

Ekonomisk plan för


Bostadsrättsföreningen Gideonsberg 1 Västerås, Västerås kommun, Västmanlands län

Organisationsnummer 769634-0756

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheterna
 - C. Redovisning av lägenheterna
 - D. Slutlig förvärvskostnad och finansiering
 - E. Slutliga intäkter och kostnader år 1
 - F. Övriga upplysningar
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Intyg



A. Allmänna förutsättningar

Föreningen som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-28 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.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under Juni 2019 och upplåtelse i April 2019

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2019. Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva aktiebolaget Larsragnar Mark AB org. nr 559096-3822 som äger fastigheterna Kungsljuset 3 och 6 av aktiebolaget S Gideonsberg Förvaltning AB org. nr. 559079-7303, till ett överenskommet marknadsvärde om Trettonmiljonerniohundratusen (13.900.000) kronor SEK (Se nedan punkt D). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheterna. Fastigheterna 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 fastigheterna kommer det försålda värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheterna 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.

Bostadrätterna är så belägna att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett Totalentreprenadavtal med Mälarvillan AB, org. nr. 556653-8343 om **30.979.000 kronor SEK**. Se nedan punkt D.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Västerås kommun, Kungsljuset 3 och 6

Adress: Kungsljugatan 10-20 samt Treklövergatan 5-13

Tomtarea totalt:	3.082 m ²
Bostadsarea totalt:	1.068 m ²

Gemensamma anordningar

Bostadsrättsföreningen kommer att vara ansluten till en samfällighet, Kungsljuset Ga 1 avseende renhållning, sandning/snröjning, gatubelysning etc.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark med underliggande isolering och dränering
Stomme	Trästomme
Yttervägg/Fasad	Träpanel
Yttertak	Plåt
Innertak	Målad gips
Fönster	Treglasfönster i träram
Entrédörr	Säkerhetsklassad dörr
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump med golvvärme och radiatorer.
Ventilation	Bostadshusen förses med ett mekaniskt frånluft via frånluftsvärmepump
El	Föreningen tecknar avtal för leverans av El. Förbrukningen av El mäts för respektive lägenhet och debiteras bostadsrättshavaren efter förbrukning.
Renhållning	Renhållningsstation i fastigheternas närhet.
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet. Oisolerat

Utrustning och inredning

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

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdeförsäkrade.

C. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal	
	4 Rok	Summa
1 - 6	12	12

PR
W M

Specification över lägenheterna

Lgh nr	Våning	Typ	Area	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal
Hus 1							
1001	1	4 rok	89	2 956 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
1002	1	4 rok	89	2 956 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
Hus 2							
1001	1	4 rok	89	2 956 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
1002	1	4 rok	89	2 956 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
Hus 3							
1001	1	4 rok	89	2 956 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
1002	1	4 rok	89	2 956 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
Hus 4							
1001	1	4 rok	89	2 700 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
1002	1	4 rok	89	2 700 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
Hus 5							
1001	1	4 rok	89	2 700 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
1002	1	4 rok	89	2 700 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
Hus 6							
1001	1	4 rok	89	2 700 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
1002	1	4 rok	89	2 700 000 kr	50 375 kr	4 198 kr	0,083333
Summa			1068	33 936 000 kr	604 500 kr	50 375 kr	1,000000

D. Slutlig förvärvskostnad och finansiering

Förvärv

	Totalt/Kr	Kr/m2
Köp av Larsragnar Mark AB med innehållande fastigheter	13 900 000 kr	13 015 kr
Köp av Kunsljuset 3 och 6 från Larsragnar Mark AB	2 700 000 kr	2 528 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, pantbrev, lagfart m.m, inkl mervärdesskatt.	30 979 000 kr	29 007 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	47 579 000 kr	44 549 kr

Taxeringsvärdet, mark och byggnad, har ännu ej fastställts men beräknas till ca 19.000.000 kr.

