

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornsvälan i Västerås

Organisationsnummer 769636-5555

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- 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

1/3 CBS

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-08-08 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 i mars månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i november månad 2023 och avslutas i december 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 63 %

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

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Västerås Rapphönan 1, Västerås Rapphönan 3
Adress:	Stenkumlagatan 13 A och B (Rapphönan 1) Stenkumlagatan 17 (Rapphönan 3) 724 69 Västerås
Areal Rapphönan 1:	1 536 m ²
Areal Rapphönan 3:	529 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Västerås kommun 220324 Rapphönan 1 och 210527 Rapphönan 3.
Antal Byggnader:	2
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	50
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	3 459
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

1 st byggnad i 6 våningar samt 1 st byggnad i 9 våningar inkl. suterrängvåning. Kallvind i båda byggnaderna. Sammanlagt 50 lägenheter. 1 miljörum i separat byggnad.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

CB5 K

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningarna Västerås Kornknarren GA:1 och Sothönan GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkeringar.

I gemensamhetsanläggningen Sothönan GA:1 ingår 3 st fastigheter Rapphönan 1, Kornknarren 1 och Kornknarren 2. För anläggningen upplåts utrymme på fastigheten Sothönan S:1. I gemensamhetsanläggningen Kornknarren GA:1 ingår 3 st fastigheter Kornknarren 3, Rapphönan 2 och Rapphönan 3. För anläggningen upplåts utrymme på Kornknarren S:1.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för respektive gemensamhetsanläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Andelstal för Rapphönan 1 berörande Sothönan GA:1 är 20/81-delar (ca 25 %).

Andelstal för Rapphönan 3 berörande Kornknarren GA:1 är 16/43-delar (ca 37 %).

Rapphönan 1 har del i marksamfälligheten Sothönan s:1 som är till fullo upplåten för Sothönan ga:1.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Ledningar	Last Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.1
Vatten och avlopp	Förmån Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.2
Balkong	Förmån Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.4
Byggnad	Förmån Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.5
Fasad	Last Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.6
Staket	Last Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.7
Pelare	Förmån Rapphönan 3	Officialservitut	1980K-2021/171.8

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Västerås kommun och exploatörerna av fastigheterna inom detaljplaneområde Dp 1827. Enligt avtalet framgår att Riksbyggen förbinder sig att till Västerås kommun vid säljstart av bostadsrätterna erbjuda minst 5% av totala antal lägenheter som tillskapas på fastigheterna. Dessa lägenheter avses nyttjas för sociala ändamål. Riksbyggen åtager sig gentemot Föreningen att fullfölja de skyldigheter som indår i avtalet.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Mälarenergi.

Undercentral är belägen i båda husens nedersta plan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 70 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 12 207kWh/år.

Hissar: 2

Trapphus: 2

Byggnaderna är anslutna till Tele 2 fibernät för TV/data/tele.

73 CBS

Gemensamma utrymmen

- 1 st miljörum
- 1 st cykelrum
- 2 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum
- Lekytor på båda gårdarna

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Bärande stomme i betong och stålpelare i utfackningsvägg
Yttervägg	Puts. Prefab utfackningsväggar i trä och stålpelare
Yttertak	Bandtäckt plåt
Balkong	Betongplatta med räcke av aluminium
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Entreport	Stål och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX system
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget antingen på markplan eller suterrängvång i vardera hus eller i resp lägenhet.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad/WcDusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning i badrum alt WcDusch enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning i de lägenheter som har två duschutrymmen enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

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

Handwritten signature/initials

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet. 22 000 000 kr

Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 132 500 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 154 500 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 70 800 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	12 874 000 kr	Pantbrev	3,60	1	1,0% rak
Lån 2	12 874 000 kr	Pantbrev	3,32	3	1,0% rak
Lån 3	12 875 000 kr	Pantbrev	3,25	5	1,0% rak

*Räntor för lån ovan är angivna per 2023-01-18

**Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

Summa lån 38 623 000 kr

Insatser 115 877 000 kr

Summa 154 500 000 kr

SUMMA FINANSIERING 154 500 000 kr

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

Handwritten signature and initials

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda december månad 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 009 300 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder	
Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av varmvatten och hushållsel.	443 200 kr

¹⁾ 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: 29 st parkeringsplatser á 500 kr/månad samt 5 st parkeringsplatser med laddstolpe á 750 kr/månad.	219 000 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER	3 671 500 kr
-----------------------	---------------------

