Registrerades av Bolagsverket
2024-09-18 10:55
R500659/24

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PARKSTRÅKET I VÄSTERÅS

ORG NR 769640-3141

VÄSTERÅS KOMMUN

Innehållsförteckning **Sida**

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7-8
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	9
G.	Nyckeltal år 1	10
H.	Ekonomisk prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11
J.	Underskrifter	12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

A. Allmänna förutsättningar

Brf Parkstråket i Västerås, Västerås kommun, org. nr. 769640-3141 som registrerades hos Bolagsverket den 8 september 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokaler.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 45 bostadslägenheter samt 3 lokaler på fastigheten Sjöormen 1 i Västerås.

Bygglov för Sjöormen 1 har beviljats den 2022-03-24 och byggnadsarbetena började under juli 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start under september 2024 och beräknas avslutas under kvartal 4 2024, dock senast i samband med sista inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under första kvartalet 2025 och avslutas andra kvartalet 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Bostad AB, daterat den 2022-07-20) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2022-07-04). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i aug 2024.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.
Säkerhet för insatserna enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen kommer att tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Handelsbanken.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte är sålda fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen är certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.
Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Sjöormen 1
Kommun:	Västerås
Adress:	Poseidongatan 7, Sjöjungfrugatan 11, 13A-D, 723 57 Västerås
Bygglov erhölls:	den 24 mars 2022
Fastighetsarea:	ca 1 706 kvm
Antal byggnader:	2 st
Antal bostadslägenheter:	45 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3 332 kvm
Antal lokaler	3 st
Lokalernas totala area (LOA):	ca 160 kvm
Verksamhet lokaler:	Handel
Garageplatser:	18 st

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

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i lägenheten, källaren eller i garaget.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

Gemensamma anordningar
Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i huset som i sin tur fördelar ut värme och vatten till lägenheterna. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med centrala fläktar. I hus 4 har varje lägenhet eget ventilationsaggregat. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen
Byggnaden har garage, undercentral, el-central, cykelparkering och ett rullstols- och barnvagnsrum som är placerat i källaren. Fläktrum för lägenheter i hus 2 är placerat på tak. I hus 4 placeras fläktaggregat inom lägenhet. Sophus finns i komplementbyggnad och moloker. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Parkering
I källarplanet finns 18 garageplatser som ingår i Västerås Sjöormen GA:1.

Vatten och avlopp
Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El,TV,Telefoni och Bredband
Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning:	Västerås Sjöormen GA:1 och GA:2
Sjöormen GA:1	Garage under mark, garageramp, garageport, belysning, cykelplatser, cykelverkstad. 46 parkeringsplatser kommer att finnas varav 24 stycken av dessa platser kommer att utgöra laddplatser med tillhörande anordningar för laddning av elfordon.
Föreningens andel:	18/46
Sjöormen GA:2	Ramp till innergård, markanläggning ovan garage, planteringar, lek- och sittytor, gradänger, trappor, gångvägar, utebelysning, moloker, soprum, fläktar, belysning.
Föreningens andel:	4438/11160

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark. Källare och garage under hus och innergård.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med plattbärlag.
Yttertak:	Hus 2: låglutande tak med taktäckning av papp. Hus 4: parallelltak med taktäckning av papp och balkongterrass.
Fasader	Hus 2: plåt Hus 4: tegel Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I hus 4 har varje lägenhet eget ventilationsaggregat. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Allmänna och gemensamma utrymmen	Garage, undercentral, el-central, cykelparkering och barnvagnsrum placeras i källare. Fläktrum placeras på på tak i hus 2. I hus 4 placeras fläktaggregat inom lgh. Sophus placeras i komplementbyggnad med ingång fr. innergård och gata. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i lägenhet eller källare.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten
WC/D (tvätt)	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok, toapappershållare, handdukstork
WC	Klinker	-	Kakel/ Målad vit, kaklat frimärke	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall	Klinker/ Granit-keramik	Klinker/ Granit-keramik	Målad	Målas	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	35 179 260 kr
Totalentreprenadkostnad	168 701 044 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-3 025 904 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	**200 855 000 kr**

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 3 025 904 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören.Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras Kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	**124 900 000 kr**
varav bostäder	96 900 000 kr
varav mark	24 480 000 kr
varav lokaler	1 710 000 kr

