

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARPORTEN****Organisationsnummer: 769626-1283**

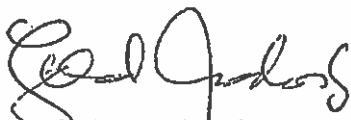
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

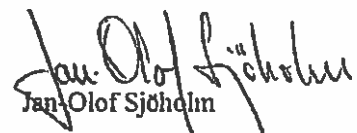
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-04-24

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARPORTEN


Gerhard Makowsky


Eva Bondelid Ager


Jan Olof Sjöholm

Registrerat av Bolagsverket 2013-04-30

Sida 1



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mälarporten, organisationsnummer 769626-1283, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 47 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 4 2014 och avslutas under kvartal 1 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 2 2013.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-04-24. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SE-banken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Bygghetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Del av Elverket 7, Sundbybergs kommun		
Adress:	Hamngatan 3 - 5		
Tomtens areal:	ca	1 130 m2	fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Boarea enligt tabell:	ca	3 806 m2	
Lokalarea:	ca	60 m2	
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 7 våningar (trapphus 3 - 4) samt källarvåning och vind.		
Antal bostadslägenheter:	47 st		

Parkering

33 garageplatser i blivande GA 2, se nedan

Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har en st (ca 60 m²) lokal för uthyrning i souterrängplanet, lokalen är planerad för kafé.

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Sopsuganläggning (mobil sopsug), gemensam med fastigheterna Elverket 2, Elverket 3-6 samt område av Elverket 7.

GA:2 Garage och gård, gemensam med område av Elverket 7 (Brf Mälarparken 1)

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningar/delägarförvaltning.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Belagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el och bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum/telerum, fläktrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning (se ovan angående blivande gemensamhetsanläggning).

Cykelrum, städtrum, fastighetsförråd och barnvagnsrum.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Lägenhetsförråd i källarplan.

Uthyrningslokaler, en st.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar till berg.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts/fasadskivor/klinker på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Innervägg, lgh skiljande:

Betong

Innervägg, ej bärande:

Gipsskivor på reglar.

Yttertak:

Plåt.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF MÄLARPORTEN

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enl ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier enl ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning enl ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning enl ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i bad/duschrum.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köp- och entreprenadkontrakt.	207 315 000 kr
Ospecificerat (kassa)	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	207 365 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0183087
Taxeringsvärdet bostäder ca	98 100 tkr
Taxeringsvärdet uthymlingslokaler ca	500 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	2 700 tkr

2013042906018

BRF MÅLARPORTEN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	8 500 000	1	3,70%	314 500	5 950	320 450
Bottenlån 1)	8 500 000	2	3,90%	331 500	5 950	337 450
Bottenlån 1)	8 500 000	3	4,00%	340 000	5 950	345 950
Bottenlån 1)	8 500 000	4	4,20%	357 000	5 950	362 950
Bottenlån 1)	8 400 000	5	4,50%	378 000	5 880	383 880
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					115 320	115 320
Summa lån	42 400 000			1 721 000	145 000	1 866 000
Insats	87 959 000					
Upplåtelseavgift	77 006 000					
Summa	207 365 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 866 000

1) Beräknad lånetid 50 år

amortering år 1

0,070%

29 680

amortering år 2

0,076%

32 224

amortering år 3

0,084%

35 616

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån

4,059%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2015.

25 kr/m²

96 650

2013042906019

BRF MÄLARPORTEN

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	71 250	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	14 000	
Vattenförbrukning	98 000	
Uppvärmning inklusive väderprognosstyrning	217 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	193 000	
Sophämtning/sopsug (hushållssopor)	48 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour	130 000	
Besiktning och service hissar b)		
GA - snöröjning, sandning, förvaltning garage, trädgårdsskötsel, el	105 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	124 080	
Försäkringar	16 000	
Diverse inkl. jourutryckning samt lokal	50 000	1 108 330
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	27 000	32 000
Fastighetsskatt uthyrningslokal	5 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

3 102 980

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

72 400 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	3 806	m2		2 465 300
Årsavgift bredband				124 080
Årsavgift varmvatten				72 400
Årshyra uthyrningslokal *)	60	m2	1 000 kr/kvm	60 000
Fastighetsskatt uthyrningslokal				5 000
Årshyra garage	33	st	12 000 kr/plats/år	396 000
Outhyrda garageplatser	5%	av total hyresintäkt garage		19 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