TS OS

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 313 300 kr
Amorteringar	193 100 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,4% -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	154 500 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 885 700 kr

Ekonomisk förvaltning	146 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	198 625 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	99 500 kr
Utemiljö inkl snöröjning	94 625 kr
Styrelsearvode	71 000 kr
Revisionsarvode	12 000 kr
Försäkringar	79 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	166 722 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	436 695 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	182 591 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	120 000 kr
Renhållning/sophämtning	86 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	55 900 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	10 000 kr
Mobilitet (bil- och cykelpool)	72 000 kr
Löpande underhåll	30 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	25 000 kr

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

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ²	- kr
SUMMA KOSTNADER	3 546 600 kr
Avsättning till underhållsfond.	104 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	20 900 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		3 671 500 kr
Summa kostnader	-	3 546 600 kr
Återföring amorteringar		193 100 kr
Avskrivningar	-	1 104 167 kr
SUMMA RESULTAT	-	786 167 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					36*

* 34 st parkeringsplatser för uthyrning, 1 st parkeringsplats för besök samt 1 st parkeringsplats som disponeras till bilpool. 6 st av parkeringsplatserna är försedda med laddstolpe (1 st laddstolpe placeras på bilplats som nyttjas av bilpoolen, 5 st laddstolpar som placeras på bilplats för uthyrning.)

Hyra för parkeringsplats är 500 kr/månad.

Hyra för parkeringsplats med laddstolpe är 750 kr/månad samt kostnad för förbrukning.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 5 år. Startkostnaden bekostas av Riksbyggen medan löpande abonnemangskostnad av samtliga hushåll ingår i årsavgiften. Förbrukningskostnaden vid användande betalas av respektive medlem.

