

2019091102393

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Äpplet 18 i Västerås, Västerås kommun, Västmanlands län.

Organisationsnummer 769636-6207

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Redovisning av lägenheterna
- D. Förvärv och finansiering
- E. Intäkter och kostnader år 1
- F. Övriga upplysningar

Bilaga 1 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Intyg

m M EL

A. Allmänna förutsättningar

Föreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-08-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt samt lägenhetsförråd.

Upplåtelse och tillträde av lägenheterna beräknas ske under hösten 2019.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i Maj månad 2019. Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva Aktiebolaget Aros F4 AB i Västerås AB org. nr 556957-1929 som äger fastigheten Äpplet 18, av Aktiebolaget Aros G o P Holding AB org. nr. 556962-9628, till ett överenskommet marknadsvärde om Nittonmiljonertrehundraåttiotretusen (19.383.000) kronor SEK (Se nedan punkt D). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheten. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning som motsvarar bokfört värde. Därefter likvideras bolaget på säljarens bekostnad. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det försålda värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten sker med stöd av 23 kap. inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61, regeringsrättens dom i mål 1111-05. I förvärvskostnaden ingår alla kostnader som bostadsrättsföreningen har haft i samband med förvärvet. Eventuella skattekonsekvenser som avser föreningens förvärv, vid förvärvstillfället, svarar säljaren för. Detta finns infört i aktieöverlåtelseavtalet mellan säljare och köpare.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Västerås kommun Äpplet 18

Adress: Tunbyvägen 67 A-E, 722 20, Västerås

Tomtarea: 2 083 m²

Bostadsarea: 668,4 m²

Gemensamma anordningar

Bostäderna är anslutna till Mälarenergi avseende vatten, el och fjärrvärme. Undercentral finns i källaren. Bostadsrättsföreningen disponerar 11 st. öppna p-platser (samt 1 st. lokal).

h M Bc

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare med betongplatta på mark.
Stomme	Betongbjälklag
Yttervägg/Fasad	Murad med puts
Yttertak	Lertegel
Innertak	Målad puts
Fönster	2+1 aluminiumklädda med träkarm
Entrédörr	Aluminiumpartier
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Bostadslägenheterna har frånluft via självdrag samt luftbehandlingsaggregat med roterande värmeväxlare i 4 lägenheter.
El	Gemensam fastighetsel lägenhet och debiteras bostadsrättshavaren efter förbrukning.
Renhållning	Sopkärl på fastigheten
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet. Oisolerat

Utrustning och inredning

Lägenhet	1 Rokv	1 Rok	2Rok	3Rok	4Rok
Kök					
1) elspis	1	1	1	1	1
1) kyl 2) frys	1 o 2	1o2	1o2	1o2	1o2
Sanitär utrustning					
1) bad 2) Separat wc med dusch och tvätt	1	1	1	1	1
Golvbeläggning					
Vardagsrum	2	1	1	1	1
Bad	2	2	2	2	2
Kök	2	2	1o2	1	1
Entré	2	2	1o2	1o2	1o2
Övriga rum	0	0	1	1	1
1) Eklamell 2) Klinker					

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade.

C. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr	Antal	
Littera		Summa
1	12	12

Specification över lägenheterna

Lgh nr	Våning	Typ	Area	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
Tunbyvägen 67 A							
1001	1	3 rok	78,0	1 659 000 kr	51 580 kr	4 298 kr	0,116697
Tunbyvägen 67 B							
1001	1	1 rok	27,3	485 000 kr	18 053 kr	1 504 kr	0,040844
1002	1	2 rok	51,0	1 070 000 kr	33 725 kr	2 810 kr	0,076302
1003	1	2 rok	60,0	1 064 000 kr	39 677 kr	3 306 kr	0,089767
1101	2	1 rok	25,6	538 000 kr	16 929 kr	1 411 kr	0,038300
1102	2	4 rok	110,0	1 952 000 kr	72 741 kr	6 062 kr	0,164572
Tunbyvägen 67 C							
1001	1	1 rokv	22,0	462 000 kr	14 548 kr	1 212 kr	0,032914
Tunbyvägen 67 D							
1001	1	1 rokv	26,0	546 000 kr	17 193 kr	1 433 kr	0,038899
Tunbyvägen 67 E							
1001	1	2 rok	67,0	1 189 000 kr	44 306 kr	3 692 kr	0,100239
1002	1	2 rok	62,0	1 098 000 kr	40 999 kr	3 417 kr	0,092759
1101	2	3 rok	67,0	1 189 000 kr	44 306 kr	3 692 kr	0,100239
1102	2	3 rok	72,5	1 451 000 kr	47 943 kr	3 995 kr	0,108468
Summa			668,4	12 703 000 kr	442 000 kr	36 833 kr	1,000000

