

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Kvarnbyterrassen

Mölnåls kommun, Västra Götalands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-7
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Finansieringsplan	8
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8-9
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10-11
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2016-09-23



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kvarnbyterrassen, Mölndals kommun, som registrerats av Bolagsverket den 4 juni 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2015 påbörjade bostadsrättsföreningen, på fastigheten Mölndal Kvarnbyterrassen 1, Mölndals kommun, byggandet av fem flerbostadshus med 82 st. bostadslägenheter samt ett serviceboende innehållande 9 lägenheter och 1 lokal för personal, samt övriga biutrymmen.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske i oktober 2016.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under dec 2016 och avslutas sep/okt 2017.

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 och bedömda förhållanden.

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

Fastigheten Mölndal Kvarnbyterrassen 1, Mölndals kommun förvärvas från NCC Construction Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

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

Projektet finansieras av SEB.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Möln dal Kvarnbyterrassen 1
Fastighetsareal	6 341 m ²
Boarea	c:a 6 433 m ² (+380 m ²)
Antal bostadslägenheter	82 st (+9 st)
Lokalarea	c:a 593 m ² (varav 93 m ² LOA, 380 m ² BOA samt 120 m ² BRA)
Antal lokaler	1 st.
Byggnadens utformning	2 lamellhus och 3 punkthus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde	134 901 000 kr Varav 5 000 000 kr för 88/194 andelar i garageanläggning Varav 941 000 kr för personalutrymme i serviceboende.

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i bottenvåning i trapphus C. Förråd, städ med vask i entréplan. Cykelförvaring finns i garagedelen. Barnvagnsrum i entréplan.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

En ledningsrätt kommer att belasta fastigheten Kvarnbyterrassen 1.

Nr 1

Ändamål: VA (vatten och spillvattenledningar)

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kvarnbyterrassen 1 har 88/194 andelar i gemensamhetsanläggningen GA:1.
Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgata med infartsramp till garage, asfaltsbeläggning, stolpbelysning med tillbehör samt uppvärmningssystem i gatan med utformning och utsträckning som bestäms vid anläggandet samt erforderliga stödmurar.
- 2 Garage för 194 bilplatser omfattande:
Körtytor och fordonsparkering med erforderliga tillbehör, Garageport och entrédörr, Portautomatik och låssystem med kablar, kanalisation och stolpe, samt övriga delar av byggnaden i sig enligt lantmäteriets anläggningsbeslut.

I gemensamhetsanläggningen GA:1, med ändamålet att utöva parkeringsuthyrning av bilplatser, deltar 3 fastigheter (Kvarnbyterrassen 1, Kvarnbyterrassen 2 och Kvarnbyterrassen 5). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter samt i fastigheten Kvarnbyterrassen 1. Varje deltagande fastighet har andelstal enligt lantmäteriets anläggningsbeslut och för Kvarnbyterrassen 1 är andelstalet 88/194-delar. För anläggningens drift och skötsel samt förvaltning har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Samfällighetsföreningen Mölndals Övre (org.nr 717916-0234).
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Kvarnbyterrassen 1 har andelar i gemensamhetsanläggningen GA:3.
Gemensamhetsanläggningen kommer att omfatta följande:

- 1 Kvartersgator, kvarterspark, gångvägar, markparkeringsytor, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, byggnader för sophantering, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 2 Ledningar för kallvatten, samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 3 Ledningsnät och makadamdiken för bortledning av dagvatten. I ledningsnätet ingår ledningar, spolbrunnar, regnvattenbrunnar, dräneringsledningar samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 4 Gatubelysning innehållande ledningar, belysningsstolpar, samt övriga för gatubelysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 5 Nät för TV/Tele/Data, samt övriga för ledningsnätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 6 Götiska huset, utvändiga trappor inom området, bullerskärmar, stödmurar, jordarmeringskonstruktion, skyddsdikey mot järnvägen samt hisshuset på terrassbjälklaget till Brf Kvarnbyterrassen.
- 7 Hisshus inkl hiss.