Föreningens andel av taxeringsvärdet för garage som ingår i en gemensamhetsanläggning beräknas till 1 810 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings-tid	Räntesats	Amortering	Rante-kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	16 660 000	1 år	3,35%	83 300	558 110	641 410	3,20%
Lån 2	16 660 000	3 år	3,05%	83 300	508 130	591 430	2,80%
Lån 3	16 660 000	5 år	3,05%	83 300	508 130	591 430	2,80%
Summa lån	**49 980 000**		**3,15%**	**249 900**	**1 574 370**	**1 824 270**	**2,93%**
Insatser	99 960 000						
Upplåtelseavgifter	50 915 000						
Summa finansiering	**200 855 000**						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,15%.
Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 1 år, 3 år och 5 år.
Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 0,5% år 1.
Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.
Handelsbanken har lämnat finansieringsoffert den 27 augusti 2024 med en snittränta om 2,93% och en offererad amortering om 249 900 kr.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering.
Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.
Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Intäkter årsavgifter[1]			**Kr**
Årsavgift			2 453 850
Årsavgift triple play			91 260
Årsavgift hushållsel, inklusive moms			220 000
Totalt årsavgifter			**2 765 110**
Hyres- och parkeringsintäkter[4]			
Hyresintäkt lokal	160 m²	1 200 kr/m²	192 000
Hyresintäkt fastighetsskatt lokal			17 100
Hyresintäkt garage	18 st	1 200 kr/plats/mån	259 200
Totalt hyres- och parkeringsintäkter			**468 300**
Totala intäkter			**3 233 410**

Kostnader

Driftskostnader[2]	
Triple play	-91 260
Hushållsel, inklusive moms	-220 000
Fastighetsel exkl. hushållsel	-125 000
Vatten	-105 000
Värme	-220 000
Fastighetsskötsel, städning mm	-75 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	-10 000
Snöröjning	-40 000
Sophämtning	-60 000
Hisservice, besiktning, it-tjänster	-30 000
Ekonomisk förvaltning	-60 000
Fastighetsförsäkring	-52 000
Revision	-30 000
Styrelsearvoden	-60 000
Gemensamhetsanläggning	-50 000
Övrigt/oförutsedda kostnader	-15 000
Avgift parkeringsbolag	-25 920
Summa driftskostnader	**-1 269 180**
Övriga kostnader	
Fastighetskatt lokaler inklusive garage	-35 200
Kommunal fastighetsavgift	0
Summa övriga kostnader	**-35 200**
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	-1 574 370
Summa kapitalkostnader	**-1 574 370**

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

Avskrivningar och fonderingar	
Avskrivningar[3]	-1 405 842
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	-104 760
Totala kostnader	**-4 389 352**
Resultat	**-1 155 942**

Noter

[1] Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

[2] Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

[3] Avskrivningen sker med en linjär avskrivningplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.

