

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARHAMNEN

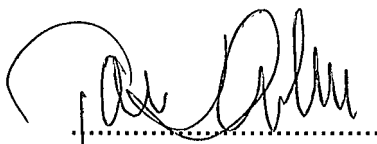
(Org nr 769633-8990)

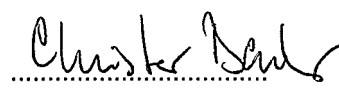
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

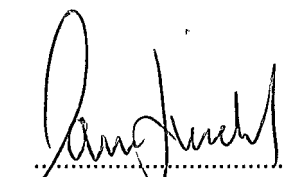
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2019-06-25

Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen


.....
Toni Lahdo


.....
Christer Bentzer


.....
Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen som har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-02-09, (org nr 769633-8990) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2018 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 84 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske tredje kvartalet 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet 2020.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2019.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av AmTrust Europe Limited, Company No. 1229676 genom BRIM.

Vid tiden för upprättandet av ekonomisk plan är 44 st lägenheter sålda på tecknade förhandsavtal. Styrelsen gör bedömningen att samtliga lägenheter kan upplåtas enligt ekonomisk plan.

Peab Bostad AB garanterar 80 procent av hyresintäkterna för garage i 2 år från entreprenadtidens utgång.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Tidpunkten för inköpsgarantin beräknas till oktober 2020 och förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Södertälje, Lejonet 13
Fastighetens areal, ca:	3 372 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 855 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	7 454 m ²
Antal lägenheter:	84 st
Antal garageplatser	59 st
Antal parkeringsplatser	23 st
Byggnadernas antal och utformning: 3 flerbostadshus med 3 trappuppgångar	

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhöles 2017.06.13.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Huvudvärmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet i ett av de tre byggnaderna. Värmeleverans till övriga byggnader via underjordisk kulvert. Ventilation sker via mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols-, barnvagns- och cykelförvaring samt städförråd finns i entréplanet och lägenhetsförråd finns i källarplan. I två av byggnaderna finns källsorteringsrum och i en av byggnaderna finns en föreningslokal med ett intill beläget wc-rum.

Gemensamma teknikutrymmen undercentral/fläktrum och elrum finns i varje byggnad.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Parkering

På gården finns uppfört ett uppvärmt garage med 12 bilplatser och utvändigt finns 23 parkeringsplatser.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut gång- och cykelväg. Förmånsservitut väg.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår med grannfastigheterna Lejonet 6, 11 och 12 i gemensamhetsanläggningen Lejonet ga:1 och som omfattar ett varmgarage med tillhörande körvägar samt komplementbyggnad med fläktrum. Föreningens andel är 35/100 och föreningen har nyttjanderätt över 47 bilplatser i garaget. Förvaltning genom samfällighetsförening.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

EI, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Fastigheten är ansluten till stadsnätet för leverans av mediatjänster. Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med operatörer anslutna till stadsnätet.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundläggning ovan berg. Gjuten grundplatta förstärkt med kantbalkar samt voter mot packad sprängbotten. Delar av grundläggning sker på pålfundament.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form (plattbärlag). Stombärande väggar och pelare av prefabricerade betongelement. Källarväggar av platsgjuten betong alt. Prefabricerade betongelement. Prefabricerade balkonger och trappor av betong.
Stomkomplettering	Ytterväggar av utfackningsväggar med bärning av trä eller stål med mellanliggande isolering. Innerväggar av gips och trä/stål. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ
Tak	Uppstolpad takstomme/takstolar. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering.
Fasad	Putsad fasad. Fönster av trä med utvändig beklädnad av aluminium. Entrépartier av trä. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av metall. Balkongfronter av glas med stomme av aluminium.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Personhissar av typ linhiss, maskinrumslös. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad vit alt. tapet
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad vit alt. tapet
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad vit alt. Tapet, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, microvågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk i natursten.
Bad/Tvätt	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel
	Vägg	Kakel (fullhöjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Handfat med blandare i kommodskåp, spegel med spegelbelysning, wc-stol, duschblandare med duschset, duschvägg (1 sida), tvättmaskin, torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva ovan tvättutrustning, handdukskrok och toapappershållare. Komfortvärme i golv.
WC/Dusch	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel
	Vägg	Kakel (fullhöjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Handfat med blandare, badrumsskåp med spegelbelysning, wc-stol, duschblandare med duschset, duschvägg (1 sida), handdukskrok, toapappershållare. Komfortvärme i golv.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad vit alt. Tapet
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning

B Forts.

Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä, vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas/grängas
	Övrigt	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång
Allmänna utrymmen Entréplan	Golv	Granitkeramik i entréplan
	Sockel	Granitkeramik i entréplan
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, försänkt torkmatta

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 46 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 252 820 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 500.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman).

Summa kostnader 298 820 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2020 har ännu ej fastställts, men beräknas
totalt till 96 106 000 kr
varav bostäder 94 800 000 kr
varav garage 1 306 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell, genomsnittlig bindningstid skall dock vara minst 3 år. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,50%
Beräknad avskrivning	2 106 833 kr

Finansiering

Lån	74 000 000 kr
Insatser	174 780 000 kr
Upplåtelseavgifter	50 040 000 kr

Summa finansiering **298 820 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	24 666 667	Rörligt	2,71%	123 333	668 467	791 800
Lån 2	24 666 667	3 år	2,85%	123 333	703 000	826 333
Lån 3	24 666 667	5 år	2,99%	123 333	737 533	860 867
Summa lån	74 000 000		2,85%	370 000	2 109 000	2 479 000

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2019-06-04 är 1,32%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Ränta	2 109 000 kr
Amortering	370 000 kr

Summa kapitalkostnader **2 479 000 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	140 000
Elförbrukning	150 000
Uppvärmning	500 000
TV/Tele/Data	10 000
Fastighetsskötsel inkluderande städning och markskötsel	290 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	122 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	8 000
Snöröjning	40 000
Sophämtning	190 000
Hisservice, besiktning	20 000
Ekonomisk förvaltning	82 000
Histeleson, porttelefon	10 000
Fastighetsförsäkring	40 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	50 000

Summa driftskostnader **1 672 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, biluppställningsplats, samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel	373 835 kr
Fastighetsskatt garage	13 060 kr

Summa kostnader år 1 **4 537 895 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 641 250 kr
Årsavgifter hushållsel	373 835 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	544 800 kr
Intäkter parkeringsplatser	124 200 kr