Z *CRS*

2023031001051

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Lägenhetsbeskrivning					Insats	Arsavgift	Månads- avgift	Andelstal	Driftkostn per mån
				Area	Lgh	(RK)	Bad/WC	Balkong					
901	1001	1	0	47,0	2	RK	WcD		1 095 000	44 887	3 741	0,014916	500
1001	1001	2	0	48,0	2	RK	WcD	U	1 595 000	46 170	3 848	0,015343	500
1002	1002	3	0	84,0	3	RK	B/WcD	U	2 895 000	67 508	5 626	0,022433	900
1003	1003	4	0	73,0	3	RK	B	B	2 165 000	61 434	5 119	0,020415	800
1004	1004	5	0	64,0	3	RK	B	B	1 995 000	57 288	4 774	0,019037	700
1101	1101	6	1	48,0	2	RK	WcD	B	1 395 000	47 453	3 954	0,015769	500
1102	1102	7	1	93,0	4	RK	B/WcD	B	2 730 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
1103	1103	4	1	73,0	3	RK	B	B	2 245 000	61 434	5 119	0,020415	800
1104	1104	5	1	64,0	3	RK	B	B	2 115 000	57 288	4 774	0,019037	700
1201	1201	6	2	48,0	2	RK	WcD	B	1 446 000	47 453	3 954	0,015769	500
1202	1202	7	2	93,0	4	RK	B/WcD	B	2 825 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
1203	1203	4	2	73,0	3	RK	B	B	2 332 000	61 434	5 119	0,020415	800
1204	1204	5	2	64,0	3	RK	B	B	2 192 000	57 288	4 774	0,019037	700
1301	1301	6	3	48,0	2	RK	WcD	B	1 497 000	47 453	3 954	0,015769	500
1302	1302	7	3	93,0	4	RK	B/WcD	B	2 920 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
1303	1303	4	3	73,0	3	RK	B	B	2 419 000	61 434	5 119	0,020415	800
1304	1304	5	3	64,0	3	RK	B	B	2 269 000	57 288	4 774	0,019037	700
1401	1401	6	4	48,0	2	RK	WcD	B	1 548 000	47 453	3 954	0,015769	500
1402	1402	7	4	93,0	4	RK	B/WcD	B	3 015 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
1403	1403	4	4	73,0	3	RK	B	B	2 506 000	61 434	5 119	0,020415	800
1404	1404	5	4	64,0	3	RK	B	B	2 346 000	57 288	4 774	0,019037	700
1501	1501	6	5	48,0	2	RK	WcD	B	1 599 000	47 453	3 954	0,015769	500
1502	1502	7	5	93,0	4	RK	B/WcD	B	3 130 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
1503	1503	4	5	73,0	3	RK	B	B	2 606 000	61 434	5 119	0,020415	800
1504	1504	5	5	64,0	3	RK	B	B	2 423 000	57 288	4 774	0,019037	700
1601	1601	6	6	48,0	2	RK	WcD	B	1 698 000	47 453	3 954	0,015769	500
1602	1602	7	6	93,0	4	RK	B/WcD	B	3 280 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
1603	1603	4	6	73,0	3	RK	B	B	2 731 000	61 434	5 119	0,020415	800
1604	1604	5	6	64,0	3	RK	B	B	2 548 000	57 288	4 774	0,019037	700
1701	1701	8	7	114,0	5	RK	B/WcD	B/T	3 792 000	93 162	7 764	0,030958	1 200
1702	1702	4	7	73,0	3	RK	B	B	2 881 000	61 434	5 119	0,020415	800
1703	1703	5	7	64,0	3	RK	B	B	2 698 000	57 288	4 774	0,019037	700
2101	1101	6	1	48,0	2	RK	WcD	B	1 395 000	47 453	3 954	0,015769	500
2102	1102	5	1	64,0	3	RK	B	B	2 115 000	57 288	4 774	0,019037	700
2201	1201	6	2	48,0	2	RK	WcD	B	1 446 000	47 453	3 954	0,015769	500
2202	1202	7	2	93,0	4	RK	B/WcD	B	2 825 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
2203	1203	4	2	73,0	3	RK	B	B	2 275 000	61 434	5 119	0,020415	800
2204	1204	5	2	64,0	3	RK	B	B	2 192 000	57 288	4 774	0,019037	700
2301	1301	6	3	48,0	2	RK	WcD	B	1 497 000	47 453	3 954	0,015769	500
2302	1302	7	3	93,0	4	RK	B/WcD	B	2 920 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
2303	1303	4	3	73,0	3	RK	B	B	2 419 000	61 434	5 119	0,020415	800
2304	1304	5	3	64,0	3	RK	B	B	2 269 000	57 288	4 774	0,019037	700
2401	1401	6	4	48,0	2	RK	WcD	B	1 548 000	47 453	3 954	0,015769	500
2402	1402	7	4	93,0	4	RK	B/WcD	B	3 035 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
2403	1403	4	4	73,0	3	RK	B	B	2 544 000	61 434	5 119	0,020415	800
2404	1404	5	4	64,0	3	RK	B	B	2 394 000	57 288	4 774	0,019037	700
2501	1501	6	5	48,0	2	RK	WcD	B	1 649 000	47 453	3 954	0,015769	500
2502	1502	7	5	93,0	4	RK	B/WcD	B	3 185 000	75 364	6 280	0,025044	1 000
2503	1503	4	5	73,0	3	RK	B	B	2 694 000	61 434	5 119	0,020415	800
2504	1504	5	5	64,0	3	RK	B	B	2 544 000	57 288	4 774	0,019037	700

Summa 50

3459,0

115 877 000 3 009 300

1,000000

1/3 CBS

G. Nyckeltal

BOA: 3 459 m²LOA: 0 m²

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

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

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

	kr/m ²
Insatser *	33 500
Föreningens lån *	11 166
Anskaffningsvärde *	44 666
Belåningsgrad	25,0%
Snittränta föreningens lån	3,4%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,4%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	870
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	128
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	545
Kassaflöde ***	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	86
Avskrivning ***	319

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 009 300	3 069 500	3 130 900	3 193 500	3 257 400	3 322 500	3 668 400	4 050 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	443 200	452 100	461 100	470 300	479 700	489 300	540 200	596 500	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	
Summa intäkter	3 671 500	3 740 600	3 811 000	3 882 800	3 956 100	4 030 800	4 427 600	4 865 700	
Kostnader									
Räntekostnader	1 313 300	1 300 200	1 287 100	1 265 100	1 252 000	1 238 900	1 173 500	1 108 000	
Amorteringar	193 100	193 100	193 100	386 200	386 200	386 200	386 200	386 200	
Räntekostnadsutrymme ¹	154 500	152 900	151 400	149 900	148 300	146 800	139 000	131 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 885 700	1 923 400	1 961 800	2 001 100	2 041 100	2 081 900	2 298 600	2 537 800	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	98 200	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 546 600	3 569 600	3 593 400	3 802 300	3 827 600	3 853 800	3 997 300	4 261 500	