I den blivande gemensamhetsanläggningen GA:3 deltar 5 fastigheter (7 lotter enligt förslag till anläggningsbeslut). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i alla deltagande fastigheter. Varje deltagande fastighet kommer att få andelar enligt lantmäteriets anläggningsbeslut, preliminärt för Kvarnbyterrassen blir 9400/42750 andelar, alternativt 22/100 andelar (ca 22%).
För anläggningens drift och skötsel samt förvaltning har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Samfällighetsföreningen Mölndals Övre (org.nr 717916-0234).
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning.
Uppvärmning	Fjärrvärme tillsammans med frånluftsvärmepump för värmeåtervinning ur frånluften. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostatreglerade vattenradiatorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i undercentralen i trapphus C i entréväningen, samt cirkulationspumpar, styr- och reglerutrustning.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet är placerade i elcentraler samt i elschakten på våningsplanen.
Ventilation	Byggnaderna har balanserad ventilation, mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-aggregat). Husen är försedda med spisfläkt i varje lägenhet.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	En hiss i respektive trapphus (7 hissar).
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin för de mindre lägenheterna.
Sophantering	Soprum/ÅV-hus för hushållssopor och källsortering finns i särskilda byggnader inom området som ingår i gemensamhetsanläggningen GA:3.
Parkering	Parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning GA:1 Därutöver kommer det att finnas ca 25 gästparkeringsplatser inom området i gemensamhetsanläggning GA:3.



Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Antal våningar:	Sex våningar utan vind i trapphusen A, B och C, samt fyra våningar i trapphusen D, E, F och G.
Stomme:	Stålpelare i fasaderna och bärande väggar av betong.
Yttreväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Fasaden på husen består till större delen av tegel.
Yttertak:	Bandfalsad plåt samt underlagspapp på råspont.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås och tittöga.
Innerväggar:	Bärande väggar av betong, övriga av gipsklädd regelstomme.
Balkonger:	Balkongplatta av betong. Balkongräcke med stomme och överliggare av aluminium.
Uteplatser:	Belagd med tryckimpregnerat trallvirke.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén taggläsare och porttelefon.
Trapphus:	Golv i entréhall bekläds med typ natursten. Övriga golv på våningsplanen bekläds med klinker, trapplop och vilplan av Terrazzo. Målade väggar av betong. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat smide med handledare av ek.



Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Målat/grängat	Hatthylla och skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat/grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat/grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat/grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning och Typrumsbeskrivning.
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Inredning och utrustning enligt A-ritning och Typrumsbeskrivning. Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter (kombimaskin i 1 RoK).
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, LSS-delen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum/ sovdel/hall	Plastgolv	Målade	Målat/grängat	Inredning enligt ritning och Typrumsbeskrivning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning enligt ritning och Typrumsbeskrivning
Köksdel i lgh	Plastgolv	Målade	Målat/grängat	Inredning enligt ritning och Typrumsbeskrivning
Köksdel i lokal	Plastgolv	Målade	Målat samt akustikplattor	Inredning enligt ritning och Typrumsbeskrivning
Tvättstuga	Plastgolv	Målade	Målat samt akustikplattor	Inredning enligt ritning och Typrumsbeskrivning med bla tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

2016091905510

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	333 825 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	333 875 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar 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 och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 a)	33 160 500	3,26%	1 081 032	50	33 161	1 114 193
Fastighetslån nr 2 lb)	44 214 000	2,96%	1 308 734	50	44 214	1 352 948
Fastighetslån nr 3 lc)	33 160 500	3,28%	1 087 664	50	33 161	1 120 825
Topplån 2)	1 585 000	3,15%	49 928	10	158 500	208 428
Summa fastighetslån	112 120 000					
Uppplåtelseavgifter	66 527 133					
Insatser	155 227 867					
Summa finansiering	333 875 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			3 527 358	---	269 035	3 796 393

- Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.
 Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.
 Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.
 Not 2) Lånets löptid är 10 år, med 5 års bindningstid. År 1-5 rak amortering, därefter 5 årig serieplan.
 Som säkerhet för lånet lämnas pantbrev i fastigheten.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott år 1. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter. Avskrivning år 1 är beräknad till 2558450 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	3 527 358	
Amortering	269 035	
Summa kapitalkostnader		3 796 393
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städning	379 000	
Ekonomisk förvaltning	96 000	
Styrelse och revisorer	76 000	
Vattenförbrukning gemensam, rörlig	277 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	185 000	
Uppvärmning gemensam, rörlig	220 000	
Elförbrukning, gemensam, rörlig	86 000	
Abonnemang fast avgift EL centraler	59 000	
Löpande underhåll	29 000	
Sutörjning inom fastighet vid entréer mm	13 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare & Dagvattenavgift	61 000	
Renhållning	100 000	
Försäkringar	44 000	
Prel. TV/Tele/Data, grundutbudet	196 800	

Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	8 000	
Hissar, besiktning	109 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	38 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till lokaler inkl prel varmvatten	66 000	
Driftmarginal	28 067	
GA / Drift GA3 snöröjning, belysning mm (avgift till samfällighet)	136 000	
Summa driftskostnader		2 206 867
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	59 410	
Summa övriga kostnader		59 410
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	211 000	
Summa avsättningar		211 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR		6 273 670

Intäkter från löpande verksamhet

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

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet	
		i genomsnitt	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	6 433 m2	620 kr/m2 år	3 988 460
Årshyra lokaler, inkl drift 1) <i>Vakansgrad 0 %.</i>	593 m2	2 277 kr/m2 år	1 350 000
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			9 410
Intäkt för kapitalkostnad garage 3) <i>Vakansgrad 0 %.</i>	88 st	500 kr/månad	528 000
Intäkt prel VV förbrukning LSS	1 st	4 000 kr/kvartal	16 000
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		29 kr/m2 år	185 000
Årsavgift för preliminär kostnad för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 400 kr/lgh	196 800
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			6 273 670

- 1) Årshyran för lokalen (inkl. servicelägenheterna) innefattar inte prel. kostnader av varmvatten och inte TV/bredband/telefoni. Kostnaderna för varmvatten regleras efter verklig förbrukning i efterhand enligt avtalet. Kostnaderna för TV/bredband/telefoni betalas av hyresgästen direkt till operatören. ovanstående debiteras enligt självkostnad, även hushållselabonnemang tecknas separat och viss underhållsskyldighet åligger brukaren.
- 2) För lokalen skall hyresgästen, utöver redovisad årsavgift, också erlägga ett tillägg till årsavgiften, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på gemensamhetslokalen.
- 3) Hyresgäst erlägger 900 kr/mån för garageplats, varav 500 kr/mån går tillbaka till BRF som intäkt för kapitalkostnad (räntor och amortering)

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	49 006
Belåning kr per m2 BOA (inkl servicebostad)	15 958 inkl. kapitalkostnad för garage
Driftskostnader kr per m2 BOA+LOA	314 inkl. prel. driftkostnader (29 kr/m2 BOA+LOA, år).
Årsavgift kr per m2 BOA	679 inkl. prel. debitering (29 kr/m2 BOA, år).

