summa kostnader		-1 054	-1 076	-1 097	-1 119	-1 141	-1 164	-1 285	-1 535
DRIFTSNETTO		1 901	1 939	1 978	2 018	2 058	2 099	2 318	2 443
Räntekostnader		-1 481	-1 473	-1 466	-1 458	-1 451	-1 444	-1 406	-1 369
Amortering		-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Fond för yttre underhåll		-120	-122	-125	-127	-130	-132	-146	-161
KASSAFLÖDE		1	44	88	132	178	224	465	612
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		1	45	133	265	443	666	2 501	5 491
Amortering		300	300	300	300	300	300	300	300
Fond för yttre underhåll		120	122	125	127	130	132	146	161
Avskrivning linjär/rak		-1 003	-1 003	-1 003	-1 003	-1 003	-1 003	-1 003	-1 003
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-582	-537	-491	-444	-396	-347	-92	70
ACKUMULERAT RESULTAT		-582	-1 119	-1 610	-2 053	-2 449	-2 796	-3 775	-3 525
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		70 400	71 808	73 244	74 709	76 203	77 727	85 817	94 749
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 533	1 564	1 595	1 627	1 659	1 693	1 869	2 063

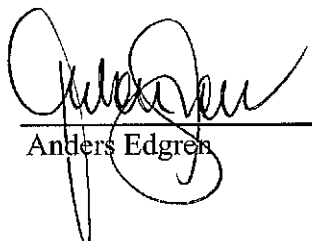
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,47%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		655	668	681	695	709	723	798	882
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	805	817	830	843	856	869	941	1020
Ändring av årsavgift		22,9%	22,3%	21,8%	21,3%	20,7%	20,2%	17,8%	15,7%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	655	671	687	704	722	739	835	944
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,9%	1,3%	1,8%	2,2%	4,6%	7,1%

Västerås 2018 - 02 - 28

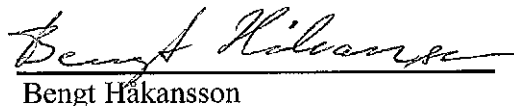
Bostadsrättsföreningen
 Tegnérslunden 5 i Västerås



Anders Edgren



Lars-Eric Wilson



Bengt Hakansson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 februari 2018 för bostadsrättsföreningen Tegnérunden 5 i Västerås, org. nr: 769634-1002.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

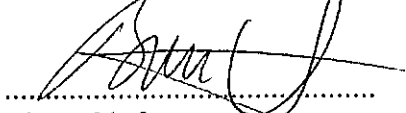
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

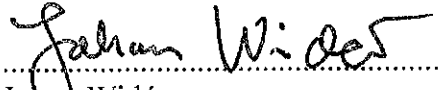
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

Stockholm den 9 mars 2018


.....
Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


.....
Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

**Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-09 för Brf Tegnérslunden 5 i
Västerås**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-03-03
2. Registreringsbevis	2017-03-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-06-29
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-06-29
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-05-05
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-03-02
	2018-03-06
7. Beräkning av taxeringsvärde	2018-02-23
8. Bygglovsbeslut	2017-03-15
9. Stämmoprotokoll	2018-02-15
10. Ritningar 2 st	2015-10-10
11. Garageritning	2015-11-04
12. Parkeringsritning	2014-02-25
13. Tidplan	2018-02-20
14. Köpebrev	2017-06-29

ju