Enligt finans- och underhållsplan

Avsättning till underhållsfond	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	
Summa kassaflöde	20 900	67 000	113 600	- 23 500	24 500	73 000	326 300	500 200	
Ack kassaflöde	20 900	87 900	201 500	178 000	202 500	275 500	601 800	1 102 000	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter									
Summa intäkter	3 671 500	3 740 600	3 811 000	3 882 800	3 956 100	4 030 800	4 427 600	4 865 700	
Summa kostnader	- 3 546 600	- 3 569 600	- 3 593 400	- 3 802 300	- 3 827 600	- 3 853 800	- 3 997 300	- 4 261 500	
Aterföring amortering	193 100	193 100	193 100	386 200	386 200	386 200	386 200	386 200	
Avskrivning ²	- 1 104 167	- 1 104 167	- 1 104 167	- 1 104 167	- 1 104 167	- 1 104 167	- 1 104 167	- 1 104 167	
Årets resultat	- 786 167	- 740 067	- 693 467	- 637 467	- 589 467	- 540 967	- 287 667	- 113 767	
Amortering + avsättning till underhållsfond									
	490 232	490 232	490 232	490 232	490 232	490 232	490 232	490 232	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara:			3,60%						
Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara:			3,32%						
Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara:			3,25%						

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,40% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m ² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering* <u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	870	887	905	923	942	961	1 061	1 171
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		%	%	%	%	%	%	%
		5,87	1,88	5,99	1,78	5,26	8,86	9,03
		10,08	1,77	9,41	1,60	8,09	7,59	7,87
	870	893	916	937	961	985	1 119	1 274
		2,65	2,53	2,35	2,53	2,53	13,62	13,78
		%	%	%	%	%	%	%
	870	927	949	1 008	1 031	1 090	1 216	1 363
		6,51	2,39	6,29	2,28	5,70	11,53	12,10
	870	963	985	1 079	1 103	1 196	1 316	1 457
		10,73	2,26	9,57	2,14	8,45	10,04	10,76

I årsavgiften ingår ej årsavgift för brukning.

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

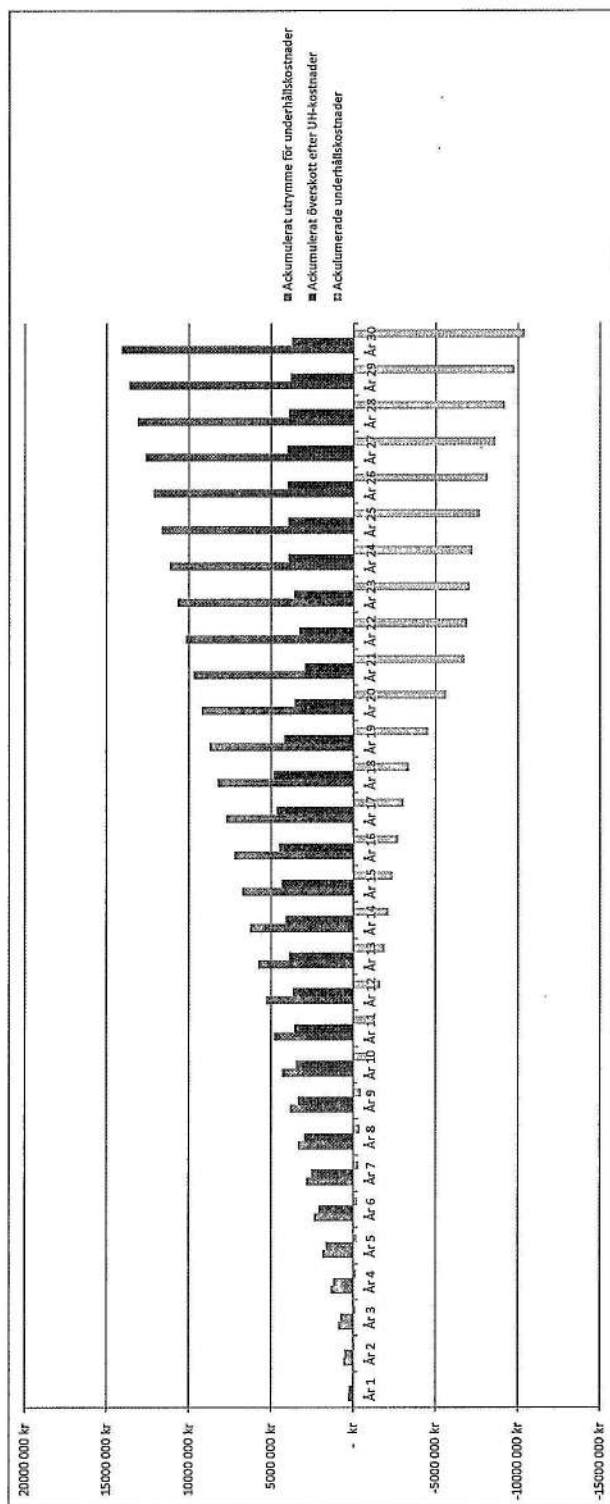
J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år

