



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Skogsgläntan i Västerås

Organisationsnummer: 769637-4896

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Skogsglantan i Västerås och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-30 och är ansluten till HSB Mälardalarna Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 39 bostadsrättslägenheter fördelade i två hus med 4-5 plan har påbörjats i juni 2021 på fastigheten Hartassen 2 i Västerås. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start 1 mars 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Hartassen 2 i Västerås genom att först förvärva aktierna i Hartassen Mark AB 2021-05-18 och sedan förvärva fastigheten från Hartassen Mark AB 2021-05-18 och erhållit lagfart 2021-06-09. HSB Produktion i Mälardalarna HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (1 257 000 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Mälardalarna HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2022-04-20. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Mälardalarna och HSB Bostadsrättsförening Skogsglantan i Västerås där HSB Produktion i Mälardalarna åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsagda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Västerås Hartassen 2 i Västerås kommun
Adress:	Önstavägen 6/8, 722 43 Västerås
Fastigheten (marken) innehåller med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	4 436,0 m ²
Bostadsarea:	2 709,5 m ²
Byggnadernas utformning:	Punkthus i 4-5 plan
Byggnadsår:	2021-2023

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 39 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Hus 1	3	8	8		19
Hus 2		5	11	4	20
Summa	3	13	19	4	39

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma några hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 2 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

2 st lägenhetsförrådsbyggnader

2 st undercentral/elcentral

2 st barnvagns rullstolsförråd

1 st miljörum

2 st fläktrum

1 st styrelserum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Ledningsrätt	1980K-2020/48.1	Last

Parkering

36 öppna bilplatser varav 9 st i carport

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer att tillskapas med hänsyn till garage respektive grönytor och parkeringsplatser. Brf Skogsgläntans andel av investering och driftskostnad är preliminärt 48%.

Gemensamhetsanläggningen/samfälligheten ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2018-05-30

Bygglövsbeslut 2020-07-08

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Helprefab Btg Isolering Btg
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	2 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Takpapp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar	Entréport av lättmetall, gårdsdörr i stål, källardörr i trä Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Spritsputs (målad yta med granulat)
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken av smide
Ventilation:	Mekanisk FTX aggregat
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i komplementbyggnad och på vind till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekiparkett resp natursten	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekiparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	100 829 000
Markförvärv	13 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	113 829 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 6 896 625 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 58 900 000 kr med värdeår 2022 fördelat på 58 900 000 kr för, bostäder 0 kr för lokaler och 0 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	11 647 000	1 år	3,65%	425 116	116 470
Handelsbanken	11 647 000	2 år	4,15%	483 351	116 470
Handelsbanken	11 645 000	3 år	4,21%	490 255	116 450
Summa lån	34 939 000			1 398 721	349 390
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	78 890 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	113 829 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-09-28.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			1 398 721	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 326 929	Likviditetspåverkande del =amortering	349 390	1 748 111

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	31 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	54 875	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	266 278	
Förvaltning	69 875	
Renhållning och sotning	170 500	
Vatten- och avloppsavgifter	93 000	
Elavgifter - belysning o motorer	111 000	
Försäkringar	17 000	
Medlemsavgift HSB	15 700	
Diverse kostnader	20 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	114 192	
Gemensamhetsanläggning	4 000	
Övrigt Hushållsel	345 000	
Löpande underhåll	51 000	
Uppvärmning	195 700	1 559 120

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	122 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	0
--	---

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	3 429 230
---	------------------

Intäkter*Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal**	2 734 018	
Hushållsel*)	345 000	
Varmvatten*)	76 000	
Bredband, TV & Tele*)	114 192	
<i>Hyror</i>		
Hyror parkeringsplatser	160 020	3 429 230

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt K.

**) Årsavgiften fördelad efter andelstal har ökat med kostnad kallvatten som tidigare debiterades separat.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2022-09-28.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	42 011
Belåning kr per kvm BOA år 1	12 895
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	29 116
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	575
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	1 009
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	174