D. Förvärv och finansiering

Förvärv

Köp av aktiebolaget Aros F4 AB samt den därmed ingående fastigheten Äpplet 18. 19 283 000 kr
 Avsättning till reservfond 100 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 19 383 000 kr 28 999 kr/m²

Taxeringsvärdet, mark och byggnad, har ännu ej fastställts men beräknas till ca 12.000.000 kr.

Finansiering

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid	Amort plan
Lån 1	2 226 000 kr	Pantbrev	2,00%	4 år	100 år rak amortering
Lån 2	2 218 000 kr	Pantbrev	2,00%	2 år	100 år rak amortering
Lån 3	2 236 000 kr	Pantbrev	2,00%	3 månader	100 år rak amortering
Totalt lån och ränta	6 680 000 kr		133 624		

Summa lån 6 680 000 kr 9 994 kr/m²

Insatser 12 703 000 kr 19 005 kr/m²

SUMMA Slutlig FINANSIERING 19 383 000 kr 28 999 kr/m²

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 442 000 kr 661 kr/m²
 I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Intäkter parkering 31 200 kr 47 kr/m²

SUMMA INTÄKTER 473 200 kr 708 kr/m²

KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Räntekostnader	133 624 kr	200 kr/m ²
Amorteringar	66 800 kr	100 kr/m ²

Avskrivningar sker efter rak plan (Se F, nedan, Övriga upplysningar punkt 2 och 3) .

Driftskostnader Bostäder inklusive moms i förekommande fall	226 000 kr	338 kr/m ²
--	------------	-----------------------

Gemensamt vatten
 Gemensam värme
 Gemensam El
 Förvaltning ekonomi
 Teknisk förvaltning
 Löpande underhåll
 Fastighetsförsäkring
 Styrelsearvode
 Revisionsarvode
 Sociala avgifter
 Renhållning
 Snöröjning/Sandning

Fastighetsavgift	16 044 kr	24 kr/m ²
Fastighetsavgift utgår för samtliga lägenheter.		

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften;

Egen uppkoppling och abonnemang bredband, telefoni och TV.
 Eget abonnemang Hushålls-El

SUMMA KOSTNADER	442 468 kr	662 kr/m²
------------------------	-------------------	-----------------------------

Årets överskott att nyttja som amortering, fondavsättning och reparationer	30 732 kr	46 kr/m²
---	------------------	----------------------------

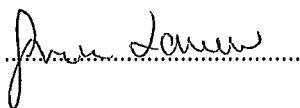
Föreningen skall år 2 upprätta en underhållsplan. De årliga avsättningarna för yttre underhåll skall tas av vardera års resultat, vilket framgår av den ekonomiska prognosen.

F. Övriga upplysningar

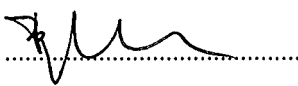
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar A2.
2. Avskrivningsmetoden anges som rak, längst i 100 år.
3. Bostadsrättsföreningen kommer att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan avskrivningar och summan av överskott, amorteringar och avsättning till yttre fond. Detta kommer att medföra bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Bostadsrättsföreningens styrelse avgör om årsavgifter ska tas ut för att täcka avskrivningarna.
4. Smärre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatsbelopp. Inflyttning kan komma att ske innan alla injusteringar eller besiktningsanmärkningar till fullo hunnits åtgärdats. Medlemmar skall då lämna Bostadsrättsföreningen tillträde för åtgärder utan ersättning.