Tornsvälan

Datum 2022-08-24
 Uttrymme i lånestocken (amortierat) 3 459
 Avsättning UH-fond kr/m²: 30
 Lån: 36 623 000
 Amortering/m²: 56
 Summa Amortering+U/m²: 86

Arliga UH-kostnader		Ar 7-9		Ar 10-12		Ar 13-15		Ar 16-18		Ar 19-21		Ar 22-24		Ar 25-27		Ar 28-30	
Ar 1-3	Ar 4-6																
133 000	109 000	226 000	1 176 000	779 000	984 000	3 366 000	471 000	1 403 000	1 735 000								

Kostnadsräkyl		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 lånestocken (amorterat)		193 116	193 116	193 116	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232
Avsättning till UH-fond		104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000
Arligt utrymme för underhållskostnader		297 116 kr	297 116 kr	297 116 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr
Akumulerat utrymme för underhållskostnader		297 116 kr	594 232 kr	891 348 kr	1 381 580 kr	1 871 812 kr	2 362 044 kr	2 852 276 kr	3 342 508 kr	3 832 740 kr	4 322 972 kr	4 813 204 kr	5 303 436 kr	5 793 668 kr	6 283 900 kr	6 774 132 kr
Underhållskostnader																
Arliga underhållskostnader		- 44 333 kr	- 44 333 kr	- 44 333 kr	- 36 333 kr	- 36 333 kr	- 36 333 kr	- 75 333 kr	- 75 333 kr	- 75 333 kr	- 392 000 kr	- 392 000 kr	- 392 000 kr	- 259 667 kr	- 259 667 kr	- 259 667 kr
Arligt överskott/underskott		252 783 kr	252 783 kr	252 783 kr	453 899 kr	453 899 kr	453 899 kr	414 899 kr	414 899 kr	414 899 kr	98 232 kr	98 232 kr	98 232 kr	230 565 kr	230 565 kr	230 565 kr
Akumulerade underhållskostnader		-44 333	-88 667	-133 000	-169 333	-205 667	-242 000	-317 333	-392 667	-468 000	-860 000	-1 252 000	-1 644 000	-2 163 333	-2 673 667	-3 184 000
Akumulerat överskott efter UH-kostnader		252 783 kr	505 565 kr	758 348 kr	1 212 247 kr	1 586 145 kr	2 120 044 kr	2 534 943 kr	2 949 841 kr	3 364 740 kr	3 462 972 kr	3 561 204 kr	3 659 436 kr	3 890 001 kr	4 120 567 kr	4 351 132 kr



7/3 CBS

Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	386 232	11 007 612 kr
104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	3 120 000 kr
490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	490 232 kr	
7 264 364 kr	7 754 596 kr	8 244 828 kr	8 735 060 kr	9 225 292 kr	9 715 524 kr	10 205 756 kr	10 695 988 kr	11 186 220 kr	11 676 452 kr	12 166 684 kr	12 656 916 kr	13 147 148 kr	13 637 380 kr	14 127 612 kr	
- 328 000 kr	- 328 000 kr	- 328 000 kr	- 1 121 667 kr	- 1 121 667 kr	- 1 121 667 kr	- 157 000 kr	- 157 000 kr	- 157 000 kr	- 467 667 kr	- 467 667 kr	- 467 667 kr	- 578 333 kr	- 578 333 kr	- 578 333 kr	
162 232 kr	162 232 kr	162 232 kr	- 631 435 kr	- 631 435 kr	- 631 435 kr	333 232 kr	333 232 kr	333 232 kr	22 565 kr	22 565 kr	22 565 kr	- 88 101 kr	- 88 101 kr	- 88 101 kr	
-2 751 000	-3 079 000	-3 407 000	-4 528 667	-5 650 333	-6 772 000	-6 928 000	-7 086 000	-7 243 000	-7 710 667	-8 178 333	-8 646 000	-9 224 333	-9 802 667	-10 381 000	
4 513 364 kr	4 676 596 kr	4 837 828 kr	4 206 393 kr	3 574 959 kr	2 943 524 kr	3 276 756 kr	3 609 988 kr	3 943 220 kr	3 965 785 kr	3 988 351 kr	4 010 916 kr	3 922 815 kr	3 834 713 kr	3 746 612 kr	