3 102 980

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Entreprenören hyr outhyrd lokal i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)		
	Boarea, cirka *)	Storlek Andels- tal **)				Per månad	Per månad		Per månad	Per månad			
31001	45	2 RK	0,01410	1 240 000	510 000	1 750 000	34 755	2 896	2 640	220	37 395	3 116	1 000
31002	68	2 RK	0,01857	1 633 000	517 000	2 150 000	45 769	3 814	2 640	220	48 409	4 034	1 200
41001	82	3 RK	0,02142	1 884 000	541 000	2 425 000	52 804	4 400	2 640	220	55 444	4 620	1 500
41002	82	3 RK	0,02142	1 884 000	1 411 000	3 295 000	52 804	4 400	2 640	220	55 444	4 620	1 500
41003	82	3 RK	0,02142	1 884 000	1 511 000	3 395 000	52 804	4 400	2 640	220	55 444	4 620	1 500
31101	62	2 RK	0,01750	1 539 000	661 000	2 200 000	43 135	3 595	2 640	220	45 775	3 815	1 200
31102	76	3 RK	0,02035	1 790 000	960 000	2 750 000	50 170	4 181	2 640	220	52 810	4 401	1 500
31103	53	2 RK	0,01589	1 398 000	602 000	2 000 000	39 183	3 265	2 640	220	41 823	3 485	1 200
31104	55	2 RK	0,01625	1 429 000	721 000	2 150 000	40 052	3 338	2 640	220	42 692	3 558	1 200
41101	78	3 RK	0,02070	1 821 000	1 579 000	3 400 000	51 039	4 253	2 640	220	53 679	4 473	1 500
41102	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 049 000	4 200 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
41103	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 299 000	4 450 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
31201	62	2 RK	0,01750	1 539 000	761 000	2 300 000	43 135	3 595	2 640	220	45 775	3 815	1 200
31202	76	3 RK	0,02035	1 790 000	1 060 000	2 850 000	50 170	4 181	2 640	220	52 810	4 401	1 500
31203	53	2 RK	0,01589	1 398 000	702 000	2 100 000	39 183	3 265	2 640	220	41 823	3 485	1 200
31204	55	2 RK	0,01625	1 429 000	821 000	2 250 000	40 052	3 338	2 640	220	42 692	3 558	1 200
41201	78	3 RK	0,02070	1 821 000	1 629 000	3 450 000	51 039	4 253	2 640	220	53 679	4 473	1 500
41202	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 149 000	4 300 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
41203	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 399 000	4 550 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
31301	62	2 RK	0,01750	1 539 000	861 000	2 400 000	43 135	3 595	2 640	220	45 775	3 815	1 200
31302	76	3 RK	0,02035	1 790 000	1 160 000	2 950 000	50 170	4 181	2 640	220	52 810	4 401	1 500
31303	53	2 RK	0,01589	1 398 000	802 000	2 200 000	39 183	3 265	2 640	220	41 823	3 485	1 200
31304	55	2 RK	0,01625	1 429 000	921 000	2 350 000	40 052	3 338	2 640	220	42 692	3 558	1 200
41301	78	3 RK	0,02070	1 821 000	1 679 000	3 500 000	51 039	4 253	2 640	220	53 679	4 473	1 500
41302	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 249 000	4 400 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
41303	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 499 000	4 650 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
31401	62	2 RK	0,01750	1 539 000	961 000	2 500 000	43 135	3 595	2 640	220	45 775	3 815	1 200
31402	76	3 RK	0,02035	1 790 000	1 310 000	3 100 000	50 170	4 181	2 640	220	52 810	4 401	1 500
31403	111	5 RK	0,02731	2 402 000	2 298 000	4 700 000	67 323	5 610	2 640	220	69 963	5 830	2 200
41401	78	3 RK	0,02070	1 821 000	1 729 000	3 550 000	51 039	4 253	2 640	220	53 679	4 473	1 500
41402	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 349 000	4 500 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800
41403	97	4 RK	0,02445	2 151 000	2 599 000	4 750 000	60 288	5 024	2 640	220	62 928	5 244	1 800

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÄTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift		ÅRSavgift Bredband ****)	ÅRSavgift total exkl varmvatten		ÅRSavgift varmvatten *****)
	Boarea, cirka *)	Storlek **) (m ²)				Per månad	Per månad		Per månad	Per månad	
31501	62	2 RK	0,01750	1 061 000	2 600 000	43 135	3 595	2 640	45 775	3 815	1 200
31502	76	3 RK	0,02035	1 410 000	3 200 000	50 170	4 181	2 640	52 810	4 401	1 500
31503	111	5 RK	0,02731	2 402 000	4 800 000	67 323	5 610	2 640	69 963	5 830	2 200
41501	78	3 RK	0,02070	1 821 000	3 650 000	51 039	4 253	2 640	53 679	4 473	1 500
41502	97	4 RK	0,02445	2 151 000	4 550 000	60 288	5 024	2 640	62 928	5 244	1 800
41503	97	4 RK	0,02445	2 151 000	4 850 000	60 288	5 024	2 640	62 928	5 244	1 800
31601	62	2 RK	0,01750	1 539 000	2 700 000	43 135	3 595	2 640	45 775	3 815	1 200
31602	76	3 RK	0,02035	1 790 000	3 300 000	50 170	4 181	2 640	52 810	4 401	1 500
31603	111	5 RK	0,02731	2 402 000	4 900 000	67 323	5 610	2 640	69 963	5 830	2 200
41601	78	3 RK	0,02070	1 821 000	3 750 000	51 039	4 253	2 640	53 679	4 473	1 500
41602	97	4 RK	0,02445	2 151 000	4 650 000	60 288	5 024	2 640	62 928	5 244	1 800
41603	97	4 RK	0,02445	2 151 000	4 950 000	60 288	5 024	2 640	62 928	5 244	1 800
31701	91	3 RK	0,02303	2 026 000	4 250 000	56 784	4 732	2 640	59 424	4 952	1 500
41701	117	4 RK	0,02802	2 465 000	5 400 000	69 089	5 757	2 640	71 729	5 977	1 800
41702	122	4 RK	0,02892	2 544 000	5 900 000	71 303	5 942	2 640	73 943	6 162	1 800
Differens			0,00005			6					
SUMMA	3 806	47	1,00000	87 959 000	77 006 000	2 465 300		124 080	2 589 386		72 400