Västerås 2019-09-02

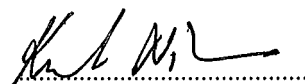
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Äpplet 18 i Västerås



MAGNUS LARSSON



Björn Carlsson



Kent Nilsson

Brf Äpplet Västerås
2019-08-14

EKONOMISK PROGNOSEN ANTAGEN RÄNTENIVÅ OCH INFLATIONS NIVÅ

Ränta	Inflation
2,00%	2,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter	442 000	450 840	459 857	469 054	478 435	488 004	497 764	507 719	517 873	528 231	538 796	592 675
Arsavgift/m²	661	675	688	702	716	730	745	760	775	790	806	887
Övriga intäkter												
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer P-platser	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	41 836
Räntesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	473 200	482 664	492 317	502 164	512 207	522 451	532 900	543 558	554 429	565 518	576 828	634 511
Kapitalkostnader												
Räntor	133 624	132 264	130 928	129 592	128 256	126 920	125 584	124 248	122 912	121 576	120 240	115 000
Amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll Bostäder	226 000	230 520	235 130	239 833	244 630	249 522	254 513	259 603	264 795	270 091	275 493	303 042
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Se nedan "Utrymme för avsättning till underhåll")	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	16 044	16 204	16 366	16 530	16 695	16 862	17 031	17 201	17 373	17 547	17 723	17 901
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme för avsätt. till underhåll	30 732	36 876	43 092	49 408	55 826	62 346	68 972	75 706	82 549	89 504	96 573	130 568
Summa kostnader	473 200	482 664	492 317	502 164	512 207	522 451	532 900	543 558	554 429	565 518	576 828	634 511
Kassabehållning vid årets början	0	30 732	67 608	110 700	160 108	215 934	278 281	347 253	422 959	505 507	595 011	3 026 000
Kassabehållning vid årets slut	30 732	67 608	110 700	160 108	215 934	278 281	347 253	422 959	505 507	595 011	691 584	3 156 568
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	30 732	36 876	43 092	49 408	55 826	62 346	68 972	75 706	82 549	89 504	96 573	130 568
Åter årets amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Avgår årets avskrivningar	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-68 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	30 732	36 876	43 092	49 408	55 826	62 346	68 972	75 706	82 549	89 504	96 573	130 568
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	66 800	133 600	200 400	267 200	334 000	400 800	467 600	534 400	601 200	668 000	734 800	1 088 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Låneskuld vid årets början	6 680 000	6 613 200	6 546 400	6 479 600	6 412 800	6 346 000	6 279 200	6 212 400	6 145 600	6 078 800	6 012 000	5 751 000

Handwritten signature and initials.

Brf Äpplet Västerås
2019-08-14

EKONOMISK PROGNOS ANTAGEN RÄNTENIVÅ + 1 %

Ränta	Inflation
3,00%	2,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter	508 776	518 952	529 331	539 917	550 716	561 730	572 964	584 424	596 112	608 034	620 195	682 215
Arsavgift/m²	761	776	792	808	824	840	857	874	892	910	928	1 021
Övriga intäkter												
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer P-platser	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	41 836
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	539 976	518 952	529 331	539 917	550 716	561 730	572 964	584 424	596 112	608 034	620 195	682 215
Kapitalkostnader												
Räntor	200 400	198 396	196 392	194 388	192 384	190 380	188 376	186 372	184 368	182 364	180 360	172 530
Amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800
Driftkostnader inkl löpande underhåll	226 000	230 520	235 130	239 833	244 630	249 522	254 513	259 603	264 795	270 091	275 493	303 042
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	16 044	16 204	16 366	16 530	16 695	16 862	17 031	17 201	17 373	17 547	17 723	17 901
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsattn. för underhåll	30 732	7 031	14 642	22 366	30 206	38 165	46 245	54 447	62 776	71 232	79 820	121 942
Summa kostnader	539 976	518 952	529 331	539 917	550 716	561 730	572 964	584 424	596 112	608 034	620 195	682 215
Kassabehållning vid årets början	0	30 732	37 763	52 405	74 771	104 977	143 142	189 387	243 834	306 610	377 843	2 513 600
Kassabehållning vid årets slut	30 732	37 763	52 405	74 771	104 977	143 142	189 387	243 834	306 610	377 843	457 662	2 635 542
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	30 732	7 031	14 642	22 366	30 206	38 165	46 245	54 447	62 776	71 232	79 820	121 942
Ater årets amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Avgår årets avskrivningar	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-68 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	30 732	7 031	14 642	22 366	30 206	38 165	46 245	54 447	62 776	71 232	79 820	121 942
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	66 800	133 600	200 400	267 200	334 000	400 800	467 600	534 400	601 200	668 000	734 800	1 088 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Låneskuld vid årets början	6 680 000	6 613 200	6 546 400	6 479 600	6 412 800	6 346 000	6 279 200	6 212 400	6 145 600	6 078 800	6 012 000	5 751 000