Summa intäkter år 1 **4 684 085 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **146 190 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA 145 650 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	40 089 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	46 307 kr/kvm
Belåning	15 242 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	77 kr/kvm
Driftskostnad	344 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	827 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	464 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	106 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning eller area för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elektrisk ström.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
S1-0901	3 rok	U	78	1,60659	142 000	2 808 000	2 950 000	58 500	4 875	6 006	501	64 506
S1-0902	4 rok	U	87	1,79197	193 000	3 132 000	3 325 000	65 250	5 438	6 699	558	71 949
S1-1001	3 rok	B	78	1,60659	192 000	2 808 000	3 000 000	58 500	4 875	6 006	501	64 506
S1-1002	4 rok	B	87	1,79197	243 000	3 132 000	3 375 000	65 250	5 438	6 699	558	71 949
S1-1101	3 rok	B	75	1,54480	475 000	2 700 000	3 175 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S1-1102	3 rok	B	63	1,29763	382 000	2 268 000	2 650 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S1-1103	1 rok	B	31	0,63852	309 000	1 116 000	1 425 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S1-1104	2 rok	B	54	1,11226	456 000	1 944 000	2 400 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S1-1105	2 rok	B	43	0,88568	302 000	1 548 000	1 850 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S1-1201	3 rok	B	75	1,54480	525 000	2 700 000	3 225 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S1-1202	3 rok	B	63	1,29763	432 000	2 268 000	2 700 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S1-1203	1 rok	B	31	0,63852	359 000	1 116 000	1 475 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S1-1204	2 rok	B	54	1,11226	506 000	1 944 000	2 450 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S1-1205	2 rok	B	43	0,88568	352 000	1 548 000	1 900 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S1-1301	3 rok	B	75	1,54480	575 000	2 700 000	3 275 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S1-1302	3 rok	B	63	1,29763	482 000	2 268 000	2 750 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S1-1303	1 rok	B	31	0,63852	409 000	1 116 000	1 525 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S1-1304	2 rok	B	54	1,11226	556 000	1 944 000	2 500 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S1-1305	2 rok	B	43	0,88568	402 000	1 548 000	1 950 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S1-1401	3 rok	B	75	1,54480	625 000	2 700 000	3 325 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S1-1402	3 rok	B	63	1,29763	532 000	2 268 000	2 800 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S1-1403	1 rok	B	31	0,63852	459 000	1 116 000	1 575 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S1-1404	2 rok	B	54	1,11226	606 000	1 944 000	2 550 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S1-1405	2 rok	B	43	0,88568	452 000	1 548 000	2 000 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S1-1501	4 rok	B+T	114	2,34809	2 396 000	4 104 000	6 500 000	85 500	7 125	8 778	732	94 278
S1-1502	2 rok	B	43	0,88568	752 000	1 548 000	2 300 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S2-0901	3 rok	U	78	1,60659	142 000	2 808 000	2 950 000	58 500	4 875	6 006	501	64 506
S2-0902	4 rok	U	87	1,79197	163 000	3 132 000	3 295 000	65 250	5 438	6 699	558	71 949
S2-1001	3 rok	B	78	1,60659	167 000	2 808 000	2 975 000	58 500	4 875	6 006	501	64 506
S2-1002	4 rok	B	87	1,79197	243 000	3 132 000	3 375 000	65 250	5 438	6 699	558	71 949
S2-1101	3 rok	B	75	1,54480	400 000	2 700 000	3 100 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S2-1102	3 rok	B	63	1,29763	257 000	2 268 000	2 525 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S2-1103	1 rok	B	31	0,63852	259 000	1 116 000	1 375 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S2-1104	2 rok	B	54	1,11226	356 000	1 944 000	2 300 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S2-1105	2 rok	B	43	0,88568	327 000	1 548 000	1 875 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
S2-1201	3 rok	B	75	1,54480	450 000	2 700 000	3 150 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S2-1202	3 rok	B	63	1,29763	307 000	2 268 000	2 575 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S2-1203	1 rok	B	31	0,63852	334 000	1 116 000	1 450 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S2-1204	2 rok	B	54	1,11226	406 000	1 944 000	2 350 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S2-1205	2 rok	B	43	0,88568	377 000	1 548 000	1 925 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S2-1301	3 rok	B	75	1,54480	500 000	2 700 000	3 200 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S2-1302	3 rok	B	63	1,29763	357 000	2 268 000	2 625 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S2-1303	1 rok	B	31	0,63852	384 000	1 116 000	1 500 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S2-1304	2 rok	B	54	1,11226	456 000	1 944 000	2 400 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S2-1305	2 rok	B	43	0,88568	427 000	1 548 000	1 975 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S2-1401	3 rok	B	75	1,54480	500 000	2 700 000	3 200 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
S2-1402	3 rok	B	63	1,29763	407 000	2 268 000	2 675 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
S2-1403	1 rok	B	31	0,63852	434 000	1 116 000	1 550 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
S2-1404	2 rok	B	54	1,11226	506 000	1 944 000	2 450 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
S2-1405	2 rok	B	43	0,88568	427 000	1 548 000	1 975 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
S2-1501	4 rok	B+T	114	2,34809	2 396 000	4 104 000	6 500 000	85 500	7 125	8 778	732	94 278
S2-1502	2 rok	B	43	0,88568	752 000	1 548 000	2 300 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1101	3 rok	B	75	1,54480	1 000 000	2 700 000	3 700 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
B1-1102	3 rok	B	63	1,29763	857 000	2 268 000	3 125 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
B1-1103	1 rok	B	31	0,63852	284 000	1 116 000	1 400 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
B1-1104	2 rok	B	54	1,11226	231 000	1 944 000	2 175 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
B1-1105	2 rok	B	43	0,88568	627 000	1 548 000	2 175 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1201	3 rok	B	75	1,54480	1 075 000	2 700 000	3 775 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
B1-1202	3 rok	B	63	1,29763	907 000	2 268 000	3 175 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
B1-1203	1 rok	B	31	0,63852	359 000	1 116 000	1 475 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
B1-1204	2 rok	B	54	1,11226	331 000	1 944 000	2 275 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
B1-1205	2 rok	B	43	0,88568	627 000	1 548 000	2 175 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1301	3 rok	B	75	1,54480	1 125 000	2 700 000	3 825 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
B1-1302	3 rok	B	63	1,29763	957 000	2 268 000	3 225 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
B1-1303	1 rok	B	31	0,63852	409 000	1 116 000	1 525 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
B1-1304	2 rok	B	54	1,11226	381 000	1 944 000	2 325 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
B1-1305	2 rok	B	43	0,88568	677 000	1 548 000	2 225 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1401	3 rok	B	75	1,54480	1 175 000	2 700 000	3 875 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
B1-1402	3 rok	B	63	1,29763	1 007 000	2 268 000	3 275 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
B1-1403	1 rok	B	31	0,63852	459 000	1 116 000	1 575 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637

