

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-24

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Kvarnbyfallet

Mölnads kommun, Västra Götalands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kvarnbyfallet, Mölndals kommun, som registrerats av Bolagsverket den 8 maj 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2016 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Mölndal Kvarnbyterrassen 2, Mölndals kommun, påbörjat byggandet av tre flerbostadshus med 115 st. bostadslägenheter samt tillhörande gemensamma ytor.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under från sep-2017 till mars-2018.

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 kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

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

Fastigheten Mölndal Kvarnbyterrassen 2, Mölndals kommun förvärvas från Bonava Sverige AB (f.d. NCC Boende 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 Svenska Handelsbanken AB.

Säkerhet under entreprenadtiden lämnas av Bonava AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Möln dal Kvambyterrassen 2
Fastighetsareal	c:a 9 433 m ²
Boarea	c:a 7 007 m ²
Antal bostadslägenheter	115 st.
Byggnadens utformning	1 lamellhus och 2 punkthus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Föreningen planeras att disponera ca 93 parkeringsplatser, varav 42 i garage GA1, ca 27 i garage GA2, ca 12 carportplatser i GA2, samt ca 12 öppna p-platser i GA2. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Bygglov	Bygglov beviljades 2016-03-10
Prel. Taxeringsvärde	138 455 000 kr Varav 3 835 000 kr för andelar i garageanläggningar.
Gemensamhetsanläggningar	GA:1 består av en parkeringsanläggning innehållande 194 garageplatser, med tillhörande körytor och tillfartsväg mm enligt anläggningsbeslut 2014/1555 GA:2 planeras att bestå av en parkeringsanläggning innehållande ca 112 garageplatser, ca 54 carportplatser samt ca 54 öppna p-platser, med tillhörande körytor och tillfartsväg mm. GA:3 planeras att bestå av grönytor inom området, gator, vägar och besöks-parkeringsplatser. Gångvägar samt utvändiga trappor, 4st ÅV-hus, lekplatser inom området, stolpbelysningar och belysningspollare, bullerskärmar, del av stödmur längs Kvarnbygatan, jordarmering, skyddsdikey anordningar för avledning/dränering av dagvatten samt Götiska huset. Ledningsrätt för fjärrvärme och VA samt stödmur kommer att belasta fastigheten.

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i källare. Förråd i källarplan. Cykelförråd i källarplan, samt cykelställ vid entréer. Barnvagnsrum i källare. Alla lägenheter har ett förråd. Föreningen förfogar även över 1st Hobbyrum/styrelserum, 2st gemensamma tvättstugor, 1st Gemensamhetslokal samt 1st Gästlägenhet.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme tillsammans med frånluftsvärmepump för värmeåtervinning ur frånluften. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostatreglerade vattenradiatorer.
Undercentral	En fjärrvärmeväxlare ansluten till det allmänna nätet finns i trapphus B och distribution till trapphus A, C och D sker via värmekulvert, detsamma gäller UC från trapphus F som sedan distribueras vidare till trapphus E. Cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning finns i respektive hus.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elnischer på vissa av våningsplanen i husen..
Ventilation	Mekaniskt FTX system (till, frånluft och återvinning) frånluft och med tilluftsdon i tak i boningsrum.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Sex stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alternativt en kombimaskin vid mindre lägenheter. Trapphus F och trapphus D har en gemensam tvättstuga för grovtvätt.
Sophantering	Soprum/Återvinningshus för hushållssopor och källsortering finns i särskilda byggnader inom området.
Parkering	Se gemensamhetsanläggningar GA1 samt GA2. Därutöver kommer det att finnas ca 25 gästparkeringsplatser inom området /se gemensamhetsanläggning GA3.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med källare under alla trapphus förutom trapphus A.
Antal våningar:	Sex våningar i trapphusen A och E, sju våningar i trapphusen B, C och D samt fem våningar i trapphus F.
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 utvändigt 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, trapplöp och vilplan av Terrazzo.
Målade väggar av betong.
Tak av målade 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 1-2 RoK).
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt entreprenadkontrakt	383 742 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	383 792 000

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 1a)	31 944 600	3,00%	958 338	50	31 945	990 283
Fastighetslån nr 2 1b)	42 592 800	3,00%	1 277 784	50	42 593	1 320 377
Fastighetslån nr 3 1c)	31 944 600	3,00%	958 338	50	31 945	990 283
Summa fastighetslån	106 482 000					
Upplåtelseavgifter	83 193 396					
Insatser	194 116 604					
Summa finansiering	383 792 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			3 194 460	---	106 482	3 300 942

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 Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott fr o m 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 per år är beräknad till 2888103 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	3 194 460	
Amortering	106 482	
Summa kapitalkostnader		3 300 942
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel inkl. städning	362 000	
Ekonomisk förvaltning	120 000	
Styrelse och revisorer	76 000	
Vattenförbrukning gemensam, rörlig	277 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	210 210	
Uppvärmning gemensam, rörlig & fast	183 000	
Elförbrukning, gemensam, rörlig	89 000	
Abonnemang fast avgift EL centraler	56 000	
Löpande underhåll	21 000	
Snöröjning inom fastighet vid entréer mm	13 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare & tomtytavgift	19 000	
Renhållning (avgift till samfällighetsförening)	87 000	
Försäkringar	49 000	
Tv/Tele/Data, fastigheten 3 abonnemang samt fast avgift	26 917	
TV/Tele/Data, grundutbudet	212 175	
Hissar, besiktning, serviceavtal, garanti	95 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till tvättstugor och gemensamlhetslokal	16 000	