Finansiering

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid	Amort plan
Lån 1	4 500 000 kr	Pantbrev	2,50%	3 år	50-årig serieplan
Lån 2	4 500 000 kr	Pantbrev	2,30%	2 år	50 årig serieplan
Lån 3	4 643 000 kr	Pantbrev	2,05%	3 månader	50 årig serieplan
Totalt lån och ränta	13 643 000 kr		311 200		

Summa lån	13 643 000 kr	12 774 kr
Insatser	33 936 000 kr	31 775 kr
SUMMA SLUTLIG FINANSIERING	47 579 000 kr	44 549 kr

2019050218047

E. Slutliga intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	604 500 kr	566 kr
I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.		
Intäkter parkeringsplatser	64 800 kr	61 kr
SUMMA SLUTLIGA INTÄKTER	669 300 kr	627 kr

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnader	311 200 kr	291 kr
Amorteringar	55 000 kr	51 kr

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

<i>Driftskostnader Bostäder inklusive moms i förekommande fall</i>	250 000 kr	234 kr
---	-------------------	---------------

Gemensamt vatten
El till gemensam värme
Gemensam El fastighet
Förvaltning ekonomi
Teknisk förvaltning
Löpande underhåll
Serviceavtal
Kabel-TV (Basutbud)
Fastighetsförsäkring
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Sociala avgifter

Samfällighetsavgift

Renhållning
Snöröjning/Sandning

<i>Fastighetsavgift</i>	- kr	- kr
--------------------------------	-------------	-------------

Bostadsrättsföreningen betalar enligt gällande regler ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. Därefter utgår full fastighetsavgift efter fastställt värde (fn 1.283 kr/lgh).

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

Egen uppkoppling och abonnemang bredband, telefoni och TV.
Hushålls-El beräknat till 500 kr/lgh och månad

SUMMA SLUTLIGA KOSTNADER	616 200 kr	577 kr
---------------------------------	-------------------	---------------

<i>Årets överskott att nyttja som amortering, fondavsättning och/eller reparationer</i>	53 100 kr	50 kr
--	------------------	--------------

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

Ränta	Inflation
2,281%	2,00%

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	604 500	616 590	628 922	641 500	654 330	667 417	680 765	694 380	708 268	722 433	736 882	791 620
Arsavgift/m²	566	577	589	601	613	625	637	650	663	676	690	741
Övriga intäkter												
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror P-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	72 975	74 435	75 924	77 442	78 991	80 571
Ränteinäkter	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	669 300	682 686	696 340	710 267	724 472	738 961	753 741	768 815	784 192	799 875	815 873	872 190
Kapitalkostnader												
Räntor	311 200	309 942	308 688	307 433	306 179	304 924	303 670	302 415	301 160	299 906	298 651	295 000
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftkostnader inkl löpande underhåll Bostäder	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	292 915	298 773	304 749	335 000
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll) (Se nedan "Utrymme för avsättning till underhåll")	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 300
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme för avsätt. till underhåll	53 100	62 744	72 552	82 531	92 685	103 017	113 530	124 229	135 116	146 196	157 473	167 890
Summa kostnader	669 300	682 686	696 340	710 267	724 472	738 961	753 741	768 815	784 192	799 875	815 873	872 190
Kassabehållning vid årets början	0	53 100	115 844	188 396	270 927	363 612	466 629	580 160	704 389	839 505	985 701	1 643 174
Kassabehållning vid årets slut	53 100	115 844	188 396	270 927	363 612	466 629	580 160	704 389	839 505	985 701	1 143 174	1 811 065
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut												
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Ater årets amorteringar	53 100	62 744	72 552	82 531	92 685	103 017	113 530	124 229	135 116	146 196	157 473	167 890
Avgår årets avskrivningar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	-150 100	-140 456	-130 648	-120 669	-110 515	-100 183	-89 670	-78 971	-68 084	-57 004	-45 727	-35 310
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	55 000	110 000	165 000	220 000	275 000	330 000	385 000	440 000	495 000	550 000	605 000	880 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetskost	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Taxeringsvärde bostäder	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Läneskuld	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Läneskuld vid årets början	13 643 000	13 588 000	13 533 000	13 478 000	13 423 000	13 368 000	13 313 000	13 258 000	13 203 000	13 148 000	13 093 000	12 873 000

