

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Mälartrion

Organisationsnummer: 769629-8962

Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Församling	Stockholm
Fastighetsbeteckning:	Sveaorden 3. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress	Ålgrytevägen 29, 31 och 33
Postadress:	127 32 Skärholmen
Tomtareal:	4126 m ²
Servitut:	Ändamål: Rätt till in- och utfart i området. Till förmån för: Stockholm Sveaorden 1 Belastar: Stockholm Sveaorden 3

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Tre byggnader med varsitt trapphus
Våningsantal:	8-10 våningar med underliggande källare/garage
Färdigställandeår:	2017

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Boarea:	5 995 m ²
Lokalarea:	60 m ²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Bärande stomme	Prefabricerad betong
Fasadmaterial	Målad betong och tegel
Väggar	Lägenhetsavskiljande väggar i betong. Innerväggar i lättklinker/gips/betong. Alla väggar är målade.
Yttertak	Takpapp
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betongplatta. Fäst med stag. Balkongfront i glas.
Uteplats	Trärall alt. betongmarksten.
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädd
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar
Hissar	Alla lägenheter nås via hiss
Trappor	Betong, terazzoklädd
Entré- o trapphusgolv	Terrazzo
Trapphusväggar	Målad betong
Uppvärmning	Fjärrvärme. Radiatorer med vattenburen värme.
Varmvatten	Individuell mätning via undermätare. Debiteras av föreningen.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med möjlighet till forcering i kök. Frånluft via ventil i badrum och kök. Tilluftsdon i sovrum och vardagsrum samt i förekommande fall i klädkammare och förråd.
Elinstallation	Individuell mätning via undermätare.
Media	Basutbud TV ingår i årsavgiften till föreningen. Individuella abonnemang för bredband och utökat TVutbud. Trådlös uppkoppling inom lägenheten.
Cykelrum	Finns i hus 1 och 2
Barnvagns- och rullstolsrum	Finns i hus 1 och 2
Sophantering	Alla lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänk. Behållare för hushållssopor i anslutning till husen. Miljöstation i hus 1.
Förråd	Samtliga lägenheter har förrådsutrymme beläget i lägenheten eller på entréplan i egna eller anslutande hus.
Post mm	Postboxar, namntavla och anslagstavla i entrén. Tidningshållare vid lägenhetsdörr.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	24
2 RoK	57
3 RoK	17
4 RoK	12
Summa	110

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Kök	Ekparkett*	Målat	Målat**	Induktionshäll och inbyggnadsugn Mikro i överskåp Kyl/Frys i 1-2:or. Kyl och frys i 3-4:or. Tvättmaskin o torktumlare
Badrum	Klinker	Kakel	Målat**	
Separat WC	Klinker	Kakel/Vitmålat	Målat**	
Separat duschrum	Klinker	Kakel	Målat**	
Vardagsrum	Ekparkett*	Målat	Målat**	
Övriga rum	Ekparkett*	Målat	Målat**	

*) Fabrikslackerad ekparkett

**) Vitmålat med synliga skarvar

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I husen finns gemensamma utrymmen för:

Sophantering
Cyklar, barnvagnar och rullstolar
Elcentral
Undercentral

Dessutom finns gemensam:

Kabel-TV anslutning
Förberedd för bredbandsanslutning
Postboxar i entrén

Lägenhetsförråd:

Varje lägenhet har ett förråd antingen i den egna lägenheten eller utanför lägenheten i bottenplanet på hus 1 eller hus 2.

Förråden på bottenplan nås antingen via det egna trapphuset eller via granntrapphus.