12 M
P2

Brf Äpplet Västerås
2019-08-14

EKONOMISK PROGNOSEN ANTAGEN RÄNTENIVA + 2 %

Ränta	Inflation
4,00%	2,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter	575 576	587 088	598 829	610 806	623 022	635 482	648 192	661 156	674 379	687 867	701 624	771 786
Arsavgift/m²	861	878	896	914	932	951	970	989	1 009	1 029	1 050	1 155
Övriga intäkter												
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer P-platser	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	41 836
Räntaintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	606 776	618 912	631 290	643 916	656 794	669 930	683 328	696 995	710 935	725 153	739 657	813 622
Kapitalkostnader												
Räntor	267 200	264 528	261 856	259 184	256 512	253 840	251 168	248 496	245 824	243 152	240 480	230 040
Amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	226 000	230 520	235 130	239 833	244 630	249 522	254 513	259 603	264 795	270 091	275 493	303 042
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	16 044	16 204	16 366	16 530	16 695	16 862	17 031	17 201	17 373	17 547	17 723	17 901
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsätt. för underhåll	30 732	40 859	51 137	61 568	72 157	82 905	93 817	104 895	116 142	127 563	139 161	194 639
Summa kostnader	606 776	618 912	631 290	643 916	656 794	669 930	683 328	696 995	710 935	725 153	739 657	813 622
Kassabehållning vid årets början	0	30 732	71 591	122 728	184 296	256 453	339 358	433 175	538 069	654 212	781 775	3 886 000
Kassabehållning vid årets slut	30 732	71 591	122 728	184 296	256 453	339 358	433 175	538 069	654 212	781 775	920 936	4 080 639
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	30 732	40 859	51 137	61 568	72 157	82 905	93 817	104 895	116 142	127 563	139 161	194 639
Åter årets amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Avgår årets avskrivningar	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-68 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	30 732	40 859	51 137	61 568	72 157	82 905	93 817	104 895	116 142	127 563	139 161	194 639
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	66 800	133 600	200 400	267 200	334 000	400 800	467 600	534 400	601 200	668 000	734 800	1 088 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Låneskuld vid årets början	6 680 000	6 613 200	6 546 400	6 479 600	6 412 800	6 346 000	6 279 200	6 212 400	6 145 600	6 078 800	6 012 000	5 751 000

u m
20

Brf Äpplet Västerås
2019-08-14

EKONOMISK PROGNOSEN ANTAGEN INFLATIONSNIVÅ + 1 %

Ränta	Inflation
2,00%	3,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter	448 780	457 756	466 911	476 249	485 774	495 489	505 399	515 507	525 817	536 334	547 060	601 766
Arsavgift/m²	671	685	699	713	727	741	756	771	787	802	818	900
Övriga intäkter												
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer P-platser	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	41 836
Räntesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	479 980	489 580	499 371	509 359	519 546	529 937	540 535	551 346	562 373	573 621	585 093	643 602
Kapitalkostnader												
Räntor	133 590	132 264	130 928	129 592	128 256	126 920	125 584	124 248	122 912	121 576	120 240	115 000
Amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	232 780	239 763	246 956	254 365	261 996	269 856	277 951	286 290	294 879	303 725	312 837	359 762
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	16 044	16 204	16 366	16 530	16 695	16 862	17 031	17 201	17 373	17 547	17 723	17 901
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsättn.för underhåll	30 766	34 548	38 320	42 071	45 798	49 498	53 169	56 807	60 409	63 972	67 494	82 939
Summa kostnader	479 980	489 580	499 371	509 359	519 546	529 937	540 535	551 346	562 373	573 621	585 093	643 602
Kassabehållning vid årets början	0	66 800	101 348	139 668	181 740	227 538	277 037	330 205	387 012	447 421	511 394	2 717 000
Kassabehållning vid årets slut	66 800	101 348	139 668	181 740	227 538	277 037	330 205	387 012	447 421	511 394	578 887	2 799 939
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	30 766	34 548	38 320	42 071	45 798	49 498	53 169	56 807	60 409	63 972	67 494	82 939
Åter årets amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Avgår årets avskrivningar	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-68 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	30 732	36 876	43 092	49 408	55 826	62 346	68 972	75 706	82 549	89 504	96 573	130 568
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	66 800	133 600	200 400	267 200	334 000	400 800	467 600	534 400	601 200	668 000	734 800	1 088 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Låneskuld vid årets början	6 680 000	6 613 200	6 546 400	6 479 600	6 412 800	6 346 000	6 279 200	6 212 400	6 145 600	6 078 800	6 012 000	5 751 000