EKONOMISK PROGNOSEN ANTAGEN RÄNTENIVÅ + 1 %

Ränta	Inflation
3,281%	2,00%

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	740 930	755 749	770 864	786 281	802 006	818 047	834 408	851 096	868 118	885 480	903 190	961 253
Arsavgift/m²	694	708	722	736	751	766	781	797	813	829	846	900
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror P-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	72 975	74 435	75 924	77 442	78 991	80 571
Räntintäkter	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	805 730	821 845	838 281	855 047	872 148	889 591	907 383	925 531	944 041	962 922	982 180	1 041 824
Kapitalkostnader												
Räntor	447 630	445 822	444 018	442 213	440 409	438 604	436 800	434 995	433 190	431 386	429 581	419 000
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftkostnader inkl löpande underhåll	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	292 915	298 773	304 749	335 000
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)												
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 300
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsättn. för underhåll	53 100	66 022	79 164	92 532	106 131	119 967	134 043	148 364	162 936	177 763	192 850	213 524
Summa kostnader	805 730	821 845	838 281	855 047	872 148	889 591	907 383	925 531	944 041	962 922	982 180	1 041 824
Kassabehållning vid årets början	0	53 100	119 122	198 286	290 818	396 950	516 916	650 959	799 323	962 259	1 140 022	1 832 872
Kassabehållning vid årets slut	53 100	119 122	198 286	290 818	396 950	516 916	650 959	799 323	962 259	1 140 022	1 332 872	2 046 396
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut												
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	53 100	66 022	79 164	92 532	106 131	119 967	134 043	148 364	162 936	177 763	192 850	213 524
Ater årets amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Avgår årets avskrivningar	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	-150 100	-137 178	-124 036	-110 668	-97 069	-83 233	-69 157	-54 836	-40 264	-25 437	-10 350	10 324
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	55 000	110 000	165 000	220 000	275 000	330 000	385 000	440 000	495 000	550 000	605 000	880 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetskost												
Fastighetsavgift	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxavärde	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Låneskuld	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Låneskuld vid årets början	13 643 000	13 588 000	13 533 000	13 478 000	13 423 000	13 368 000	13 313 000	13 258 000	13 203 000	13 148 000	13 093 000	12 873 000

550812050610Z

Ränta	Inflation
4,281%	2,00%

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	877 360	894 907	912 805	931 061	949 683	968 676	988 050	1 007 811	1 027 967	1 048 526	1 069 497	1 130 887
Arsavgift/m²	821	838	855	872	889	907	925	944	963	982	1 001	1 059
Övriga intäkter												
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror P-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	72 975	74 435	75 924	77 442	78 991	80 571
Räntelätäkter	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	942 160	961 003	980 223	999 828	1 019 824	1 040 221	1 061 025	1 082 246	1 103 891	1 125 968	1 148 488	1 211 458
Kapitalkostnader												
Räntor	584 060	581 702	579 348	576 993	574 639	572 284	569 930	567 575	565 220	562 866	560 511	550 000
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftkostnader inkl löpande underhåll	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	292 915	298 773	304 749	335 000
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 300
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsätt. för underhåll	53 100	69 301	85 776	102 533	119 578	136 916	154 555	172 499	190 755	209 329	228 228	252 158
Summa kostnader	942 160	961 003	980 223	999 828	1 019 824	1 040 221	1 061 025	1 082 246	1 103 891	1 125 968	1 148 488	1 211 458
Kassabehållning vid årets början	0	53 100	122 401	208 177	310 709	430 287	567 203	721 758	894 258	1 085 013	1 294 342	2 022 570
Kassabehållning vid årets slut	53 100	122 401	208 177	310 709	430 287	567 203	721 758	894 258	1 085 013	1 294 342	1 522 570	2 274 728
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	53 100	69 301	85 776	102 533	119 578	136 916	154 555	172 499	190 755	209 329	228 228	252 158
Ater årets amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Avgår årets avskrivningar	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	-150 100	-133 899	-117 424	-100 667	-83 622	-66 284	-48 645	-30 701	-12 445	6 129	25 028	48 958
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	55 000	110 000	165 000	220 000	275 000	330 000	385 000	440 000	495 000	550 000	605 000	880 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetskatt	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Taxeringsvärde bostäder	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde.	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Länskuld	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Länskuld vid årets början	13 643 000	13 588 000	13 533 000	13 478 000	13 423 000	13 368 000	13 313 000	13 258 000	13 203 000	13 148 000	13 093 000	12 873 000