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-09-28.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År 1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	2 726 000	2 712 000	2 697 000	2 682 000	2 667 000	2 651 000	2 565 000	2 465 000
Låneräntor	1 399 000	1 385 000	1 370 000	1 355 000	1 340 000	1 324 000	1 238 000	1 138 000
Avskrivningar motsvarande amortering	349 000	360 000	371 000	382 000	393 000	405 000	470 000	545 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	978 000	967 000	956 000	945 000	934 000	922 000	857 000	782 000
DRIFTSKOSTNADER	1 559 000	1 590 000	1 622 000	1 655 000	1 688 000	1 721 000	1 901 000	2 098 000
Driftskostnader	1 559 000	1 590 000	1 622 000	1 655 000	1 688 000	1 721 000	1 901 000	2 098 000
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	29 000	30 000	66 000	195 000
Fastighetsskatt el motsvarande	0	0	0	0	0	0	0	79 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	29 000	30 000	66 000	116 000
INTÄKTER FÖRUTOM DEL AV ÅRSavgIFT SOM FÖRDELAS EFTER ANDELSTAL	-695 000	-709 000	-724 000	-740 000	-755 000	-772 000	-859 000	-958 000
Hyrer garage och lokaler	-160 000	-163 000	-166 000	-170 000	-173 000	-177 000	-195 000	-215 000
Del av årsavgift som fördelas på särskilt sätt	-535 000	-546 000	-557 000	-568 000	-579 000	-591 000	-652 000	-720 000
Ränteintäkter	0	0	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-12 000	-23 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	471 000	484 000	498 000	511 000	525 000	540 000	619 000	709 000
Amorteringar lån	349 000	360 000	371 000	382 000	393 000	405 000	470 000	545 000
Avsättningar underhåll	122 000	124 000	127 000	129 000	132 000	135 000	149 000	164 000
Resultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-978 000	-925 000	-881 000	-835 000	-789 000	-741 000	-480 000	-266 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,01%	4,01%	4,01%	4,02%
Intäkt räntor, viktat medel **)	0,00%	0,00%	0,26%	0,34%	0,36%	0,37%	0,41%	0,41%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesära	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710	2 710
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
A. Nettokostnader	3 712 000	3 717 000	3 722 000	3 726 000	3 761 000	3 765 000	3 822 000	3 964 000
B. Nettoutbetalningar ***)	2 734 000	2 750 000	2 766 000	2 781 000	2 827 000	2 843 000	2 965 000	3 182 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER ****)								
Löpande penningvärde, totalt	2 734 000	2 750 000	2 766 000	2 781 000	2 827 000	2 843 000	2 965 000	3 182 000
Löpande penningvärde/kvm	1 009	1 015	1 021	1 026	1 043	1 049	1 094	1 174
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		0,6%	0,6%	0,5%	1,7%	0,6%	4,3%	7,3%
Fast penningvärde, totalt	2 734 000	2 696 000	2 659 000	2 621 000	2 612 000	2 575 000	2 432 000	2 364 000
Fast penningvärde/kvm	1 009	995	981	967	964	950	898	872

*) Posten utgör skillnaden mellan linjör avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av lånekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettokostnaden = Avskrivningar + Amorteringar

****) Utifrån bostadsränteföreningens nettoutbetalningar

*****) Höjningen år 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Höjningen år 16 är den sammanlagda höjningen år 12-16 samt när fastighetsskatt utgår för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	122	246	373	503	606	1 118	1 495
Inbetalningar:								
Årsavgifter	3 269	3 296	3 323	3 350	3 406	3 435	3 617	3 902
Hyror garage och lokaler	160	163	166	170	173	177	195	215
Räntetäckter	0	0	1	2	3	4	12	23
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	3 429	3 459	3 490	3 521	3 582	3 616	3 824	4 140
Utbetalningar:								
Drift	-1 559	-1 590	-1 622	-1 655	-1 717	-1 751	-1 967	-2 214
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-79
Ränteutbetalningar	-1 399	-1 385	-1 370	-1 355	-1 340	-1 324	-1 238	-1 138
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-29	-30	-66	-115
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-349	-360	-371	-382	-393	-405	-470	-545
Summa utbetalningar	-3 307	-3 335	-3 363	-3 392	-3 479	-3 511	-3 741	-4 093
UB likvida medel	122	246	373	503	606	711	1 201	1 542

