

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Malla

Sollentuna kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	6-7
F. Nyckeltal	7
G. Lägenhetsredovisning	8-9
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-15

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Malla, som registrerats av Bolagsverket den 24 oktober 2005 och namnändrades 22 september 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2012 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Torgkassen 1, Sollentuna kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 78 st bostadslägenheter samt fyra lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2012. Lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under januari 2014 och vara avslutad i juni 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl a att NCC Boende AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits på avräkningsdagen, dvs den dagen föreningen tar över de ekonomiska ansvaret.

Del av fastigheten Torgkassen 1, Sollentuna kommun förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbeta insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnar NCC AB borgen.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB.

Byggeförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Del av Torgkassen 1, Sollentuna kommun

Fastighetsareal: ca..... 3 550 m²

Boarea: ca..... 6 079 m²

Antal bostadslägenheter: 78 st

Lokalarea:..... 190 m²

Antal lokaler: 4 st

Byggnadens utformning:..... Två hus, ett lamellhus och ett punkthus.

Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats:..... På föreningens fastighet kommer det att finnas 45 parkeringsplatser i garage.
Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer ingå i en gemensamhetsanläggning för brandgata.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Lägenheterna värms via fjärrvärme med vattenburen värme via radiatorer och synliga värmestammar.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet distribuerar värme i fastigheten.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med återvinning.
TV/Tele/Data	Bredbandsnät, digitaltv och bredbandstelefon i genom Telia.
Hiss	Fem stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Soppantering	Soprum för källsortering finns i huset. För hushållssopor finns nedsänkta behållare på gården.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar:	Fyra våningar i trapphus A och sex våningar i trapphus B-E samt källarvåning.
Stomme:	Pelare och väggar i betong.
Ytterväggar:	Lätta isolerade utfackningsväggar med tjock puts på mineralull.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning med papp.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med ringklocka och cylinderlås.
Innerväggar:	Ej bärande; gipsskivor med stålregelstomme. Bärande; betong.
Balkonger:	Platta av betong med räcke av stål, aluminium eller glas.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade med isolerruta. Innerbågar och karm av målat trä, yttre bågar av färgad aluminium.
Entréer:	Entrépartier mot gata av ek, försedd med nyckellåsning och kodlås. Namntavla och postboxar. Natursten på golvet.
Trapphus:	Trapplopp och vilplan i terrazzo och våningsplan i linoleum. Räcke av målat smide. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Kapphylla, garderober alt. klädkammare i anslutn.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Helkaklat	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare/kombimaskin i alla lgh.
Kläd- kammare/förråd	Ekparkett	Målat, enkel underbehandling	Grängat	Hylla med klädstång (i klk).

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Lokal	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1, 2, 3, 4	Linoleum/ plastmatta	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning.

Lokalernas planlösningar etc framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt

274 608 000

Likviditetsreserv

50 000

Summa anskaffningskostnad

274 658 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2015

	Bostäder	Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus		
Mark, kronor	23 320 000	262 000	23 582 000
Byggnad, kronor	81 400 000	6 390 000	87 790 000
SUMMA	104 720 000	6 652 000	111 372 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån och beräknade räntekostnader för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	20 100 000	4,51%	906 510	50	20 100	926 610
Fastighetslån nr 2 1b)	26 800 000	3,86%	1 034 480	50	26 800	1 061 280
Fastighetslån nr 3 1c)	20 100 000	3,90%	783 900	50	20 100	804 000
Summa fastighetslån	67 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 198 000					
Upplåtelseavgifter	107 359 488					
Insatser	99 100 512					
Summa finansiering	274 658 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 724 890	---	67 000	2 791 890

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		2 724 890	
Amortering		67 000	
Summa kapitalkostnader		2 791 890	2 791 890
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		280 000	
Ekonomisk förvaltning		86 000	
Styrelse och revisorer		58 000	
Vattenförbrukning gemensam		225 000	
Preliminär kostnad för varmvattenförbrukning i bostäder.		133 738	
Fjärrvärme		260 000	
Elförbrukning, gemensam		433 000	
Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder.		303 950	
Löpande underhåll (jour)		18 000	
Snöröjning		45 000	
Renhållning		125 000	
Försäkring		40 000	
Triple-play		230 000	
Gemensamhetsanläggning		2 000	
Mätaravläsning		8 000	
Hissar		26 000	
Parkering		32 000	
Driftmarginal		268 690	
Summa driftskostnader		2 574 378	2 574 378
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
<u>Övriga kostnader</u>			
Fastighetsskatt för lokaler		66 520	
Summa övriga kostnader		66 520	66 520
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			5 432 788
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA + LOA).		189 000	
Summa avsättningar			189 000