F. Forts

2019082805546

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
B1-1404	2 rok	B	54	1,11226	431 000	1 944 000	2 375 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
B1-1405	2 rok	B	43	0,88568	727 000	1 548 000	2 275 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1501	3 rok	B	75	1,54480	1 225 000	2 700 000	3 925 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
B1-1502	3 rok	B	63	1,29763	1 057 000	2 268 000	3 325 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
B1-1503	1 rok	B	31	0,63852	509 000	1 116 000	1 625 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
B1-1504	2 rok	B	54	1,11226	481 000	1 944 000	2 425 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
B1-1505	2 rok	B	43	0,88568	752 000	1 548 000	2 300 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1601	3 rok	B	75	1,54480	1 275 000	2 700 000	3 975 000	56 250	4 688	5 775	481	62 025
B1-1602	3 rok	B	63	1,29763	1 107 000	2 268 000	3 375 000	47 250	3 938	4 851	404	52 101
B1-1603	1 rok	B	31	0,63852	559 000	1 116 000	1 675 000	23 250	1 938	2 387	199	25 637
B1-1604	2 rok	B	54	1,11226	531 000	1 944 000	2 475 000	40 500	3 375	4 158	347	44 658
B1-1605	2 rok	B	43	0,88568	802 000	1 548 000	2 350 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
B1-1701	4 rok	B+T	114	2,34809	2 396 000	4 104 000	6 500 000	85 500	7 125	8 778	732	94 278
B1-1702	2 rok	B	43	0,88568	852 000	1 548 000	2 400 000	32 250	2 688	3 311	276	35 561
			4855	100,00001	50 040 000	174 780 000	224 820 000	3 641 250		373 835		4 015 085
Diff				-0,00001								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter			3 641 250 kr
Årsavgift hushållsel			373 835 kr
Hyra varmgarage	800 kr/mån/st	47 st	451 200 kr
Hyra kallgarage	650 kr/mån/st	12 st	93 600 kr
Hyra utvändiga p-platser	450 kr/mån/st	23 st	124 200 kr
Summa intäkter			4 684 085 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass/ Förråd till varje lägenhet finns i lägenhet eller källare, vilka ingår i bostadsrätten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,85%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 641	3 714	3 788	3 864	3 941	4 020	4 439	4 901
Årsavgifter hushållsel		374	381	389	397	405	413	456	503
Intäkter parkeringsplatser		124	127	129	132	134	137	151	167
Hysesintäkter garage		545	556	567	578	590	602	664	733
Summa intäkter		4 684	4 778	4 873	4 971	5 070	5 172	5 710	6 304
Drift/underhållskostnader		-1 672	-1 705	-1 740	-1 774	-1 810	-1 846	-2 038	-2 250
Hushållsel		-374	-381	-389	-397	-405	-413	-456	-503
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-151
Fastighetsskatt garage		-13	-13	-14	-14	-14	-14	-16	-18
Summa kostnader		-2 059	-2 100	-2 142	-2 185	-2 229	-2 273	-2 510	-2 922
DRIFTSNETTO		2 625	2 678	2 731	2 786	2 842	2 898	3 200	3 382
Räntekostnader		-2 109	-2 098	-2 088	-2 077	-2 067	-2 056	-2 004	-1 951
Amortering		-370	-370	-370	-370	-370	-370	-370	-370
Fond för yttre underhåll		-146	-149	-152	-155	-158	-161	-178	-196
KASSAFLÖDE		1	61	122	184	247	311	649	865
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		1	61	183	367	614	925	3 484	7 667
Amortering		370	370	370	370	370	370	370	370
Fond för yttre underhåll		146	149	152	155	158	161	178	196
Avskrivning linjär/rak		-2 107	-2 107	-2 107	-2 107	-2 107	-2 107	-2 107	-2 107
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 591	-1 528	-1 463	-1 398	-1 332	-1 265	-910	-676
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 591	-3 118	-4 582	-5 980	-7 312	-8 577	-13 849	-17 407
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		94 800	96 696	98 630	100 603	102 615	104 667	115 561	127 588
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 306	1 332	1 359	1 386	1 414	1 442	1 592	1 758