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	3 712 000	3 717 000	3 722 000	3 726 000	3 761 000	3 765 000	3 822 000	3 964 000
Nettoutbetalningar SEK	2 734 000	2 750 000	2 766 000	2 781 000	2 827 000	2 843 000	2 965 000	3 182 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 370	1 372	1 374	1 375	1 388	1 390	1 411	1 463
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	1 009	1 015	1 021	1 026	1 043	1 049	1 094	1 174
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	4 059 000	4 061 000	4 062 000	4 062 000	4 093 000	4 093 000	4 128 000	4 537 000
Nettoutbetalningar SEK	3 081 000	3 094 000	3 106 000	3 117 000	3 159 000	3 171 000	3 271 000	3 755 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 498	1 499	1 499	1 499	1 511	1 511	1 524	1 674
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	1 137	1 142	1 146	1 150	1 166	1 170	1 207	1 386
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	12,7%	12,5%	12,3%	12,1%	11,7%	11,5%	10,3%	18,0%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	3 712 000	3 737 000	3 762 000	3 787 000	3 844 000	3 873 000	4 070 000	4 124 000
Nettoutbetalningar SEK	2 734 000	2 770 000	2 806 000	2 842 000	2 910 000	2 951 000	3 213 000	3 342 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 370	1 379	1 388	1 398	1 419	1 429	1 502	1 522
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	1 009	1 022	1 036	1 049	1 074	1 089	1 186	1 233
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *)	0,0%	0,7%	1,4%	2,2%	2,9%	3,8%	8,4%	5,0%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

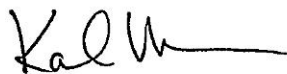
K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Mälardalarna och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Västerås 2022-10-04

HSB Brf Skogsläntan i Västerås



Karolina Widar



Jenny Johansson



Anna Mastrovito

Lägenhetsförtäckning, År 1

HSB Brf Skogsglädjan i Västerås



2022-09-28

Hus	Plan	Lgh nr	Antal run	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***) År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV bredband, Tele Kr/mån****)	Hushälsel (Schablon) Kr/mån****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upphållsavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal
1	0	0001	2 rok	B	U	58,0	59 644	1 028	4 970	244	615	136	5 966	1 300 396	294 604	1 595 000	27 500	2,181543%
1	0	0002	3 rok	B	U	72,0	71 884	998	5 990	244	764	168	7 166	1 567 263	427 737	1 995 000	27 708	2,629239%
1	0	0003	3 rok	B	U	72,5	72 332	998	6 028	244	769	169	7 210	1 577 027	517 973	2 095 000	28 897	2,645618%
1	0	0004	2 rok	B	U	61,5	62 714	1 020	5 226	244	653	144	6 267	1 367 345	327 655	1 695 000	27 561	2,293857%
1	1	0005	1 rok	B	B	40,5	44 887	1 108	3 741	244	430	95	4 509	978 668	16 332	995 000	24 568	1,641812%
1	1	0006	2 rok	B	B	58,0	60 177	1 038	5 015	244	615	136	6 010	1 312 019	337 981	1 650 000	28 448	2,201042%
1	1	0007	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	471 114	2 050 000	28 472	2,648738%
1	1	0008	3 rok	B	B	72,5	72 865	1 005	6 072	244	769	169	7 254	1 588 650	561 350	2 150 000	29 655	2,665117%
1	1	0009	2 rok	B	B	61,5	63 248	1 028	5 271	244	653	144	6 311	1 378 968	371 032	1 750 000	28 455	2,313356%
1	2	0010	1 rok	B	B	40,5	44 887	1 108	3 741	244	430	95	4 509	978 668	71 332	1 050 000	25 926	1,641812%
1	2	0011	2 rok	B	B	58,0	60 177	1 038	5 015	244	615	136	6 010	1 312 019	382 981	1 695 000	29 224	2,201042%
1	2	0012	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	516 114	2 095 000	29 097	2,648738%
1	2	0013	3 rok	B	B	72,5	72 865	1 005	6 072	244	769	169	7 254	1 588 650	606 350	2 195 000	30 276	2,665117%
1	2	0014	2 rok	B	B	61,5	63 248	1 028	5 271	244	653	144	6 311	1 378 968	416 032	1 795 000	29 187	2,313356%
1	3	0015	1 rok	B	B	40,5	44 887	1 108	3 741	244	430	95	4 509	978 668	116 332	1 095 000	27 037	1,641812%
1	3	0016	2 rok	B	B	58,0	60 177	1 038	5 015	244	615	136	6 010	1 312 019	437 981	1 750 000	30 172	2,201042%
1	3	0017	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	571 114	2 150 000	29 861	2,648738%
1	3	0018	3 rok	B	B	72,5	72 865	1 005	6 072	244	769	169	7 254	1 588 650	661 350	2 250 000	31 034	2,665117%
1	3	0019	2 rok	B	B	61,5	63 248	1 028	5 271	244	653	144	6 311	1 378 968	471 032	1 850 000	30 081	2,313356%
2	0	0020	2 rok	B	U	57,5	59 217	1 030	4 935	244	610	134	5 923	1 291 098	253 902	1 545 000	26 870	2,165944%
2	0	0021	3 rok	B	U	76,5	75 829	991	6 319	244	812	179	7 554	1 653 274	341 726	1 995 000	26 078	2,773531%
2	0	0022	3 rok	B	U	72,0	71 884	998	5 990	244	764	168	7 166	1 567 263	527 737	2 095 000	29 097	2,629239%
2	0	0023	3 rok	B	U	70,0	70 135	1 002	5 845	244	743	164	6 995	1 529 139	665 861	2 195 000	31 357	2,565283%
2	1	0024	2 rok	B	B	59,5	61 499	1 034	5 125	244	631	139	6 139	1 340 845	309 155	1 650 000	27 731	2,249399%
2	1	0025	3 rok	B	B	76,5	76 362	998	6 363	244	812	179	7 598	1 664 897	430 103	2 095 000	27 386	2,793030%
2	1	0026	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	571 114	2 150 000	29 861	2,648738%
2	1	0027	4 rok	BTD	BTD	106,0	102 122	963	8 510	244	1 125	248	10 127	2 226 527	868 473	3 095 000	29 198	3,735220%
2	2	0028	2 rok	B	B	59,5	61 499	1 034	5 125	244	631	139	6 139	1 340 845	354 155	1 695 000	28 487	2,249399%
2	2	0029	3 rok	B	B	76,5	76 362	998	6 363	244	812	179	7 598	1 664 897	485 103	2 150 000	28 105	2,793030%
2	2	0030	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	616 114	2 195 000	30 486	2,648738%
2	2	0031	4 rok	BTD	BTD	106,0	102 122	963	8 510	244	1 125	248	10 127	2 226 527	923 473	3 150 000	29 717	3,735220%
2	3	0032	2 rok	B	B	59,5	61 499	1 034	5 125	244	631	139	6 139	1 340 845	409 155	1 750 000	29 412	2,249399%
2	3	0033	3 rok	B	B	76,5	76 362	998	6 363	244	812	179	7 598	1 664 897	530 103	2 195 000	28 693	2,793030%
2	3	0034	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	671 114	2 250 000	31 250	2,648738%
2	3	0035	4 rok	BTD	BTD	106,0	102 122	963	8 510	244	1 125	248	10 127	2 226 527	968 473	3 195 000	30 142	3,735220%
2	4	0036	2 rok	B	B	59,5	61 499	1 034	5 125	244	631	139	6 139	1 340 845	454 155	1 795 000	30 168	2,249399%
2	4	0037	3 rok	B	B	76,5	76 362	998	6 363	244	812	179	7 598	1 664 897	585 103	2 250 000	29 412	2,793030%
2	4	0038	3 rok	B	B	72,0	72 417	1 006	6 035	244	764	168	7 211	1 578 886	716 114	2 295 000	31 875	2,648738%
2	4	0039	4 rok	BTD	BTD	106,0	102 122	963	8 510	244	1 125	248	10 127	2 226 527	1 023 473	3 250 000	30 660	3,735220%
Summa hus 1														120 496	7 576 396	33 900 000	28 790	44,160453%