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

I bostadsrätterna ingår balkong/balkonger eller terrass. Lägenhet 31001, 31002 och 41001 har varken balkong eller terrass.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år
år 2 -5
år 6 - -

Höjning hyror, per år
Driftskostnadsökning
(inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder: 98 100
Garage: 2 700
Uthyringslokaler: 500

uppräknig
per år

Fastighetsskatt
1,00%
1,00%

2013042906023

BRF MÄLARPORTEN

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kapitalkostnader											
Räntor	tkr										
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5	-1 721	-1 715	-1 709	-1 702	-1 694	-1 677	-1 667	-1 657	-1 647	-1 636
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5	-30	-32	-36	-40	-44	-54	-59	-65	-73	-81
Kapitalkostnad	tkr	-1 15	-128	-138	-149	-159	-178	-188	-196	-203	-224
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 866	-1 875	-1 883	-1 891	-1 897	-1 904	-1 914	-1 918	-1 923	-1 941
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-1 108	-1 130	-1 153	-1 176	-1 200	-1 248	-1 298	-1 324	-1 350	-1 377
Övriga kostnader	tkr	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97	-97
Fastighetsskatt lokaler	tkr	-32	-33	-33	-34	-35	-36	-37	-37	-38	-39
SUMMA KOSTNADER	tkr	-3 103	-3 135	-3 166	-3 198	-3 229	-3 284	-3 346	-3 376	-3 408	-3 454
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	699	713	728	742	757	772	803	819	836	852
Årsavgifter	tkr	2 662	2 715	2 769	2 824	2 880	2 938	3 057	3 118	3 180	3 244
Årsbyror	tkr	441	445	449	453	458	463	473	478	483	488
SUMMA INTÄKTER	tkr	3 103	3 160	3 218	3 277	3 338	3 401	3 530	3 596	3 663	3 732
RESULTAT	tkr	0	25	52	79	109	150	184	220	255	278
Föreningens kassa											
Ingående saldo	tkr	50									
KASSABEHÅLLNING	tkr	147	269	418	594	800	1 014	1 542	1 859	2 211	2 586
varav ackumulerad avsättning											
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	97	194	291	388	485	582	776	873	970	1 067

*) Driftskostnader år 6 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

BRF MÄLARPORTEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 3 103	3 135	3 166	3 198	3 229	3 284	3 315	3 346	3 376	3 408	3 454

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2013-03-18 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,2 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,059%
- innehåller räntenivå per 2013-03-18	2,859%
- och en reserv för räntebökning	1,200%
Total ränta i finansieringsplan	4,059%

Alternativ B: Om räntenivån per 2013-03-18 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 339	339	339	338	338	338	337	337	336	336	335
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 0	-25	-52	-79	-109	-117	-150	-184	-220	-255	-278
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 339	314	287	259	229	221	187	153	116	81	57

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1 %	tkr 0	11	23	35	48	61	75	90	105	122	138
ökar den totala kostnaden med:											

2013042906025

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 april 2013 för bostadsrättsföreningen Mälarporten, org. nr: 769626-1283.

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.

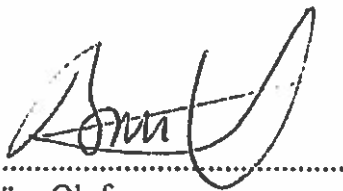
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

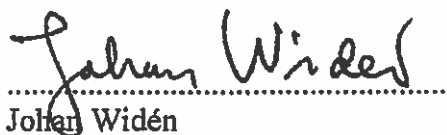
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 25 april 2013



Björn Olofsson
Civ ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-04-25 för Brf Mälarporten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2013-03-27
2. Registreringsbevis	2013-03-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-04-24
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-04-24
5. Finansieringsoffert	2012-09-12
6. Räntor per 2013-03-18	2013-03-18
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-04-02
8. Byggfelsförsäkring	2012-09-19

2013042906026

JW