Brf Kvarnbyterrassen
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.			Andels-tal %	Årsavgift exkl prof. avgifter kronor	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 1)	Årsavgift för media. kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kr	Insats F) kr	Upp-lätelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
A1001	1	50	1	RK	M	0,8657	34 528	1 438	2 400	38 366	3 197	1 343 813	1 495 000	
A1002	1	77	3	RK	M	1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 195 000	
A1101	2	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 350 000	
A1102	2	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 395 000	
A1201	3	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 450 000	
A1202	3	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 495 000	
A1301	4	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 550 000	
A1302	4	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 595 000	
A1401	5	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 650 000	
A1402	5	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 695 000	
A1501	6	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 750 000	
A1502	6	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 895 000	
B1201	3	99	3	RK		1,4332	57 163	2 847	2 400	62 410	5 201	2 224 735	2 925 000	
B1202	3	100	3	RK	F	1,4140	56 397	2 876	2 400	61 673	5 139	2 194 931	3 025 000	
B1203	3	79	2	RK	F	1,1543	46 039	2 272	2 400	50 711	4 226	1 791 803	2 995 000	
B1301	4	99	3	RK		1,4332	57 163	2 847	2 400	62 410	5 201	2 224 735	3 125 000	
B1302	4	100	3	RK	F	1,4140	56 397	2 876	2 400	61 673	5 139	2 194 931	2 450 000	
B1303	4	79	2	RK	F	1,1543	46 039	2 272	2 400	50 711	4 226	1 791 803	3 095 000	
B1401	5	99	3	RK		1,4332	57 163	2 847	2 400	62 410	5 201	2 224 735	3 125 000	
B1402	5	100	3	RK	F	1,4140	56 397	2 876	2 400	61 673	5 139	2 194 931	2 550 000	
B1403	5	79	2	RK	F	1,1543	46 039	2 272	2 400	50 711	4 226	1 791 803	3 195 000	
B1501	6	99	3	RK		1,4332	57 163	2 847	2 400	62 410	5 201	2 224 735	3 225 000	
B1502	6	100	3	RK	F	1,4140	56 397	2 876	2 400	61 673	5 139	2 194 931	2 650 000	
B1503	6	79	2	RK	F	1,1543	46 039	2 272	2 400	50 711	4 226	1 791 803	1 495 000	
C1001	1	50	1	RK	M	0,8657	34 528	1 438	2 400	38 366	3 197	1 343 813	1 495 000	
C1002	1	50	1	RK	M	0,8657	34 528	1 438	2 400	38 366	3 197	1 343 813	1 495 000	
C1101	2	77	2	RK		1,1735	46 805	2 214	2 400	51 419	4 285	1 821 606	2 250 000	
C1102	2	77	3	RK		1,2216	48 723	2 214	2 400	53 337	4 445	1 896 271	2 350 000	
C1201	3	77	2	RK		1,1735	46 805	2 214	2 400	51 419	4 285	1 821 606	2 450 000	
C1202	3	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 500 000	
C1301	4	77	2	RK		1,1735	46 805	2 214	2 400	51 419	4 285	1 821 606	2 550 000	
C1302	4	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 650 000	
C1401	5	77	2	RK		1,1735	46 805	2 214	2 400	51 419	4 285	1 821 606	2 650 000	
C1402	5	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 650 000	
C1501	6	77	2	RK		1,1735	46 805	2 214	2 400	51 419	4 285	1 821 606	2 750 000	
C1502	6	78	3	RK		1,2312	49 106	2 243	2 400	53 749	4 479	1 911 173	2 895 000	
D1001	7	79	3	RK	M	1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	1 595 000	
D1002	7	48	2	RK	M	0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	2 795 000	
D1003	7	83	3	RK	M	1,2793	51 025	2 387	2 400	55 812	4 651	1 985 838	2 850 000	
D1101	8	79	3	RK		1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	1 750 000	
D1102	8	48	2	RK		0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	3 595 000	
D1103	8	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	2 950 000	
D1201	9	79	3	RK		1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	1 850 000	
D1202	9	48	2	RK		0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	3 750 000	
D1203	9	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	1 123 770	
D1301	10	79	3	RK		1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	3 050 000	
D1302	10	48	2	RK		0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	1 950 000	
D1303	10	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	3 895 000	
E1001	7	80	3	RK	M	1,2505	49 876	2 301	2 400	54 577	4 548	1 941 132	2 650 000	
E1002	7	61	2	RK	M	1,0196	40 667	1 754	2 400	44 821	3 735	1 582 710	1 995 000	
E1003	7	70	2	RK	M	1,1062	44 121	2 013	2 400	48 534	4 045	1 717 138	2 295 000	
E1101	8	80	3	RK		1,2505	49 876	2 301	2 400	54 577	4 548	1 941 132	2 925 000	
E1102	8	61	2	RK		1,0196	40 667	1 754	2 400	44 821	3 735	1 582 710	2 150 000	
E1103	8	84	3	RK		1,2890	51 411	2 416	2 400	56 227	4 686	2 000 895	2 995 000	
E1201	9	80	3	RK		1,2505	49 876	2 301	2 400	54 577	4 548	1 941 132	3 025 000	
E1202	9	61	2	RK		1,0196	40 667	1 754	2 400	44 821	3 735	1 582 710	2 250 000	
E1203	9	84	3	RK		1,2890	51 411	2 416	2 400	56 227	4 686	2 000 895	3 095 000	
E1301	10	129	5	RK		1,7891	71 358	3 713	2 400	77 471	6 456	2 777 193	5 395 000	
E1302	10	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	3 795 000	
F1001	7	79	3	RK	M	1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	2 595 000	
F1002	7	48	2	RK	M	0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	1 595 000	
F1003	7	83	3	RK	M	1,2793	51 025	2 387	2 400	55 812	4 651	1 985 838	2 775 000	
F1101	8	79	3	RK		1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	2 850 000	
F1102	8	48	2	RK		0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	1 750 000	
F1103	8	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	3 595 000	
F1201	9	79	3	RK		1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	2 950 000	
F1202	9	48	2	RK		0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	1 850 000	
F1203	9	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	3 750 000	
F1301	10	79	3	RK		1,2409	49 493	2 272	2 400	54 165	4 514	1 926 230	1 123 770	
F1302	10	48	2	RK		0,8946	35 681	1 380	2 400	39 461	3 288	1 388 674	3 050 000	
F1303	10	98	4	RK		1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	1 950 000	
G1001	7	80	3	RK	M	1,2505	49 876	2 301	2 400	54 577	4 548	1 941 132	2 695 000	
G1002	7	61	2	RK	M	1,0196	40 667	1 754	2 400	44 821	3 735	1 582 710	1 995 000	
G1003	7	70	2	RK	M	1,1062	44 121	2 013	2 400	48 534	4 045	1 717 138	2 295 000	
G1101	8	80	3	RK		1,2505	49 876	2 301	2 400	54 577	4 548	1 941 132	2 925 000	