Parkering

Föreningen har tillgång till 38 bilplatser och 3 MC-platser i garage samt 4 markparkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet att vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring samt ett kollektivt upphandlat bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2018)

Bostäder	98 500 tkr
Lokaler	700 tkr
Garage	1 900 tkr
Totalt	101 100 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Detta beräknas ske under oktober-november.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske enligt följande:

Hus 1: april 2017

Hus 2: januari 2017

Hus 3: juni 2017

Anskaffningskostnad

Kostnad för förvärv av fastigheten*	103 664 tkr
Kostnad för entreprenaden	249 856 tkr
Totalt slutligt känd anskaffningskostnad	353 520 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Handelsbanken har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	264 560 tkr
Bottenlån	88 960 tkr
Summa finansiering	353 520 tkr

Ränta och amortering

Bottenlån	Räntesats	Ränta	Amortering	Ränta+ Amortering	
tkr	%	tkr	tkr	tkr	
88 960	3,20	2 847	350	3 197	preliminär ränta

Ränta och amortering år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta*	2 847	2 836	2 824	2 811	2 798	2 784	2 702
Amortering**	350	369	390	412	436	460	605
Summa utbetalningar	3 197	3 205	3 214	3 223	3 234	3 244	3 307

*) I den ekonomiska planen har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i den ekonomiska planen och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan tex användas till extra amortering. Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2016-09-28: 3 månader: 0,80%, 2 år: 0,90%, 5 år: 1,04%.

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan. Amorteringsplan är ej fastställd.

Avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Avskrivning*	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716	2 716
Beräknat underskott	-2 063	-2 037	-2 010	-1 982	-1 952	-1 921	-1 741

*) Bostadsrättsföreningen kommer i sin redovisning att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på igenomsnitt 92 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	374 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, hiss, revision och styrelsearvode	477 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	94 tkr	preliminär
VA	166 tkr	preliminär
Fastighetsel inkl hushållsel	448 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	60 tkr	preliminär
Fastighetsskatt garage och lokal	26 tkr	preliminär
Kabel-TV	76 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar*	83 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	1 804 tkr	

*) Här ingår driftutbetalningar för mätdataöverföring för varmvatten och hushållsel samt andra oförutsedda driftutbetalningar.

Driftutbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning *	374	381	389	396	404	412	455
Fast-skötsel och adm.*	477	486	496	506	516	526	581
Renhållning och återvinning*	94	95	97	99	100	103	113
VA-kostnader*	166	169	173	176	180	183	202
Fastighetsel*	448	457	467	476	485	495	546
Försäkringar*	60	62	63	65	66	67	74
Fastighets-avgift och -skatt **	26	27	27	28	28	29	32
Kabel-TV*	76	78	79	81	82	84	93
Övriga utbetalningar*	83	85	87	88	90	92	102
Summa driftkostnader	1 804	1 840	1 878	1 915	1 951	1 991	2 198

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2017-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för lokaler tom medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Frihet från kommunal fastighetsavgift gäller i 15 år från färdigställande.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

- Inre underhåll av lägenheten
- Hushållsel och varmvatten för bostäderna mäts separat och aviseras kvartalsvis i efterskott
- Tjänster för bredband
- Tjänster för TV utöver basutbud
- Hemförsäkring (Brf Mälartion svarar för medlemmars bostadsrättstillägg)
- Parkeringsplats

Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnings)

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll*	303 tkr
Summa fondavsättning	303 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske enligt föreningens stadgar. Det första året sker i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Fondavsättning år 1-6 och år 11

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Avsättning dispositionsfond	0	55	112	168	226	285	589
Avsättning underhållsfond	303	309	315	322	328	335	369

Första årets utbetalningar, amortering och fondavsättning

Ränta	2 847 tkr
Amortering	350 tkr
Driftutbetalningar	1 804 tkr
Fondavsättning	303 tkr
Summa utbetalningar	5 305 tkr

Första årets inbetalningar

Årsavgifter	(789 kr/m ² o år)	4 730 tkr
Hyresinbetalningar		
Lokal exkl. moms	(1 875 kr/m ² o år)	114 tkr
Garageplatser (ej moms)	38 st (950 kr/pl o mån)	433 tkr
Markparkeringar	4 st (300 kr/pl o mån)	14 tkr
MC-platser	3 st (400 kr/pl o mån)	14 tkr
Summa inbetalningar		5 305 tkr