[4] Intäkter från garage innefattar en beräknad vakans om 0,0%
Moms tillkommer på hyra garage med 25 % per månad och plats.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m² BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats + upp-låtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
2-1001	79	3 RoK, UF	2 370 000	490 000	2 860 000	2,3873%	58 580	4 882	2 028	5 216	65 824	1 193 153
2-1101	66	3 RoK, BF	1 980 000	665 000	2 645 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1102	71	3 RoK, BF	2 130 000	665 000	2 795 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1103	50	2 RoK, BF	1 500 000	295 000	1 795 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1104	98	4 RoK, BF	2 940 000	1 055 000	3 995 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1201	66	3 RoK, BF	1 980 000	765 000	2 745 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1202	71	3 RoK, BF	2 130 000	715 000	2 845 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1203	50	2 RoK, BF	1 500 000	345 000	1 845 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1204	98	4 RoK, BF	2 940 000	1 155 000	4 095 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1301	66	3 RoK, BF	1 980 000	815 000	2 795 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1302	71	3 RoK, BF	2 130 000	815 000	2 945 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1303	50	2 RoK, BF	1 500 000	395 000	1 895 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1304	98	4 RoK, BF	2 940 000	940 000	3 880 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1401	66	3 RoK, BF	1 980 000	965 000	2 945 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1402	71	3 RoK, BF	2 130 000	915 000	3 045 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1403	50	2 RoK, BF	1 500 000	495 000	1 995 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1404	98	4 RoK, BF	2 940 000	1 305 000	4 245 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1501	66	3 RoK, BF	1 980 000	1 015 000	2 995 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1502	71	3 RoK, BF	2 130 000	1 015 000	3 145 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1503	50	2 RoK, BF	1 500 000	595 000	2 095 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1504	98	4 RoK, BF	2 940 000	1 355 000	4 295 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1601	66	3 RoK, BF	1 980 000	1 165 000	3 145 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1602	71	3 RoK, BF	2 130 000	1 115 000	3 245 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1603	50	2 RoK, BF	1 500 000	695 000	2 195 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1604	98	4 RoK, B	2 940 000	1 505 000	4 445 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1701	66	3 RoK, BF	1 980 000	1 415 000	3 395 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1702	71	3 RoK, BF	2 130 000	1 415 000	3 545 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1703	50	2 RoK, BF	1 500 000	995 000	2 495 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1704	98	4 RoK, BF	2 940 000	1 855 000	4 795 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1801	66	3 RoK, BF	1 980 000	1 715 000	3 695 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1802	71	3 RoK, BF	2 130 000	1 615 000	3 745 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1803	50	2 RoK, BF	1 500 000	1 145 000	2 645 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1804	98	4 RoK, BF	2 940 000	1 805 000	4 745 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
2-1901	66	3 RoK, BF	1 980 000	1 815 000	3 795 000	1,9947%	48 947	4 079	2 028	4 358	55 333	996 956
2-1902	71	3 RoK, BF	2 130 000	1 815 000	3 945 000	2,1453%	52 643	4 387	2 028	4 688	59 359	1 072 241
2-1903	50	2 RoK, BF	1 500 000	1 295 000	2 795 000	1,5743%	38 630	3 219	2 028	3 301	43 959	786 815
2-1904	98	4 RoK, BF	2 940 000	2 255 000	5 195 000	2,8371%	69 619	5 802	2 028	6 471	78 117	1 417 993
4-1001	65	2 RoK, BF	1 950 000	845 000	2 795 000	2,0464%	50 217	4 185	2 028	4 292	56 536	1 022 811
4-1002	65	2 RoK, BF	1 950 000	645 000	2 595 000	2,0464%	50 217	4 185	2 028	4 292	56 536	1 022 811
4-1003	65	2 RoK, BF	1 950 000	645 000	2 595 000	2,0464%	50 217	4 185	2 028	4 292	56 536	1 022 811
4-1004	65	2 RoK, BF	1 950 000	845 000	2 795 000	2,0464%	50 217	4 185	2 028	4 292	56 536	1 022 811
4-1101	107	4 RoK, BFT	3 210 000	1 985 000	5 195 000	3,1161%	76 463	6 372	2 028	7 065	85 556	1 557 407
4-1102	107	4 RoK, BFT	3 210 000	1 685 000	4 895 000	3,1161%	76 463	6 372	2 028	7 065	85 556	1 557 407
4-1103	107	4 RoK, BFT	3 210 000	1 785 000	4 995 000	3,1161%	76 463	6 372	2 028	7 065	85 556	1 557 407
4-1104	107	4 RoK, BFT	3 210 000	2 085 000	5 295 000	3,1161%	76 463	6 372	2 028	7 065	85 556	1 557 407
Totalt	**3332**		**99 960 000**	**50 915 000**	**150 875 000**	**100,0001%**	**2 453 853**		**91 260**	**220 000**	**2 765 113**	
					Justering andelstal	-0,0001%	-3					

RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.
Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.
Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel fördelas efter verklig förbrukning.
Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i lägenheten, källaren eller i garaget.
Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	60 281 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	45 281 kr/kvm
Belåning (BOA + LOA)	14 313 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	25 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel	830 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel	736 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel	93 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel (BOA + LOA)	363 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel (BOA + LOA)	274 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning (BOA + LOA)	433 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde (BOA + LOA)	102 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20 (BOA + LOA)	263 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) och i angivna fall per kvm lokalarea (LOA).