7508120506102

RM
WR

Ränta	Inflation
2,281%	3,00%

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	612 000	624 240	636 725	649 459	662 448	675 697	689 211	702 996	717 056	731 397	746 025	820 945
Arsavgift/m²	573	584	596	608	620	633	645	658	671	685	699	769
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror P-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	72 975	74 435	75 924	77 442	78 991	80 571
Räntintäkter	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	676 800	690 336	704 143	718 226	732 590	747 242	762 187	777 430	792 979	808 839	825 015	901 516
Kapitalkostnader												
Räntor	311 200	309 942	308 688	307 433	306 179	304 924	303 670	302 415	301 160	299 906	298 651	295 000
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftskostnader inkl löpande underhåll	267 500	265 225	273 182	281 377	289 819	298 513	307 468	316 693	326 193	335 979	346 058	396 000
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 300
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsättn. för underhåll	53 100	60 169	67 273	74 415	81 593	88 805	96 049	103 323	110 625	117 954	125 306	136 216
Summa kostnader	676 800	690 336	704 143	718 226	732 590	747 242	762 187	777 430	792 979	808 839	825 015	901 516
Kassabehållning vid årets början	0	55 000	115 169	182 442	256 857	338 450	427 255	523 304	626 627	737 252	855 206	1 680 511
Kassabehållning vid årets slut	55 000	115 169	182 442	256 857	338 450	427 255	523 304	626 627	737 252	855 206	980 511	1 816 727
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	53 100	60 169	67 273	74 415	81 593	88 805	96 049	103 323	110 625	117 954	125 306	136 216
Ater årets amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Avgår årets avskrivningar	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	-150 100	-140 456	-130 648	-120 669	-110 515	-100 183	-89 670	-78 971	-68 084	-57 004	-45 727	-66 984
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	55 000	110 000	165 000	220 000	275 000	330 000	385 000	440 000	495 000	550 000	605 000	880 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetskatt	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Taxeringsvärde bostäder	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxavärde.	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Länsskuld	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Länsskuld vid årets början	13 643 000	13 588 000	13 533 000	13 478 000	13 423 000	13 368 000	13 313 000	13 258 000	13 203 000	13 148 000	13 093 000	12 873 000

Handwritten initials and signature:
R
M
W

Ränta	Inflation
2,281%	4,00%

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	614 500	626 790	639 326	652 112	690 155	703 958	718 037	732 398	747 045	766 986	802 726	938 781
Arsavgift/m²	575	587	599	611	646	659	672	686	699	737	752	879
Övriga intäkter												
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror P-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	72 975	74 435	75 924	77 442	78 991	80 571
Räntintäkter	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	679 306	692 886	706 744	720 879	760 296	775 502	791 012	806 832	822 969	864 428	881 717	1 019 351
Kapitalkostnader												
Räntor	311 200	309 942	308 688	307 433	306 179	304 924	303 670	302 415	301 160	299 906	298 651	295 000
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftkostnader inkl löpande underhåll	260 000	270 400	281 216	292 465	304 163	316 330	328 983	342 142	355 828	370 061	384 864	501 000
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 300
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsättn.för underhåll	53 100	57 544	61 840	65 981	69 954	99 248	103 360	107 275	110 981	139 461	143 202	149 051
Summa kostnader	679 300	692 886	706 744	720 879	760 296	775 502	791 012	806 832	822 969	864 428	881 717	1 019 351
Kassabehållning vid årets början	0	53 100	110 644	172 484	238 465	333 419	432 667	536 027	643 302	754 283	893 744	1 536 946
Kassabehållning vid årets slut	53 100	110 644	172 484	238 465	333 419	432 667	536 027	643 302	754 283	893 744	1 036 946	1 685 998
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	53 100	57 544	61 840	65 981	69 954	99 248	103 360	107 275	110 981	139 461	143 202	149 051
Ater årets amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Avgår årets avskrivningar	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	-150 100	-145 656	-141 360	-137 219	-108 246	-103 952	-99 840	-95 925	-92 219	-63 739	-59 998	-54 149
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	55 000	110 000	165 000	220 000	275 000	330 000	385 000	440 000	495 000	550 000	605 000	880 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetskost	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Skattskyldigt värde bostäder	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	23 624 112
Skattskyldigt värde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxvärde	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Länsskuld	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Länsskuld vid årets början	13 643 000	13 588 000	13 533 000	13 478 000	13 423 000	13 368 000	13 313 000	13 258 000	13 203 000	13 148 000	13 093 000	12 873 000