h MM BL

Brf Äpplet Västerås
2019-08-14

EKONOMISK PROGNOSEN ANTAGEN INFLATIONSNIVÅ + 2 %

Ränta	Inflation
2,00%	4,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter	451 040	460 061	469 262	478 647	513 220	523 485	533 954	544 633	555 526	591 637	603 469	663 816
Arsavgift/m²	675	688	702	716	768	783	799	815	831	885	903	993
Övriga intäkter												
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer P-platser	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	41 836
Räntesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	482 240	491 885	501 722	511 757	546 992	557 932	569 091	580 472	592 082	628 923	641 502	705 652
Kapitalkostnader												
Räntor	133 590	132 264	130 928	129 592	128 256	126 920	125 584	124 248	122 912	121 576	120 240	115 020
Amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	235 040	244 442	254 219	264 388	274 964	285 962	297 401	309 297	321 668	334 535	347 917	417 500
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	16 044	16 204	16 366	16 530	16 695	16 862	17 031	17 201	17 373	17 547	17 723	17 901
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsätn. för underhåll	30 766	32 175	33 409	34 447	60 277	61 387	62 275	62 926	63 328	88 465	88 823	87 231
Summa kostnader	482 240	491 885	501 722	511 757	546 992	557 932	569 091	580 472	592 082	628 923	641 502	705 652
Kassabehållning vid årets början	0	30 766	62 941	96 350	130 796	191 073	252 461	314 736	377 662	440 990	529 455	2 777 000
Kassabehållning vid årets slut	30 766	62 941	96 350	130 796	191 073	252 461	314 736	377 662	440 990	529 455	618 278	2 864 231
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	30 766	32 175	33 409	34 447	60 277	61 387	62 275	62 926	63 328	88 465	88 823	87 231
Åter årets amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Avgår årets avskrivningar	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-68 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	30 766	32 175	33 409	34 447	60 277	61 387	62 275	62 926	63 328	88 465	88 823	87 231
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	66 800	133 600	200 400	267 200	334 000	400 800	467 600	534 400	601 200	668 000	734 800	1 088 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Låneskuld vid årets början	6 680 000	6 613 200	6 546 400	6 479 600	6 412 800	6 346 000	6 279 200	6 212 400	6 145 600	6 078 800	6 012 000	5 751 000