2016091905512

Brf Kvarnbyterrassen

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån plan	Lgh area m ² BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg för varmvatten. kronor 1)	Årsavgift för media. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats F) kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
G1102	8	61	2 RK	1,0196	40 667	1 754	2 400	44 821	3 735	1 582 710	567 290	2 150 000
G1103	8	84	3 RK	1,2890	51 411	2 416	2 400	56 227	4 686	2 000 895	994 105	2 995 000
G1201	9	80	3 RK	1,2505	49 876	2 301	2 400	54 577	4 548	1 941 132	1 083 868	3 025 000
G1202	9	61	2 RK	1,0196	40 667	1 754	2 400	44 821	3 735	1 582 710	667 290	2 250 000
G1203	9	84	3 RK	1,2890	51 411	2 416	2 400	56 227	4 686	2 000 895	1 094 105	3 095 000
G1301	10	129	5 RK	1,7891	71 358	3 713	2 400	77 471	6 456	2 777 193	2 572 807	5 350 000
G1302	10	98	4 RK	1,4621	58 316	2 818	2 400	63 534	5 295	2 269 596	1 525 404	3 795 000
SUMMA		6 433	SUMMA	100,0000	3 988 460	185 000	196 800	4 370 267		155 227 867	66 527 133	221 755 000
Antal lgh		82 st	Differens	-0,0004	7	0	0	7	0	0	0	0

F) lgh B1202, B1203, B1302, B1303, B1402, B1403, B1502 och B1503 har en insats som justerats något med hänsyn till att lägenheten innehåller ett förråd, som ingår i BOA-ytan

1) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 29 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Årsavgift för mediaförbrukning (grundutbud) ingår i ovan redovisade årsavgifter med 2400 kr/år o lägenhet.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kr/m ²	
		kronor	BOA exkl LSS
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	4 370 260	679
M: Mark / utoplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	221 755 000	34 471
F: Separat förråd finns inne i lägenheten (ingår i BOA)			