Inbetalningar år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Årsavgifter	4 731	4 824	4 921	5 019	5 119	5 222	5 765
Lokal exkl. moms	114	116	119	121	123	126	139
Garageplatser (ej moms)	433	442	451	460	469	478	528
Markparkeringar	14	15	15	15	16	16	18
MC-platser	14	15	15	15	16	16	18
Summa inbetalningar	5 306	5 412	5 520	5 630	5 743	5 858	6 468

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen		
	1% lägre	3,20%	1% högre
1	641	789	937
2	657	805	952
3	674	821	968
4	691	837	984
5	708	854	1 000
6	726	871	1 016
11	821	962	1 103

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	789	789	789
2	802	805	807
3	816	821	826
4	829	837	845
5	843	854	865
6	858	871	885
11	933	962	993

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl ökar med 2% per år, vilket medför avsättning till dispositionsfond.

Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress	Lgh-nr	Lgh-nr	Lägenhetsstorlek	Boarea m²	Biarea m²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi*	Andelstal** %	Preliminär månadsavgift som avser energi*	
	Brf	Skatteverket							Hushållet	Värmvattnet
Älgrötevägen 31	1-0901	0901	2 rok	52,0	0,0	2 200 000	3 123	0,8721	190	135
	1-0902	0902	1 rok	30,5	0,0	1 575 000	2 092	0,5845	128	91
	1-0903	0903	2 rok	49,0	0,0	2 200 000	2 978	0,8320	182	129
	1-0904	0904	1 rok	39,5	11,0	1 675 000	2 489	0,6954	152	108
	1-0905	0905	2 rok	47,5	23,5	2 000 000	2 873	0,8026	175	125
	1-1001	1001	3 rok	71,5	0,0	2 400 000	4 057	1,1334	248	176
	1-1002	1002	2 rok	52,0	0,0	1 975 000	3 123	0,8721	190	135
	1-1003	1003	1 rok	30,5	0,0	1 625 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1004	1004	2 rok	49,0	0,0	1 975 000	2 978	0,8320	182	129
	1-1005	1005	2 rok	50,0	0,0	1 975 000	2 991	0,8358	183	130
	1-1101	1101	2 rok	52,0	0,0	2 050 000	3 123	0,8721	190	135
	1-1102	1102	1 rok	30,5	0,0	1 650 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1103	1103	2 rok	49,0	0,0	2 050 000	2 978	0,8320	182	129
	1-1104	1104	2 rok	50,0	0,0	2 000 000	3 026	0,8453	185	131
	1-1105	1105	3 rok	78,0	0,0	2 675 000	4 368	1,2202	267	189
	1-1201	1201	2 rok	52,0	0,0	2 125 000	3 123	0,8721	190	135
	1-1202	1202	1 rok	30,5	0,0	1 685 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1203	1203	2 rok	49,0	0,0	2 125 000	2 978	0,8320	182	129
	1-1204	1204	2 rok	50,0	0,0	2 025 000	3 026	0,8453	185	131
	1-1205	1205	3 rok	78,0	0,0	2 750 000	4 368	1,2202	267	189
	1-1301	1301	2 rok	52,0	0,0	2 200 000	3 123	0,8721	190	135
	1-1302	1302	1 rok	30,5	0,0	1 725 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1303	1303	2 rok	49,0	0,0	2 200 000	2 978	0,8320	182	129
	1-1304	1304	2 rok	50,0	0,0	2 050 000	3 026	0,8453	185	131
	1-1305	1305	3 rok	78,0	0,0	2 875 000	4 368	1,2202	267	189
	1-1401	1401	2 rok	52,0	0,0	2 275 000	3 123	0,8721	190	135
	1-1402	1402	1 rok	30,5	0,0	1 750 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1403	1403	2 rok	49,0	0,0	2 275 000	2 978	0,8320	182	129
	1-1404	1404	2 rok	50,0	0,0	2 125 000	3 026	0,8453	185	131
	1-1405	1405	3 rok	78,0	0,0	3 000 000	4 368	1,2202	267	189
	1-1501	1501	2 rok	52,0	0,0	2 350 000	3 123	0,8721	190	135
	1-1502	1502	1 rok	30,5	0,0	1 825 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1503	1503	2 rok	49,0	0,0	2 350 000	2 978	0,8320	182	129
	1-1504	1504	2 rok	50,0	0,0	2 200 000	3 026	0,8453	185	131
	1-1505	1505	3 rok	78,0	0,0	3 100 000	4 368	1,2202	267	189
	1-1601	1601	4 rok	91,5	0,0	3 900 000	5 119	1,4298	312	222
	1-1602	1602	1 rok	30,5	0,0	1 925 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1603	1603	4 rok	83,0	0,0	3 950 000	4 711	1,3158	287	204
	1-1701	1701	4 rok	91,5	0,0	4 000 000	5 119	1,4298	312	222
	1-1702	1702	1 rok	30,5	0,0	1 975 000	2 092	0,5845	128	91
	1-1703	1703	4 rok	83,0	0,0	4 150 000	4 711	1,3158	287	204
Älgrötevägen 33	2-0901	0901	2 rok	55,0	0,0	2 000 000	3 232	0,9027	197	140
	2-1001	1001	3 rok	71,5	0,0	2 400 000	4 024	1,1238	245	174
	2-1002	1002	2 rok	51,0	0,0	2 000 000	3 074	0,8587	188	133
	2-1003	1003	2 rok	49,0	7,0	2 200 000	3 146	0,8788	192	136
	2-1004	1004	2 rok	50,0	0,0	1 950 000	2 991	0,8358	183	130
	2-1101	1101	2 rok	52,0	0,0	2 050 000	3 123	0,8721	190	135
	2-1102	1102	1 rok	30,5	0,0	1 650 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1103	1103	2 rok	49,0	0,0	2 150 000	2 978	0,8320	182	129
	2-1104	1104	2 rok	50,0	0,0	2 000 000	3 026	0,8453	185	131
	2-1105	1105	3 rok	78,0	0,0	2 600 000	4 368	1,2202	267	189

