

2020052204621

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/elrum, 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.

BRF KAJPLATS 2

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
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 ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

BRF KAJPLATS 2

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

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					
S:a finansiering	421 830 000					

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

BRF KAJPLATS 2

2020052204627

Driftskostnader 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	
Summa driftskostnader		2 144 080

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	50 000	
		50 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 257 730
--	------------------

- 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

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 257 730
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka kv	LÄGENHET	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT		UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
						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	1 983 000	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	6 572	2 640	220	82 705	6 892	1 546		
21502	70	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	1 625 000	4 295 000	1 368 000	67 096	5 391	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%	2 092 000	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	43 387	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	45 838	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	Boarea, cirka kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÄTTELSE- AVGIFT		UPPLÄTTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
91203	81	3 RK	1,0737%	2 007 000	1 888 000	3 895 000	1 085 000	53 226	4 436	2 640	220	55 866	4 656	1 183					
91301	55	2 RK	0,8030%	1 501 000	794 000	2 295 000	811 000	39 807	3 317	2 640	220	42 447	3 537	1 001					
91302	82	3 RK	1,0828%	2 024 000	2 071 000	4 095 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183					
91303	79	3 RK	1,0561%	1 974 000	2 021 000	3 995 000	1 067 000	52 351	4 363	2 640	220	54 991	4 583	1 183					
91401	103	4 RK	1,2904%	2 412 000	2 983 000	5 395 000	1 304 000	63 967	5 331	2 640	220	66 607	5 551	1 473					
11001	86	3 RK	1,1192%	2 092 000	1 803 000	3 895 000	1 131 000	55 480	4 625	2 640	220	58 120	4 843	1 183					
11002	92	4 RK	1,1914%	2 227 000	2 268 000	4 495 000	1 204 000	59 061	4 922	2 640	220	61 701	5 142	1 473					
11101	100	4 RK	1,2631%	2 361 000	2 834 000	5 195 000	1 276 000	62 614	5 218	2 640	220	65 254	5 438	1 473					
11102	95	4 RK	1,2182%	2 277 000	2 418 000	4 695 000	1 231 000	60 387	5 032	2 640	220	63 027	5 252	1 473					
11103	88	3 RK	1,1369%	2 125 000	1 325 000	3 450 000	1 149 000	56 355	4 696	2 640	220	58 995	4 916	1 183					
11201	100	4 RK	1,2631%	2 361 000	3 034 000	5 395 000	1 276 000	62 614	5 218	2 640	220	65 254	5 438	1 473					
11202	95	4 RK	1,2182%	2 277 000	2 618 000	4 895 000	1 231 000	60 387	5 032	2 640	220	63 027	5 252	1 473					
11203	88	3 RK	1,1369%	2 125 000	1 400 000	3 525 000	1 149 000	56 355	4 696	2 640	220	58 995	4 916	1 183					
11301	100	4 RK	1,2631%	2 361 000	2 834 000	5 195 000	1 276 000	62 614	5 218	2 640	220	65 254	5 438	1 473					
11302	95	4 RK	1,2182%	2 277 000	3 018 000	5 295 000	1 231 000	60 387	5 032	2 640	220	63 027	5 252	1 473					
11303	88	3 RK	1,1369%	2 125 000	1 470 000	3 595 000	1 149 000	56 355	4 696	2 640	220	58 995	4 916	1 183					
11401	100	4 RK	1,2631%	2 361 000	3 034 000	5 395 000	1 276 000	62 614	5 218	2 640	220	65 254	5 438	1 473					
11402	81	3 RK	1,0737%	2 007 000	2 288 000	4 295 000	1 085 000	53 226	4 436	2 640	220	55 866	4 656	1 183					
11403	88	3 RK	1,1369%	2 125 000	1 570 000	3 695 000	1 149 000	56 355	4 696	2 640	220	58 995	4 916	1 183					
11501	118	4 RK	1,4258%	2 665 000	3 935 000	6 600 000	1 441 000	70 676	5 890	2 640	220	73 316	6 110	1 473					
3A1001	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	546 000	1 895 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					
3A1002	82	3 RK	1,0828%	2 024 000	876 000	2 900 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183					
3A1101	47	2 RK	0,7308%	1 366 000	729 000	2 095 000	738 000	36 227	3 019	2 640	220	38 867	3 239	1 001					
3A1102	82	3 RK	1,0828%	2 024 000	1 076 000	3 100 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183					