2016091905513

2016091905514

H. Ekonomisk prognos

År	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2028
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
1. RÄNTEKOSTNADER	3 527 358	3 518 889	3 510 418	3 501 948	3 493 478	3 485 008	3 428 509
Låneräntor	3 527 358	3 518 889	3 510 418	3 501 948	3 493 478	3 485 008	3 428 509
2. DRIFTSKOSTNADER	2 206 867	2 251 004	2 296 024	2 341 945	2 388 784	2 436 559	2 690 157
Driftskostnader	1 825 067	1 861 568	1 898 799	1 936 775	1 975 511	2 015 021	2 224 745
Prej, Driftkostnader	381 800	389 436	397 225	405 170	413 273	421 538	465 412
3. ÖVRIGA KOSTNADER	59 410	60 598	61 810	63 046	64 307	65 593	72 420
Fästighetskostn / fastighetsavgift	59 410	60 598	61 810	63 046	64 307	65 593	72 420
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-1 903 410	-1 913 068	-1 922 777	-1 932 538	-1 942 351	-1 952 215	-2 002 330
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 903 410	-1 913 068	-1 922 777	-1 932 538	-1 942 351	-1 952 215	-2 002 330
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	480 035	484 255	488 559	492 949	497 427	506 433	520 010
Amorteringar, lån	269 035	269 035	269 035	269 035	269 035	323 473	262 805
Avsättningar, underhåll	211 000	215 220	219 524	223 914	228 392	232 960	257 205
6. BOKFÖRINGSMÄSSIG AVSKRIVNING	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450
Redovisning bokföringsmässig avskrivning	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450	-2 558 450

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	6 433	6 433	6 433	6 433	6 433	6 433	6 433

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	4 370 260	4 401 678	4 434 034	4 467 350	4 501 645	4 591 378	4 708 766
Kostnader per m2 BOA	679	684	689	694	700	714	732

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och anlagande. 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.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

2016091905515

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Beräknad enligt ekonomisk prognos Årsavgifter	4 370 260	4 401 678	4 434 034	4 467 350	4 501 645	4 591 378	4 708 766
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	679	684	689	694	700	714	732
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet Årsavgifter	5 490 056	5 518 786	5 548 452	5 579 080	5 610 686	5 697 730	5 797 182
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	853	858	862	867	872	886	901
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 370 260	4 423 747	4 479 275	4 536 908	4 596 709	4 713 182	4 984 453
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	679	688	696	705	715	733	775

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 procentenhet 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.

Möndal den 2016-08-30

Bostadsrättsföreningen
Kvarnbyterrassen


Lennart Evenäs


Inger Holmberg


Jan Larsson

2016091905516

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 augusti 2016 för bostadsrättsföreningen Kvarnbyterrassen, org. nr: 769628-2438.

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.

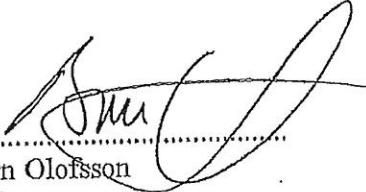
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

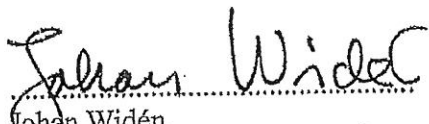
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 31 augusti 2016


Björn Olofsson
Civ.ing
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA



Bilaga till granskningsintyg dat 2016-08-31 för Brf Kvarnbyterrasses

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-12-04
2. Registreringsbevis	2016-07-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-05-27
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-05-27
5. Kreditoffert SEB	2015-07-07
6. Entreprenadkontrakt avs nybyggnad av garage	2015-10-22
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-08-17
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-08-11
9. Förtydligande av datum för bilaga 2G 1-2	2016-08-22
10. Förklaring till justeringar	2016-08-19
11. Hyreskontrakt	2015-04-14
12. Fastighetsbildningskarta	2016-08-16
13. Förslag till anläggningsbeslut	2016-08-17
14. Redovisning av P-platser	2015-10-22
15. Ritning över serviceboende	2015-02-09
16. Inflyttningstidplan	2015-11-12
17. Betalningsflöde Kvarnbygaraget	odaterad

201609190517



Handwritten signature and initials, possibly 'EF' and 'JU'.