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		827	843,5	860,4	877,6	895,2	913,1	1008	1113
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	979	995	1011	1028	1045	1062	1153	1254
Ändring av årsavgift		18,4%	18,0%	17,5%	17,1%	16,7%	16,3%	14,4%	12,7%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	827	848	870	892	915	938	1065	1214
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,7%	5,6%	9,1%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-06-25 för bostadsrättsföreningen Mälarhamnen, org. nr: 769633-8990.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

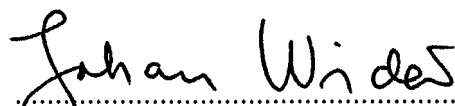
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-08-22



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm



Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-08-22 för Brf Mälarhamnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-05-25
Registreringsbevis	2019-06-25
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor exkl ritningar*)	2017-12-21
Tillägg totalentreprenadkontrakt	2018-06-20
Tillägg totalentreprenadkontrakt	2019-01-10
Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-12-21
Kreditoffert	2017-09-28
Bekräftelse amortering	2019-08-12
Ränteindikation	2019-06-04
Genomförandeavtal	2011-05-11
Utdrag från fastighetsregistret	2019-05-16
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021	Odaterat
Bygglovsbeslut	2017-06-13
Markplaneringsplan	2018-02-23
Situationsplan (garage, p-platser)	2017-05-03
Parkeringsfördelning (GA)	2014-04-11
Ytsammanställning (BTA)	2019-06-11
Anläggnings- och fastighetsregleringsåtgärd	2018-04-19
Fullgörandeförsäkring	2018-01-29
Mail från kontrollansvarig	2019-07-02
Avskrivningsplan	Odaterad
Mail försäljningsläge	2019-08-05
Intyg från projektledare	2019-08-06
Vakansgrad garage-och parkeringsplatser	2019-08-13
Överenskommelse/ansökan om anläggnings- och fastighetsregl.åtgärd	2017-11-08
*) Separata ritningar plan 01-07 rev. 2018-08-29 och 2018-11-20	2018-02-23
Bekräftelse uppdaterade ritningar	2019-08-19
Förteckning förråd i källare resp. i lägenhet samt extra förråd	Odaterad
Bekräftelse undermätare	2018-02-23
Bekräftelse Telge stadsnät	2019-02-07
Beräkning hisskostnader (inkl. referensobjekt för avtal Kone och Kiwa)	2019-08-22

2019082805550

oaw