3A1103	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	726 000	2 075 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					
3A1201	47	2 RK	0,7308%	1 366 000	784 000	2 150 000	738 000	36 227	3 019	2 640	220	38 867	3 239	1 001					
3A1202	82	3 RK	1,0828%	2 024 000	1 151 000	3 175 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183					
3A1203	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	776 000	2 125 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					
3A1301	47	2 RK	0,7308%	1 366 000	829 000	2 195 000	738 000	36 227	3 019	2 640	220	38 867	3 239	1 001					
3A1302	82	3 RK	1,0828%	2 024 000	1 151 000	3 175 000	1 094 000	53 677	4 473	2 640	220	56 317	4 693	1 183					
3A1303	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	826 000	2 175 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					
3A1401	78	3 RK	1,0470%	1 957 000	1 643 000	3 600 000	1 058 000	51 900	4 325	2 640	220	54 540	4 545	1 183					
3A1402	77	3 RK	1,0379%	1 940 000	1 660 000	3 600 000	1 049 000	51 449	4 287	2 640	220	54 089	4 507	1 183					
3A1501	110	4 RK	1,3535%	2 530 000	2 765 000	5 295 000	1 368 000	67 096	5 591	2 640	220	69 736	5 811	1 473					
3A1502	53	2 RK	0,7848%	1 467 000	828 000	2 295 000	793 000	38 905	3 242	2 640	220	41 545	3 462	1 001					
3B1001	45	2 RK	0,7132%	1 333 000	517 000	1 850 000	721 000	35 351	2 946	2 640	220	37 991	3 166	1 001					
3B1002	70	3 RK	0,9748%	1 822 000	728 000	2 550 000	985 000	48 320	4 027	2 640	220	50 960	4 247	1 183					
3B1003	53	2 RK	0,7848%	1 467 000	483 000	1 950 000	793 000	38 905	3 242	2 640	220	41 545	3 462	1 001					
3B1101	90	3 RK	1,1551%	2 159 000	1 036 000	3 195 000	1 167 000	57 257	4 771	2 640	220	59 897	4 991	1 183					
3B1102	47	2 RK	0,7308%	1 366 000	429 000	1 795 000	738 000	36 227	3 019	2 640	220	38 867	3 239	1 001					
3B1103	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	546 000	1 895 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					
3B1201	90	3 RK	1,1551%	2 159 000	1 116 000	3 275 000	1 167 000	57 257	4 771	2 640	220	59 897	4 991	1 183					
3B1202	47	2 RK	0,7308%	1 366 000	484 000	1 850 000	738 000	36 227	3 019	2 640	220	38 867	3 239	1 001					
3B1203	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	601 000	1 950 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					
3B1301	90	3 RK	1,1551%	2 159 000	1 191 000	3 350 000	1 167 000	57 257	4 771	2 640	220	59 897	4 991	1 183					
3B1302	47	2 RK	0,7308%	1 366 000	529 000	1 895 000	738 000	36 227	3 019	2 640	220	38 867	3 239	1 001					
3B1303	46	2 RK	0,7217%	1 349 000	646 000	1 995 000	729 000	35 776	2 981	2 640	220	38 416	3 201	1 001					

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
			kr	kr	kr	kr	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								
SUMMA	7 470	97	100,0000%	186 916 000	133 864 000	320 780 000	101 050 000	4 957 052		256 080		5 213 132		115 198		

Respektive bostadsrättshavare 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 fördelas 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 PROGNOS**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 Fastighetskatt per år 2,0%
 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
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
Fastighetskatt garage	tkr -50	-51	-52	-53	-54	-55	-61	-67
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-183
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -6 034	-6 110	-6 185	-6 259	-6 333	-6 476	-6 838	-7 366

Årsavgift, genomsnitt 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
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 6 257	6 373	6 491	6 611	6 734	6 859	7 521	8 250

ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr 224 263 306 352 401 383 683 884

Föreningens kassa

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

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

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

BRF KAJPLATS 2

G. NYCKELTAL

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

¹ Total bruttoarea uppgår till 13 109 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ 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.

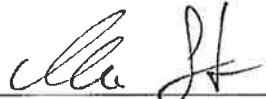
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

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 Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna 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

Bygglövsbeviljat 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* *ns*