Handwritten signature and initials

Ränta	Inflation
3,281%	3,00%

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter	748 432	763 401	778 669	794 242	810 127	826 329	842 856	859 713	876 907	894 446	912 334	970 581
Arsavgift/m²	701	715	729	744	759	774	789	805	821	837	854	909
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror G-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror P-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	72 975	74 435	75 924	77 442	78 991	80 571
Räntelåntäkter	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	813 232	829 497	846 087	863 008	880 268	897 874	915 831	934 148	952 831	971 888	991 325	1 051 152
Kapitalkostnader												
Räntor	447 632	445 822	444 018	442 213	440 409	438 604	436 800	434 995	433 190	431 386	429 581	419 000
Amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Drittskostnader inkl löpande underhåll	257 500	265 225	273 182	281 377	289 819	298 513	307 468	316 693	326 193	335 979	346 058	396 000
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)												
Fondavsättningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader												
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 300
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utrymme till avsättm. för underhåll	53 100	63 449	73 887	84 418	95 041	105 757	116 563	127 460	138 447	149 523	160 685	161 852
Summa kostnader	813 232	829 497	846 087	863 008	880 268	897 874	915 831	934 148	952 831	971 888	991 325	1 051 152
Kassabehållning vid årets början	0	53 100	116 550	190 437	274 855	369 896	475 653	592 216	888 123	1 007 646	1 168 332	1 668 332
Kassabehållning vid årets slut	53 100	116 550	190 437	274 855	369 896	475 653	592 216	719 676	888 123	1 007 646	1 168 332	1 830 183
Bokföringsmässigt resultat per år och vid årets slut												
Resultat överskott vid årets slut per verksamhetsår	53 100	63 449	73 887	84 418	95 041	105 757	116 563	127 460	138 447	149 523	160 685	161 852
Ater årets amorteringar	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Avgår årets avskrivningar	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200	-258 200
Bokföringsmässigt resultat vid årets slut	-150 100	-139 751	-129 313	-118 782	-108 159	-97 443	-86 637	-75 740	-64 753	-53 677	-42 515	-41 348
Summa Amorteringar ackumulerat vid årets slut	55 000	110 000	165 000	220 000	275 000	330 000	385 000	440 000	495 000	550 000	605 000	880 000
Beräkningsunderlag Fastighetsavgift/Fastighetsskatt												
Taxeringsvärde bostäder	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Taxeringsvärde lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa taxevärde	19 000 000	19 380 000	19 767 600	20 162 952	20 566 211	20 977 535	21 397 086	21 825 028	22 261 528	22 706 759	23 160 894	25 624 112
Låneskuld												
Låneskuld vid årets början	13 643 000	13 588 000	13 533 000	13 478 000	13 423 000	13 368 000	13 313 000	13 258 000	13 203 000	13 148 000	13 093 000	12 873 000