Lägenhetsförteckning, År 1
HSB Brf Skogsglantan i Västerås



2022-09-28

Hus	Plan	Lgh nr	Ansl rum	Kod *)	Kod (**)	Lgh-area	Årsavgift***)	Årsavgift År 1	Årsavgift Kr/m2	Månads- avgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplätesavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelsl
Summa hus	2					1 532,0	1 526 663	127 222						151 939	33 285 396	11 704 604	44 990 000	29 367	55,839547%

*) B=Balkong
**) U= Uteplats
***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelsl.
****) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

Totalt HSB Brf Skogsglantan i Västerås	2 709,5	2 734 018	227 835	9 516	28 750	6 333	272 435	59 609 000	19 281 000	78 890 000	29 116	100,000000%
---	---------	-----------	---------	-------	--------	-------	---------	------------	------------	------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	3 st	40,5	44 887	3 741														
Lägenhetstyp	2 rok	13 st	59,5	61 373	5 114														
Lägenhetstyp	3 rok	19 st	73,2	73 317	6 110														
Lägenhetstyp	4 rok	4 st	106,0	102 122	8 510														

Lägsta pris																			
Medelpris																			
Högsta pris																			
Lägsta pris/m2																			
Medelpris/m2																			
Högsta pris/m2																			
Lägsta månadsavgift																			
Medel månadsavgift																			
Högsta månadsavgift																			