Adress	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Skatteverket	Lägenhets- storlek	Boarea m²	Biarea m²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi*	Andelstal** %	Preliminär månadsavgift som avser energi*	
									Hushållsel	Värmevärm
Älgrytevägen 33	2-1201	1201	2 rok	52,0	0,0	2 100 000	3 123	0,8721	190	135
	2-1202	1202	1 rok	30,5	0,0	1 650 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1203	1203	2 rok	49,0	0,0	2 225 000	2 978	0,8320	182	129
	2-1204	1204	2 rok	50,0	0,0	2 125 000	3 026	0,8453	185	131
	2-1205	1205	3 rok	78,0	0,0	2 750 000	4 368	1,2202	267	189
	2-1301	1301	2 rok	52,0	0,0	2 150 000	3 123	0,8721	190	135
	2-1302	1302	1 rok	30,5	0,0	1 725 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1303	1303	2 rok	49,0	0,0	2 300 000	2 978	0,8320	182	129
	2-1304	1304	2 rok	50,0	0,0	2 150 000	3 026	0,8453	185	131
	2-1305	1305	3 rok	78,0	0,0	2 825 000	4 368	1,2202	267	189
	2-1401	1401	2 rok	52,0	0,0	2 225 000	3 123	0,8721	190	135
	2-1402	1402	1 rok	30,5	0,0	1 750 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1403	1403	2 rok	49,0	0,0	2 400 000	2 978	0,8320	182	129
	2-1404	1404	2 rok	50,0	0,0	2 250 000	3 026	0,8453	185	131
	2-1405	1405	3 rok	78,0	0,0	2 900 000	4 368	1,2202	267	189
	2-1501	1501	2 rok	52,0	0,0	2 300 000	3 123	0,8721	190	135
	2-1502	1502	1 rok	30,5	0,0	1 825 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1503	1503	2 rok	49,0	0,0	2 475 000	2 978	0,8320	182	129
	2-1504	1504	2 rok	50,0	0,0	2 300 000	3 026	0,8453	185	131
	2-1505	1505	3 rok	78,0	0,0	2 950 000	4 368	1,2202	267	189
	2-1601	1601	4 rok	91,5	0,0	3 900 000	5 119	1,4298	312	222
	2-1602	1602	1 rok	30,5	0,0	1 925 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1603	1603	4 rok	83,0	0,0	3 950 000	4 711	1,3158	287	204
	2-1701	1701	4 rok	91,5	0,0	4 000 000	5 119	1,4298	312	222
	2-1702	1702	1 rok	30,5	0,0	1 975 000	2 092	0,5845	128	91
	2-1703	1703	4 rok	83,0	0,0	4 200 000	4 711	1,3158	287	204
Älgrytevägen 29	3-1001	1001	2 rok	68,5	0,0	2 250 000	3 879	1,0836	237	166