Handwritten signature

Sammanfattning Känslighetsanalys

Objekt

Brf Gideonsberg 1, Västerås

Datum

2019-03-11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	
Genomsnittliga årsavgift per m² om:								
1. Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå	2,000% 2,281%	566	577	589	601	613	625	690
2. Förändring av räntenivå med bibehållen inflation	2,281% 2,000%	694	708	722	736	751	766	846
Antagen räntenivå + 1%	3,281%	694	708	722	736	751	766	846
Antagen räntenivå + 2%	4,281%	821	838	855	872	889	907	1001
3. Förändring av inflation med bibehållen räntenivå	2,000% 2,281%	573	584	596	608	620	633	699
Antagen inflationsnivå + 1%	3,000%	573	584	596	608	620	633	699
Antagen inflationsnivå + 2%	4,000%	575	587	599	611	646	659	752
4. Förändring av både inflations- och och räntenivå samtidigt								
Inflationsnivå + 1 %	3,000%	701	715	729	744	759	774	854
Räntenivå + 1 %	3,281%	701	715	729	744	759	774	854

RP

MR

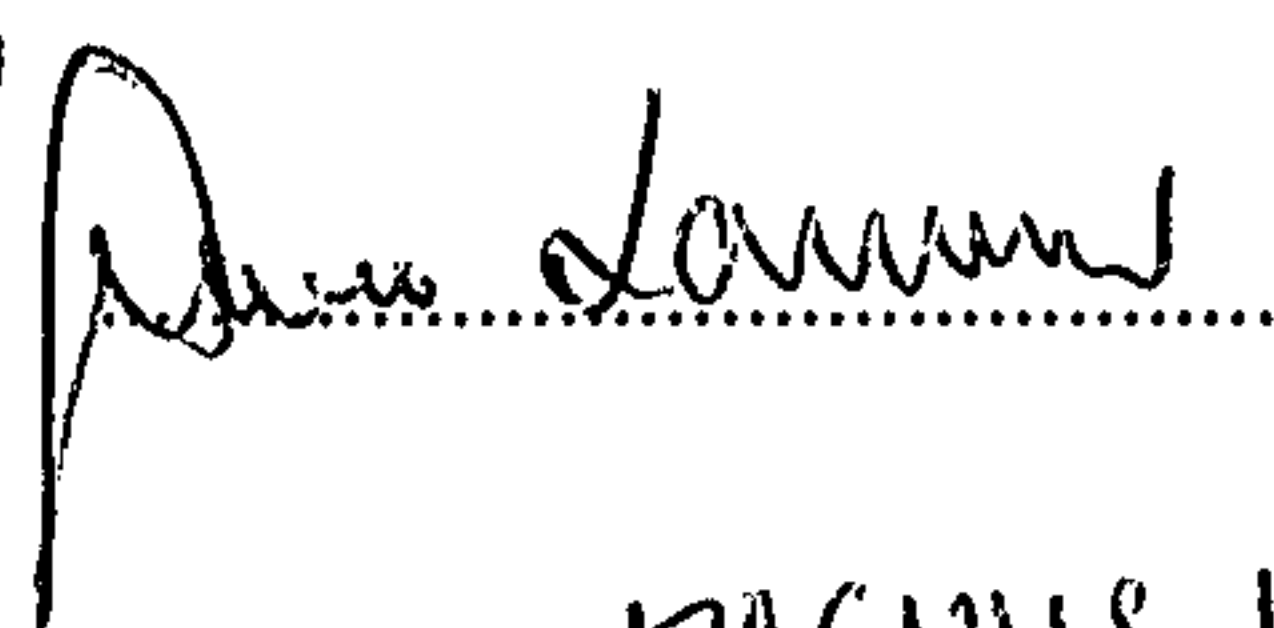
MR

F. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar A2.
2. Avskrivningsmetoden anges som rak, längst i 120 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 besiktningssanmärkningar till fullo hunnits åtgärdats. Medlemmar skall då lämna Bostadsrättsföreningen tillträde för åtgärder utan ersättning.