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

INTÄKTER År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**20**
Årsavgifter[1]	2 765	2 820	2 877	2 934	2 993	3 053	3 305	4 028
Hyres- och parkeringsintäkter	468	478	487	497	507	517	560	682
SUMMA INTÄKTER	**3 233**	**3 298**	**3 364**	**3 431**	**3 500**	**3 570**	**3 864**	**4 710**
KOSTNADER[2]								
Driftskostnader	-1 269	-1 295	-1 320	-1 347	-1 374	-1 401	-1 517	-1 849
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-42	-160
Kapitalkostnader								
Räntor	-1 574	-1 566	-1 559	-1 551	-1 540	-1 529	-1 470	-1 313
Ränteintäkter	0	2	5	9	12	17	36	170
Avskrivningar och fonderingar								
Avskrivningar	-1 406	-1 406	-1 406	-1 406	-1 406	-1 406	-1 406	-1 406
Avsättning till yttre underhåll	-105	-107	-109	-111	-113	-116	-125	-153
SUMMA KOSTNADER	**-4 389**	**-4 408**	**-4 425**	**-4 443**	**-4 459**	**-4 474**	**-4 524**	**-4 710**
ÅRETS RESULTAT	**-1 156**	**-1 109**	**-1 061**	**-1 011**	**-959**	**-904**	**-660**	**0**
ACKUMULERAT RESULTAT	**-1 156**	**-2 265**	**-3 327**	**-4 338**	**-5 297**	**-6 201**	**-9 219**	**-12 295**
AMORTERING	**-250**	**-250**	**-250**	**-350**	**-350**	**-350**	**-500**	**-500**
ÅRETS KASSAFLÖDE[3]	**105**	**153**	**204**	**156**	**211**	**268**	**371**	**1 059**
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET[3]	**105**	**258**	**462**	**617**	**828**	**1 096**	**2 188**	**9 571**
YTTRE UNDERHÅLLSFOND	**105**	**212**	**286**	**397**	**510**	**591**	**1 030**	**1 910**

[1] Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2% per år och triple play, hushållsel är uppräknade med 2%

[2] Inflationen är beräknad till 2% per år. Låneräntan är antagen till 3,15% per år.

[3] I kassaflöde och kassalikviditet ingår en startkassa på 0 kr.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m^2	830	846	863	881	898	916	992	1 209
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	980	995	1 011	1 027	1 043	1 059	1 126	1 309
Ändring av årsavgift	18,1%	17,6%	17,1%	16,6%	16,1%	15,6%	13,6%	8,2%
Antagen räntenivå + 2%	1 130	1 144	1 159	1 173	1 188	1 203	1 261	1 408
Ändring av årsavgift	36,2%	35,2%	34,2%	33,2%	32,3%	31,3%	27,2%	16,5%
Antagen räntenivå - 1%	680	698	716	734	753	773	857	1 109
Ändring av årsavgift	-18,1%	-17,6%	-17,1%	-16,6%	-16,1%	-15,6%	-13,6%	-8,2%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	830	851	872	894	916	940	1 038	1 341
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	4,7%	10,9%
Antagen inflationsnivå + 2%	830	855	881	908	935	964	1 088	1 498
Ändring av årsavgift	0,0%	1,0%	2,0%	3,1%	4,1%	5,2%	9,7%	23,9%
Antagen inflationsnivå - 1%	830	842	855	868	881	894	949	1 098
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,5%	-1,0%	-1,5%	-2,0%	-2,4%	-4,3%	-9,2%

Ovanstående belopp avser kr/m^2 genomsnitt.

Ränte- och Inflationsantagande	
Antagen räntenivå	3,15%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel	2,00%

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Parkstråket i Västerås

Enligt digital signering

Daniel Eriksson

Peter Wipp

Roger Blomqvist

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

Brf Parkstråket Underhållsplan

Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Brf Parkstråket		Antal	Antal	
Västerås		BOA + LOA m	Lgh	Lokaler
Entreprenaden överlämnas	**2025**	**3492**	**45**	**3**