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser samt förbrukning.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	6 079 m2	690 kr/m2 år	4 194 510	
Årshyra lokaler, inkl. drift 1)	190 m2	2 200 kr/m2 år	418 000	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			31 590	
Intäkt bilplatser, garage	45 st	1 000 kr/månad	540 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m2 år	133 738	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år	303 950	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			5 621 788	5 621 788

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiella lokaler skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra, också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	45 181
Belåning kr per m2 BOA	11 022
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	411
Årsavgift kr per m2 BOA	762 *

* inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m2 år).

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
A1001	1	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	571 579	1 980 000
A1002	1	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	11 029	940 000
A1003	1	100	4 RK	1,5523	65 112	5 000	2 200	72 312	6 026	1 538 342	641 658	2 180 000
A1101	2	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 441 579	2 850 000
A1102	2	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	291 029	1 220 000
A1103	2	100	4 RK	1,5523	65 112	5 000	2 200	72 312	6 026	1 538 342	1 681 658	3 220 000
A1201	3	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 651 579	3 060 000
A1202	3	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	391 029	1 320 000
A1203	3	100	4 RK	1,5523	65 112	5 000	2 200	72 312	6 026	1 538 342	1 811 658	3 350 000
A1301	4	73	3 RK	1,2398	52 004	3 650	1 606	57 260	4 772	1 228 652	2 001 348	3 230 000
A1302	4	63	2 RK	1,0886	45 662	3 150	1 386	50 198	4 183	1 078 811	1 411 189	2 490 000
B1001	1	121	5 RK	1,7942	75 258	6 050	2 662	83 970	6 998	1 778 067	791 933	2 570 000
B1002	1	41	1 RK	0,8164	34 244	2 050	902	37 196	3 100	809 059	310 941	1 120 000
B1003	1	35	1 RK	0,7560	31 711	1 750	770	34 231	2 853	749 202	140 798	890 000
B1101	2	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 041 748	3 590 000
B1102	2	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	161 029	1 090 000
B1103	2	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 411 579	2 820 000
B1201	3	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 231 748	3 780 000
B1202	3	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	246 029	1 175 000
B1203	3	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 581 579	2 990 000
B1301	4	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 431 748	3 980 000
B1302	4	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	326 029	1 255 000
B1303	4	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 776 579	3 185 000
B1401	5	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 611 748	4 160 000
B1402	5	94	3 RK	1,4515	60 883	4 700	2 068	67 651	5 638	1 438 448	1 386 552	2 825 000
B1403	5	45	1 RK	0,8568	35 939	2 250	990	39 179	3 265	849 096	670 904	1 520 000
B1501	6	80	3 RK	1,3104	54 965	4 000	1 760	60 725	5 060	1 298 617	2 381 383	3 680 000
B1502	6	83	3 RK	1,3406	56 232	4 150	1 826	62 208	5 184	1 328 545	2 651 455	3 980 000
C1001	1	56	2 RK	1,0180	42 700	2 800	1 232	46 732	3 894	1 008 846	381 154	1 390 000
C1002	1	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	231 029	1 160 000
C1003	1	39	2 RK	0,8467	35 515	1 950	858	38 323	3 194	839 086	130 914	970 000
C1004	1	44	1 RK	0,8467	35 515	2 200	968	38 683	3 224	839 086	360 914	1 200 000
C1005	1	35	1 RK	0,7560	31 711	1 750	770	34 231	2 853	749 202	190 798	940 000
C1006	1	41	1 RK	0,8164	34 244	2 050	902	37 196	3 100	809 059	290 941	1 100 000
C1101	2	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	1 921 730	3 490 000
C1102	2	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	441 029	1 370 000
C1103	2	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	441 029	1 370 000
C1104	2	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	1 921 730	3 490 000
C1201	3	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	2 051 730	3 620 000
C1202	3	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	541 029	1 470 000
C1203	3	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	541 029	1 470 000
C1204	3	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	2 051 730	3 620 000
C1301	4	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	2 201 730	3 770 000
C1302	4	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	641 029	1 570 000
C1303	4	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	641 029	1 570 000
C1304	4	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	2 201 730	3 770 000
C1401	5	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	2 401 730	3 970 000
C1402	5	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	661 029	1 590 000
C1403	5	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	661 029	1 590 000
C1404	5	103	4 RK	1,5825	66 378	5 150	2 266	73 794	6 150	1 568 270	2 401 730	3 970 000
C1501	6	108	4 RK	1,6329	68 492	5 400	2 376	76 268	6 356	1 618 217	3 351 783	4 970 000
C1502	6	108	4 RK	1,6329	68 492	5 400	2 376	76 268	6 356	1 618 217	3 351 783	4 970 000
D1001	1	114	4 RK	1,6934	71 030	5 700	2 508	79 238	6 603	1 678 173	611 827	2 290 000
D1101	2	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 561 579	2 970 000
D1102	2	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	621 029	1 550 000
D1103	2	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 061 748	3 610 000
D1201	3	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 681 579	3 090 000
D1202	3	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	671 029	1 600 000
D1203	2	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 191 748	3 740 000
D1301	4	91	3 RK	1,4212	59 613	4 550	2 002	66 165	5 514	1 408 421	1 721 579	3 130 000
D1302	4	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	751 029	1 680 000
Top till nästa	4 593			76,2520	3 198 402	229 650	101 046	3 529 098	294 092	75 566 348	76 943 652	152 510 000