Västerås 20190315

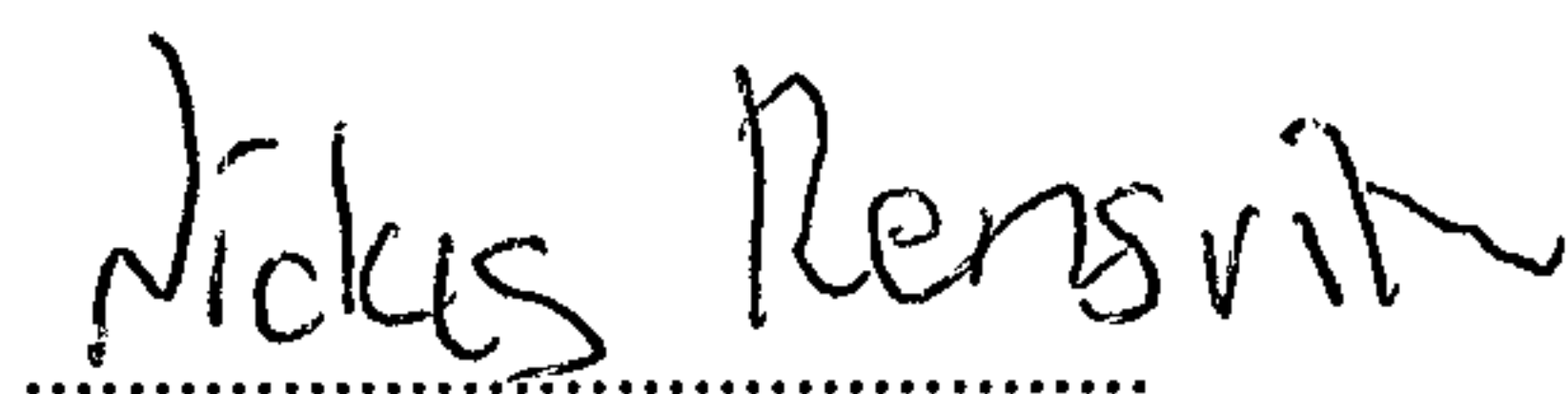
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Gideonsberg 1, Västerås


.....

MAGNUS LARSSON


.....

KENT NILSSON


.....

Niklas Rehnvik

Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad den 15 mars 2019 för bostadsrättsföreningen Gideonsberg 1, Västerås, org.nr 769634-0756

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 att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om att styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen 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 förenings hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

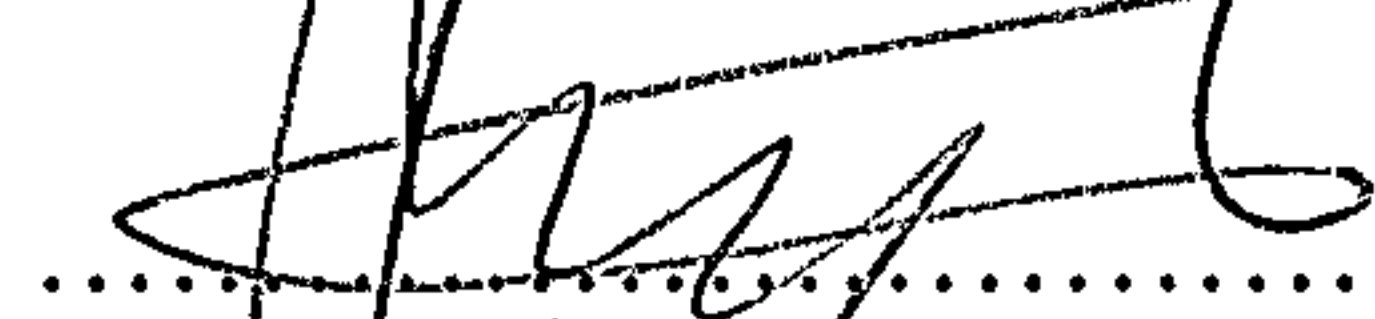
Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomisk plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Västerås den 8/4 2019



Anders Olsson
Dybecksgatan 10B
722 22 Västerås

Västerås den 4/4 2019



Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

Av Boverket godkända intygsgivare för ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.

Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Något behov av platsbesök har ej funnits.

Tillgängliga handlingar vid granskningen har varit:

Ekonomisk plan, inkl prognos och känslighetsanalys.

Stadgar. reg.bevis.

Aktieöverlåtelseavtal, reg.bevis

Köpeavtal av fastigheten, reg.bevis.

Entreprenadavtal.

Offert SEB.

Offert IF

Utdrag fastighetsregistret.

Bygglovshandlingar