	3-1002	1002	2 rok	53,5	0,0	2 250 000	3 160	0,8828	193	137
	3-1003	1003	1 rok	34,0	4,0	1 750 000	2 320	0,6484	142	101
	3-1101	1101	2 rok	51,0	0,0	2 200 000	3 074	0,8587	188	133
	3-1102	1102	2 rok	49,0	7,0	2 300 000	3 146	0,8788	192	136
	3-1103	1103	2 rok	50,0	0,0	2 200 000	3 026	0,8453	185	131
	3-1104	1104	3 rok	78,0	0,0	2 750 000	4 368	1,2202	267	189
	3-1201	1201	2 rok	52,0	0,0	2 250 000	3 123	0,8721	190	135
	3-1202	1202	1 rok	30,5	0,0	1 650 000	2 092	0,5845	128	91
	3-1203	1203	2 rok	49,0	0,0	2 200 000	2 878	0,8320	182	129
	3-1204	1204	2 rok	50,0	0,0	2 300 000	3 026	0,8453	185	131
	3-1205	1205	3 rok	78,0	0,0	2 875 000	4 368	1,2202	267	189
	3-1301	1301	2 rok	52,0	0,0	2 350 000	3 123	0,8721	190	135
	3-1302	1302	1 rok	30,5	0,0	1 700 000	2 092	0,5845	128	91
	3-1303	1303	2 rok	49,0	0,0	2 350 000	2 978	0,8320	182	129
	3-1304	1304	2 rok	50,0	0,0	2 400 000	3 026	0,8453	185	131
	3-1305	1305	3 rok	78,0	0,0	3 000 000	4 368	1,2202	267	189
	3-1401	1401	2 rok	52,0	0,0	2 450 000	3 123	0,8721	190	135
	3-1402	1402	1 rok	30,5	0,0	1 750 000	2 092	0,5845	128	91
	3-1403	1403	2 rok	49,0	0,0	2 450 000	2 978	0,8320	182	129
	3-1404	1404	2 rok	50,0	0,0	2 450 000	3 026	0,8453	185	131
	3-1405	1405	3 rok	78,0	0,0	3 150 000	4 368	1,2202	267	189
	3-1501	1501	2 rok	52,0	0,0	2 500 000	3 123	0,8721	190	135
	3-1502	1502	1 rok	30,5	0,0	1 800 000	2 092	0,5845	128	91
	3-1503	1503	2 rok	49,0	0,0	2 500 000	2 978	0,8320	182	129
	3-1504	1504	2 rok	50,0	0,0	2 500 000	3 026	0,8453	185	131
	3-1505	1505	3 rok	78,0	0,0	3 300 000	4 368	1,2202	267	189
	3-1601	1601	4 rok	91,5	0,0	3 850 000	5 119	1,4298	312	222
	3-1602	1602	1 rok	30,5	0,0	1 850 000	2 092	0,5845	128	91
	3-1603	1603	4 rok	83,0	0,0	3 900 000	4 711	1,3158	287	204
	3-1701	1701	4 rok	91,5	0,0	3 950 000	5 119	1,4298	312	222
	3-1702	1702	1 rok	30,5	0,0	1 925 000	2 092	0,5845	128	91
	3-1703	1703	4 rok	83,0	0,0	4 100 000	4 711	1,3158	287	204
Summa				5 995,0	52,5	264 560 000	357 976	100,0000	21 857	15 508