Fondavsättning 30 år

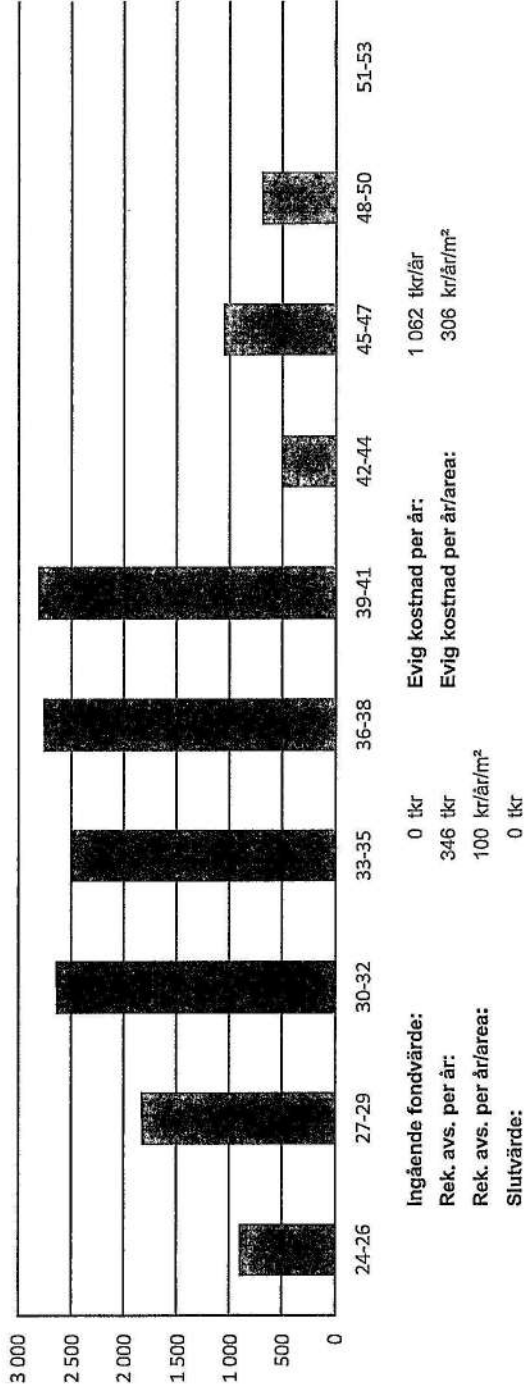
232997 UH-plan SNÖ

Brf Tornsvälan 43606 Rapphönan 1 o 3 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/I/K/U: Metod för fondering: Ange slutvärde
Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 3 468,0 m²

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	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038	10 381 449	346 048
Rekommenderad fondbehållning	905	1 835	2 646	2 509	2 768	2 821	495	1 062	697	0		

Fondbehållning



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 Rapphönan 1 & 3 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Mälarenergi.
 - * 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 2023-02-06

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornsvalan i Västerås


Jörgen Sundkvist


Carene Bertheussen-Svensson


Lena Wiséen Bergström

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Tornsvan i Västerås
Organisationsnummer 769636-5555

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-02-06 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.

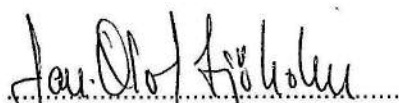
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

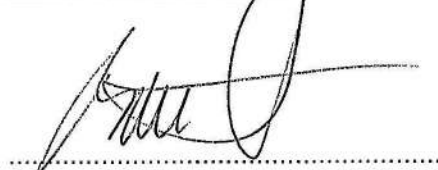
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-02-20
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-02-25
- ☒ Beslut om bygglov, Rapphönan 1 daterat 2022-03-24 och Rapphönan 3 2021-05-27
- ☒ Situationsplan, daterad 2022-06-30
- ☒ Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-02-
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-02-20
- ☒ Uppdragsavtal försäljning, daterat 2022-09-19
- ☒ Riksbyggenavtal, daterat 2023-02-20
- ☒ Kreditoffert Handelsbanken 2023-01-05
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2023-01-18
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2022-08-30
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2022-10-03
- ☒ Foton från byggarbetsplats daterade 2022-01-09
- ☒ Mäklarutlåtande daterade 2023-02-23

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

Stockholm 2023-02-23


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-02-23


Björn Olofsson

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