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Skogsglantan i Västerås**, org nr 769637-4896 daterad 2022 - *10-04* intyggar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

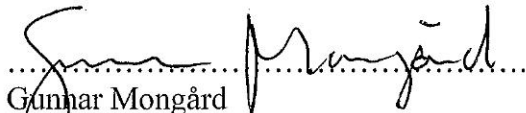
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2022 - *10-05*



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Skogsglantan i Västerås som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2019-04-30 resp daterat 2022-09-15

Marknadsanalys Önsta Gryta, Västerås, HSB PP, 2018-09-03

Försäljningsbroschyr, odaterad

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Västerås Hartassen*2, 2022-02-10

Detaljplan för Hartassen 1 och del av Västerås 4:46, Önsta Gryta, Västerås, lagakraft 2018-05-30

Beslut om bygglov, 2020-07-08

Bygghandlingar med situationsplan, plan- fasad och sektionsritningar, rev 2020-06-22

Lägenhetsritningar, 2020-08-24

Sex foton som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-02-10

Aktieöverlåtelseavtal avseende Hartassen Mark AB, 2021-05-17 ¹⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Västerås Hartassen 2, 2021-05-19 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt avseende nyproduktion av bostäder m m, 2022-04-20 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2020-12-03 ³⁾

Offert avseende finansiering för bostadsrättsföreningen, 2022-10-03 ⁴⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2021-03-23 ³⁾

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2022-08-25

Motparter

¹⁾ Rynninge Utveckling AB

²⁾ Hartassen Mark AB

³⁾ HSB Produktion Mälardalarna HB

⁴⁾ Handelsbanken

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 4/10-22, avseende HSB Brf Skogsglantan i Västerås, org nr 769637-4896, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 5/10-2022



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Skogsglantan i Västerås	utfärdat	2022-09-15
Stadgar för HSB Brf Skogsglantan i Västerås	registrerad	2019-04-30
Aktieöverlåtelseavtal avseende Hartassen Mark AB inkl bilagor 1)	daterad	2021-05-18
Transporthandling Västerås Hartassen 2 3)	daterad	2021-05-19
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2022-04-20
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2020-12-03
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2021-03-23
Handelsbanken, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2022-10-03
Fastighetsdatautdrag Västerås Hartassen 2 - Infotorg/Bisnode	daterad	2022-02-10
Beslut om bygglov, Byggnadsnämnden Västerås Stad	daterad	2019-10-17
Ändring av bygglov, Byggnadsnämnden Västerås Stad	daterad	2020-07-08
Marknadsanalys Önsta Gryta, Västerås	daterad	2018-09-03
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2020-08-24
Säljbroschyr HSB Brf Skogsglantan	odaterad	
Plan-, fasad- och sektionsritningar, bygglovhandlingar	daterade	2020-06-22
Detaljplan med planbestämmelser för Hartassen 1 mfl	laga kraft	2018-05-30
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-02-10
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2022-08-25
6 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Rynninge Utveckling AB
- 2) HSB Produktion i Mälardalarna HB
- 3) Hartassen Mark AB

The first part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation $f(x) = \int_0^x f(t) dt$. It is shown that $f(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $f(0) = 1$.

In the second part, we consider the function $g(x)$ defined by the equation $g(x) = \int_0^x g(t) dt$. It is shown that $g(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $g(0) = 1$.

The third part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $h(x)$ defined by the equation $h(x) = \int_0^x h(t) dt$. It is shown that $h(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $h(0) = 1$.

In the fourth part, we consider the function $k(x)$ defined by the equation $k(x) = \int_0^x k(t) dt$. It is shown that $k(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $k(0) = 1$.

The fifth part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $l(x)$ defined by the equation $l(x) = \int_0^x l(t) dt$. It is shown that $l(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $l(0) = 1$.

References

[1] A. A. [Name], [Title], [Journal], [Year].

The sixth part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $m(x)$ defined by the equation $m(x) = \int_0^x m(t) dt$. It is shown that $m(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $m(0) = 1$.

The seventh part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $n(x)$ defined by the equation $n(x) = \int_0^x n(t) dt$. It is shown that $n(x)$ is a constant function, and its value is determined by the initial condition $n(0) = 1$.

x	$f(x)$	$g(x)$	$h(x)$	$k(x)$	$l(x)$	$m(x)$	$n(x)$
0	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1

End of paper

The author is grateful to the referee for his valuable comments and suggestions.