Tabell G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vän. plan nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning se nedan	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kronor	Insats kronor	Upp-låtelseavgifter, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
Transport		4 593		76,2520	3 198 402	229 650	101 046	3 529 098	294 092	75 566 348	76 943 652	152 510 000
D1303	4	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 361 748	3 910 000
D1401	5	130	5 RK	1,8849	79 063	6 500	2 860	88 423	7 369	1 867 951	2 812 049	4 680 000
D1402	5	101	4 RK	1,5623	65 531	5 050	2 222	72 803	6 067	1 548 252	2 611 748	4 160 000
D1501	6	124	6 RK	1,8547	77 796	6 200	2 728	86 724	7 227	1 838 023	3 451 977	5 290 000
E1001	1	85	2 RK	1,3104	54 965	4 250	1 870	61 085	5 090	1 298 617	591 383	1 890 000
E1101	2	95	4 RK	1,5019	62 998	4 750	2 090	69 838	5 820	1 488 395	1 191 605	2 680 000
E1102	2	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	561 029	1 490 000
E1103	2	84	3 RK	1,3507	56 655	4 200	1 848	62 703	5 225	1 338 555	1 551 445	2 890 000
E1201	3	95	4 RK	1,5019	62 998	4 750	2 090	69 838	5 820	1 488 395	1 291 605	2 780 000
E1202	3	48	2 RK	0,9374	39 319	2 400	1 056	42 775	3 565	928 971	711 029	1 640 000
E1203	3	84	3 RK	1,3507	56 655	4 200	1 848	62 703	5 225	1 338 555	1 711 445	3 050 000
E1301	4	80	3 RK	1,3104	54 965	4 000	1 760	60 725	5 060	1 298 617	1 201 383	2 500 000
E1302	4	46	2 RK	0,9172	38 472	2 300	1 012	41 784	3 482	908 953	731 047	1 640 000
E1303	4	84	3 RK	1,3507	56 655	4 200	1 848	62 703	5 225	1 338 555	1 811 445	3 150 000
E1401	5	85	3 RK	1,3607	57 075	4 250	1 870	63 195	5 266	1 348 465	2 201 535	3 550 000
E1402	5	83	3 RK	1,3406	56 232	4 150	1 826	62 208	5 184	1 328 545	2 071 455	3 400 000
E1501	5	113	5 RK	1,7135	71 873	5 650	2 486	80 009	6 667	1 698 092	3 551 908	5 250 000
SUMMA		6 079	SUMMA	100,0000	4 194 510	303 950	133 738	4 632 192		99 100 512	107 359 488	206 460 000
Antal lgh		78 st	Differens	-0,0003	-6	0	0	0	0	0	0	0

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Bostadsrättshavarna svarar enskilt för kostnader för hemförsäkring, utökat bredband, lp-telefoni och TV-kanalutbud.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.