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	á pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
Fasader	**Skifferfasad**								
Plåt fasad	Tvätt, lagning	2 560	m²	398	1 019 780	2060	25	40 550	2 027 520
Tegel fasad	Tvätt, lagning	734	m²	450	330 300	2060	25	13 212	660 600
Socklar	Tvätt, lagning	153	m²	535	81 794	2060	25	3 272	163 588
Entreparti	Alkladda, justering, smörjning	17	st	1250	21 250	2040	15	1417	70 833
Fönster	Alkladda, justering, smörjning	249	st	331	82 469	2040	15	5 498	274 896
Fönsterdörr	Alkladda, justering, låtningslister	59	st	551	32 508	2040	15	2 167	108 363
Stuprör	Justering	174	m	125	21 750	2040	15	1450	72 500
Entrodörr	Målning, bättring	8	st	3 200	25 600	2040	15	1707	85 333
Tak	**Falsad plåt på råspont/Btgpannor**								
Papptak	Byte	694	m²	420	291 480	2055	30	9 716	485 800
Tätskikt låglutande tak	Renov btg, byte tätskikt	694	m²	364	252 978	2055	30	8 429	421 460
Takluckor	Målning, översyn	1	st	1500	1 500	2038	13	115	5 769
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	843	1 686	2038	13	130	6 485
Rökluckor	Byte	2	st	25 475	50 950	2075	50	1019	50 950
Takstegar	Byte	1	st	12 000	12 000	2065	40	300	15 000
Vonthuv på flerbostadshus	Målning, justering	1	st	5 000	5 000	2040	15	333	16 667
Balkonger									
Balkongplattor flerbostadshus	Renovering, btg-platta	38	st	56 311	2 101 826	2086	60	35 030	1751521
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	328	m¹	12000	393 6000	2050	25	15 744	787 200
Uteplats	Renov btg, byte tätskikt	24	m²	5 000	120 000	2075	50	2 400	120 000
Trapphus									
Dattringsåtgärder	Målning	1	st	15 000	15 000	2045	20	2 250	112 500
Gemensamma utrymmen									
Förråd mm	Målning vägg, tak, golv	171	m²	350	59 850	2066	40	1069	52 938
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	8	st	2 000	16 0000	2046	20	800	40 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	8	st	2 500	20 0000	2046	20	1000	50 000
Fläktrum, UC	Målning vägg, tak, golv	109	m²	350	38 150	2066	40	954	47 688
Förrådsinredning	Lagning, Justering	1	st	12 500	12 500	2035	10	1250	62 500
Tvättplan/Entre/Korridor	Målning vägg, tak, golv	256	m²	350	89 600	2065	40	2 240	112 000
Golv i entreer	Renovering, polering	256	m²	275	70 400	2040	15	4 693	234 667
Lgh Dörr	Målning, kontroll, justering	38	st	1475	56 050	2050	25	2 242	112 100
Hissar									
Hisskorgar modernisering		1	st	56 250	56 250	2066	30	5 625	281250
Värme	**Fjärrvärme**								
Värmecentral byte	Inget planerat behov	1	st	37 5000	37 5000	2060	25	1500	75 000
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	240	st	948	227 700	2060	35	6 506	325 786
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	48	st	2 650	127 200	2060	35	3 634	181711
Injustering värme			m²	5		2050	25		
Ventilation									
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	1	st	103 000	103 000	2050	25	4 120	206 000
Injustering ventilation, F-I system		3 492	m²	15	52 380	2040	15	3 492	174 600
Rengöring ventilationskanaler		3 492	m²	29	101 268	2040	15	6 751	337 560
OVK		3 492	m²	10	34 920	2028	3	11640	582 000
Belysning armaturer	**Allmänna utrymmen**								
Utvändig belysning entrer	Uppskattad mängd	10	st	2 500	25 000	2055	30	833	41667
Utvändig belysning balkonger		58	st	2 500	145 000	2055	30	4 833	241667
Vatten och avlopp									
Spolning stammar		3 492	m²	15	52 380	2045	20	2 619	130 950
Mark									
Tomtmark vid entreer mm	Förhättring	100		118	11825	2050	25	473	23 650
Garage- och Cykelplatser	Del av gemensamhetsanläggning								
Gård inkl. soprum	Del av gemensamhetsanläggning								
Årlig avsättning underhållskostnader								**211 004**	**10 550 221**

Underhållskostnad per m2:	**60,4**

Underhållsplan Brf Parkstråket i Västerås

Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad per år om:

Per år:	ca 211 000 kr
Per kvadratmeter:	ca 60 kr/m2

För de närmaste 20 åren (motsvarande ekonomisk plan) beräknas underhållskostnaden vara:

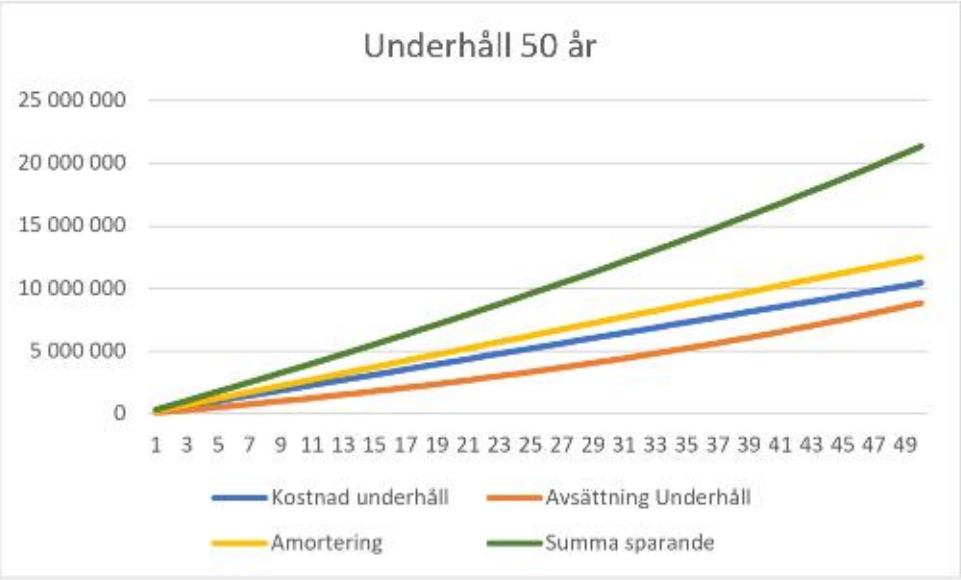
Totalt:	ca 635 520 kr
Per år:	ca 31 776 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 9,5 kr/m2

Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1:	104 730 kr
Per kvadratmeter år 1:	30 kr/m2
Indexering per år:	2%
Totalt år 1-20:	2 544 664 kr
Amortering per år:	71 kr/m2 (genomsnitt år 1-50)
Amortering totalt år 1-20:	4 998 000 kr

Diagram över årskostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond och amortering samt de uppskattade kostnaderna för underhåll år 1–50:



Alla belopp är angivna i 2025 års penningvärde.

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Parkstråket i Västerås

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Parkstråket i Västerås (769640-3141) och vi får avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden.

Föreningen förvärvar fastigheten Sjöormen 1 i Västerås och tecknar totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB för uppförande av 2 flerbostadshus, belägna i direkt anslutning till varandra, med 45 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och 3 lokaler. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

Dag sept 2024 som ditgital signering

Per Envall	Robert Wikström
civilekonom	advokat

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2024-01-30
Stadgar	2024-01-30
Fastighetsdata	2024-08-27 & 2024-09-09
Beräkning taxeringsvärde	2024-08-29
Entreprenadavtal (m bil & ritningar)	2021-09-14 & 2022-07-04
” - (tillägg) med utfästelser	2024-08-30
Förrättningskarta & GA	2024-08-22
Köpekontrakt fastighet	2024-07-20
Bygglov	2022-03-24
Underhållsplan	2024-08-26
Finansieringsoffert	2022-03-21, 2024-08-14 & 2024-09-09
Fullgörandeförsäkring	2024-09-09
Fastighetsförsäkringsoffert	2024-09-09
Värdeutlåtande av br	2024-09-10
Garanti förvärv oupplåtna br	(se entreprenadavtal)

Transaktion 09222115557526540161 Signerat PE, RW, PW, DE, RB

Verifikat

Transaktion 09222115557526540161

Dokument

Brf Parkstråket i Västerås
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-09-10 17:08:13 CEST (+0200) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2024-09-11 10:25:42 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)
GarBo
per.envall@gar-bo.se
+46706647348
Signerade 2024-09-11 09:57:31 CEST (+0200)

Robert Wikström (RW)
robert.wikstrom@konradadvokater.se
Signerade 2024-09-11 10:25:42 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)
peter@bostfast.se
Signerade 2024-09-10 18:04:49 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)
daniel@bostfast.se
Signerade 2024-09-10 20:31:53 CEST (+0200)

Roger Blomqvist (RB)
roger@rbab12.se
Signerade 2024-09-11 09:56:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2024-07-01	3.5.3.4	4167/2024

Susanna Bernéli
susanna.berneli@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Parkstråket i Västerås, organisationsnummer 769640-3141.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Parkstråket i Västerås har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Robert Wikström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Fastställd: dat 30/09/2024

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Per Envall och Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Parkstråket i Västerås om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Agneta Bruno
Handläggare