*) I energi ingår kostnader för använd hushållsel och värmevärm. Årsavgiften i tabellen är angiven per månad och exkl energi. Intill anges bedömd energikostnad för normalanvändning. Verkligen energianvändning kommer att mätas separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott kvartalsvis.

**) Andelstalens beräkning bygger till största delen på boarea, men också på andra parametrar såsom exempelvis balkong, uteplats, extra toaletterum mm.

Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
Andelsöverlåtelseavtal avseende de ekonomiska föreningarna Anquilla Nord, Ost och Väst
Köpeavtal med Anquilla Nord, Ost och Väst avseende fastigheten Sveaorden 3
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet
Överenskommelse om fastställande av Brf Mälartrions slutliga anskaffningskostnad
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energileverantör
Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel
Avtal avseende städning
Avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB avseende ekonomisk förvaltning
Renhållnings- och återvinningsavtal
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter
Fjärrvärmeabonnemang
Avtal om kabel-TV
Hisservice, jour och larmöverföring
Hissbesiktningsavtal
Avtal om mätdataöverföring för uppmätning av energianvändning för hushållset och varmvatten
Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare avseende försäljning av bostäderna

Överenskommelse med Veidekke Bostad AB att bolaget svarar för kostnaden avseende förmedlingsuppdrag med mäklare
- C** Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Sveaorden 3 genom att köpa andelarna i Anquilla Nord, Väst och Ost ekonomiska föreningar, vilka var ägare till fastigheten. Fastigheten har därefter överförs till bostadsrättsföreningen till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna har därefter skrivits ned och värdet på fastigheten har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, med 97 030 000. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld som för närvarande är 22% på det ovanstående beloppet. Syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- D** Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Brf Mälartrion. Denna har i lämpliga delar även ställts till Handelsbanken.
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna 2016-09-28

Ort och datum



Maria Wideroth



Björn Isaksson



Andreas Sundberg

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2016-09-28 för bostadsrättsföreningen Mälartrion, Stockholms kommun, med org.nr 769629-8962.

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.

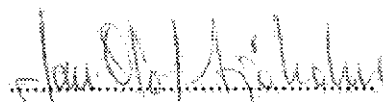
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

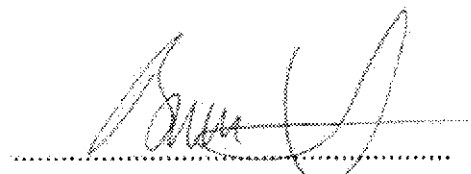
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 30 september 2016


Jan Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-09-30 för BRF Mälartrion

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis daterat 2015-04-15

Föreningens stadgar registrerade 2015-04-15

Fastighetsfakta 2016-09-08

Bankupphandling 2015-05-11

Köpebrev 2015-06-24

Totalentreprenadkontrakt 2015-06-24

Beräkning av anskaffningskostnad färdig fastighet 2016-09-27

Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2016-09-27

Förbindelse från Veidekke ASA 2015-06-25

Beräkning taxeringsvärde

Energiberäkning

Situationsplan

Beräkning avskrivning