Summa årsavgift
Summa insats och upplåtelseavgift

kronor	kr/m2
4 632 192	762
206 460 000	33 963

H. Ekonomisk prognos

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	11 2025
1. KAPITALKOSTNADER	2 724 890	2 722 165	2 719 440	2 716 715	2 713 990	2 711 266	2 686 555
Låneräntor	2 724 890	2 722 165	2 719 440	2 716 715	2 713 990	2 711 266	2 686 555
2. DRIFTSKOSTNADER	2 574 378	2 625 866	2 678 383	2 731 950	2 786 589	2 842 320	3 138 151
Driftskostnader	2 136 690	2 179 424	2 223 012	2 267 472	2 312 821	2 359 077	2 604 612
Prel. driftkostnader	437 688	446 442	455 371	464 478	473 768	483 243	533 539
3. ÖVRIGA KOSTNADER	66 520	67 850	69 207	70 592	72 003	135 836	218 861
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift	66 520	67 850	69 207	70 592	72 003	135 836	218 861
4. INTÄKTER EXKL ÅRSÄVGIFTER	-989 590	-1 009 382	-1 029 569	-1 050 161	-1 071 164	-1 092 587	-1 206 305
Hyror lokaler, P-platser mm	-958 000	-977 160	-996 703	-1 016 637	-1 036 970	-1 057 709	-1 167 797
Ersättning för fastighetsskatt för lokaler	-31 590	-32 222	-32 866	-33 524	-34 194	-34 878	-38 508
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	256 000	259 780	263 636	267 569	271 580	308 670	389 688
Amorteringar, lån	67 000	67 000	67 000	67 000	67 000	99 998	159 298
Avsättningar, underhåll	189 000	192 780	196 636	200 569	204 580	208 672	230 390

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%	4,07%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	6 079	6 079	6 079	6 079	6 079	6 079	6 079

Kostnader	4 632 198	4 666 279	4 701 097	4 736 665	4 772 998	4 905 505	5 226 950
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

ÅRSÄVGIFT

Kostnader per m2 BOA	762	768	773	779	785	807	860
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2 015	2 2 016	3 2 017	4 2 018	5 2 019	6 2 020	11 2 025
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Kostnader	4 632 198	4 666 279	4 701 097	4 736 665	4 772 998	4 905 505	5 226 950
Årsavgift kr/m2	762	768	773	779	785	807	860
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Kostnader	5 301 704	5 335 116	5 369 264	5 404 163	5 439 826	5 571 664	5 887 037
Årsavgift kr/m2	872	878	883	889	895	917	968
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kostnader	4 632 198	4 692 022	4 753 872	4 817 807	4 883 894	5 047 595	5 548 548
Årsavgift kr/m2	762	772	782	793	803	830	913

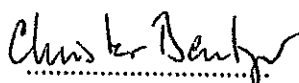
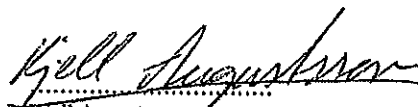
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Solna 2012-10-04

**Bostadsrättsföreningen
Malla**


Sven Larsson
Christer Bentzer
Kjell Augustsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 4 oktober 2012 för bostadsrättsföreningen Malla, org. nr: 769613-2831.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

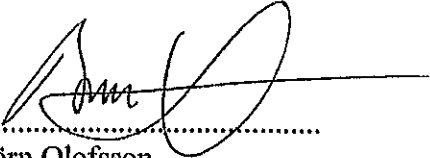
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

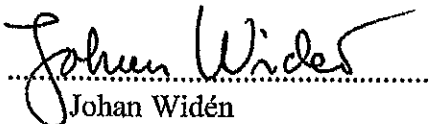
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 5 oktober 2012


.....
Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-10-05 för Brf Malla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-04-23
2.	Registreringsbevis	2012-04-23
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-26
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor (2 st)	2012-09-26
5.	Finansieringsoffert	2012-03-27
6.	Accept av finansieringsoffert	2012-04-23
7.	Avskrivningsplan	2012-08-29
8.	Tidplan	2012-02-23
9.	Lägenhetsnumrering	2012-08-28
10.	Mail ang. hyresnivåer för lokaler	2012-10-04