Brf Äpplet Västerås
2019-08-14

EKONOMISK PROGNOIS ANTAGEN RÄNTENIVÅ OCH INFLATIONSNIVÅ + 1 %

Ränta	Inflation
3,00%	3,00%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Årsavgifter	515 556	525 867	536 384	547 112	558 054	569 215	580 600	592 212	604 056	616 137	628 460	691 306
Årsavgift/m²	771	787	802	819	835	852	869	886	904	922	940	1 034
Övriga intäkter												
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyrer P-platser	31 200	31 824	32 460	33 110	33 772	34 447	35 136	35 839	36 556	37 287	38 033	41 836
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	546 756	557 691	568 845	580 222	591 826	603 663	615 736	628 051	640 612	653 424	666 493	733 142
Kapitalkostnader												
Räntor	200 400	198 396	196 392	194 388	192 384	190 380	188 376	186 372	184 368	182 364	180 360	172 530
Amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	232 780	239 763	246 956	254 365	261 996	269 856	277 951	286 290	294 879	303 725	312 837	359 762
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	16 044	16 204	16 366	16 530	16 695	16 862	17 031	17 201	17 373	17 547	17 723	17 901
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsättn.för underhåll	30 732	36 527	42 330	48 139	53 951	59 765	65 578	71 387	77 192	82 988	88 773	114 948
Summa kostnader	546 756	557 691	568 845	580 222	591 826	603 663	615 736	628 051	640 612	653 424	666 493	733 142
Kassabehållning vid årets början	0	30 732	67 259	109 589	157 728	211 679	271 444	337 021	408 409	485 600	568 588	3 171 000
Kassabehållning vid årets slut	30 732	67 259	109 589	157 728	211 679	271 444	337 021	408 409	485 600	568 588	657 361	3 285 948

Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	30 732	36 527	42 330	48 139	53 951	59 765	65 578	71 387	77 192	82 988	88 773	114 948
Åter årets amorteringar	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	66 800	68 000
Avgår årets avskrivningar	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-66 800	-68 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	30 732	36 527	42 330	48 139	53 951	59 765	65 578	71 387	77 192	82 988	88 773	114 948

Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	66 800	133 600	200 400	267 200	334 000	400 800	467 600	534 400	601 200	668 000	734 800	1 088 000
--	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Taxeringsvärde bostäder	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	12 000 000	12 240 000	12 484 800	12 734 496	12 989 186	13 248 970	13 513 949	13 784 228	14 059 913	14 341 111	14 627 933	18 735 000

Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Låneskuld vid årets början	6 680 000	6 613 200	6 546 400	6 479 600	6 412 800	6 346 000	6 279 200	6 212 400	6 145 600	6 078 800	6 012 000	5 751 000

Handwritten initials and signature:

Handwritten initials: "LH" and "M"

Handwritten signature: "BCL"

Sammanfattning Känslighetsanalys

Datum

2019-08-14

Objekt

Brf Äpplet Västerås

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<u>Genomsnittliga årsavgift per m² om:</u>									
1.									
Antagen inflationsnivå	2,00%	661	675	688	702	716	730	806	887
och antagen räntenivå	2,00%								
2.									
Förändring av räntenivå	2,00%								
med bibehållen inflation	2,00%								
Antagen räntenivå + 1%	3,000%	761	776	792	808	824	840	928	1021
Antagen räntenivå + 2%	4,000%	861	878	896	914	932	951	1050	1155
3.									
Förändring av inflation	2,00%								
med bibehållen räntenivå	2,00%								
Antagen inflationsnivå + 1%	3,00%	671	685	699	713	727	741	818	900
Antagen inflationsnivå + 2%	4,00%	675	688	702	716	768	783	903	993
4.									
Förändring av både inflations- och									
och räntenivå samtidigt									
Inflationsnivå + 1 %	3,00%	771	787	802	819	835	852	940	1034
Räntenivå + 1 %									

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad den 2 september 2019 för bostadsrättföreningen Äpplet 18 i Västerås, org.nr 769636-6207. Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av förteckning nedan.

De lämnade uppgifterna är sålunda riktiga.

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

Vi har noterat att planen har upprättats på så sätt att årsavgifterna inte täcker både amortering och avskrivningar.

Avskrivningar innebär ingen utbetalning från föreningen och vi kan trots detta påpeka ändå att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om att styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planens upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet för föreningen ej upplåta bostadsrätter förrän ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Västerås den 5/9 2019



Anders Olsson
Dybecksgatan 10B
722 22 Västerås

Västerås den 3/9-19


Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

Av Boverket godkända intygsgivare för ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.
Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.
Platsbesök har genomförts.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:
Ekonomisk plan, inkl. prognos och känslighetsanalys
Stadgar, reg. bevis,
Bolagsavtal, inkl. bilagor
Offert Swedbank
Offert Länsförsäkringar
Tekniskbeskrivning, statusbesiktning, Robecko
Slutbesked av bygglov, ändring av lokal till bostad.
Utdrag fastighetsregistret,
Värdering av resp. bostadsrätt, Pax mäklari