Driftmarginal	17 801	
Drift GA3 budget, belysning mm (avgift till samfällighetsförening)	136 000	
Summa driftskostnader		2 066 103

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	38 350	
Summa övriga kostnader		38 350

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	SEK 211 000	SEK
Summa avsättningar		211 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR I ENLIGT OVAN, KRONOR

5 616 395

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.	7 007 m2	670 kr/m2 år	4 694 690
Intäkt för kapitalkostnad garage* <i>Vakansgrad 0 %.</i>	69 st	500 kr/månad	414 000
Intäkt bilplatser, öppna <i>Vakansgrad 0 %.</i>	12 st	180 kr/månad	25 920
Intäkt bilplatser, öppna med eluttag <i>Vakansgrad 0 %.</i>	12 st	350 kr/månad	50 400
Intäkt LGEI-förråd <i>Vakansgrad 0 %.</i>	6 st	125 kr/månad	9 000
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m2 år	210 210
Årsavgift för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		1 845 kr/lgh	212 175
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			5 616 395

- * Garageanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, som anlitar ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal. Enligt beräkningen för år 1 så erlägger kund 900 kr/mån per p-plats varav 500 kr/mån per p-plats går tillbaka till bostadsrättsföreningen, från samfällighetsföreningen för att finansiera kapitalkostnaden. Eventuellt överskott/underskott fördelas till respektive bostadsrättsförening enligt andelstal.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	54 773
Belåning kr per m2 BOA	15 197 inkl. kapitalkostnad för garage- & p-anläggning
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA (exkl. garage)	295 inkl. prel. driftkostnader (30 kr/m2 BOA, år).
Årsavgift kr per m2 BOA	730 inkl. prel. debitering (30 kr/m2 BOA, år).

Brf Kvarnbyfallet
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningur nedan.	Andelstol %	Årsavgift	Preliminär	Årsavgift	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för varmvatten (kronor 1)	för media. (kronor 2)	årsavgifter kronor	kr inkl prel avg			
A1001	1	82	3 RK M	1,0664	50 064	2 460	1 845	54 369	4 531	2 070 064	904 936	2 975 000
A1002	1	88	4 RK M	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	898 090	3 125 000
A1101	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	917 636	2 925 000
A1102	2	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	382 128	1 825 000
A1103	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	917 636	2 925 000
A1201	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	967 636	2 975 000
A1202	3	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	432 128	1 875 000
A1203	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	967 636	2 975 000
A1301	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 017 636	3 025 000
A1302	4	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	482 128	1 925 000
A1303	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 017 636	3 025 000
A1401	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 067 636	3 075 000
A1402	5	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	382 128	1 975 000
A1403	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 067 636	3 075 000
A1501	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 167 636	3 175 000
A1502	6	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	632 128	2 075 000
A1503	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 167 636	3 175 000
B1001	1	82	3 RK M	1,0664	50 064	2 460	1 845	54 369	4 531	2 070 064	924 936	2 995 000
B1002	1	88	4 RK M	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	968 090	3 195 000
B1101	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	942 636	2 950 000
B1102	2	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	407 128	1 850 000
B1103	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	942 636	2 950 000
B1201	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	987 636	2 995 000
B1202	3	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	452 128	1 895 000
B1203	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	987 636	2 995 000
B1301	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 042 636	3 050 000
B1302	4	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	507 128	1 950 000
B1303	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 042 636	3 050 000
B1401	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 087 636	3 095 000
B1402	5	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	552 128	1 995 000
B1403	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 087 636	3 095 000
B1501	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 187 636	3 195 000
B1502	6	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	652 128	2 095 000
B1503	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 187 636	3 195 000
C1001	1	82	3 RK M	1,0664	50 064	2 460	1 845	54 369	4 531	2 070 064	924 936	2 995 000
C1002	1	88	4 RK M	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	968 090	3 195 000
C1101	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	942 636	2 950 000
C1102	2	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	407 128	1 850 000
C1103	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	942 636	2 950 000
C1201	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	987 636	2 995 000
C1202	3	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	452 128	1 895 000
C1203	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	987 636	2 995 000
C1301	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 042 636	3 050 000
C1302	4	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	507 128	1 950 000
C1303	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 042 636	3 050 000
C1401	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 087 636	3 095 000
C1402	5	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	552 128	1 995 000
C1403	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 087 636	3 095 000
C1501	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 187 636	3 195 000
C1502	6	47	2 RK	0,7433	34 896	1 410	1 845	38 151	3 179	1 442 872	652 128	2 095 000
C1503	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 187 636	3 195 000
D1001	1	82	3 RK M	1,0664	50 064	2 460	1 845	54 369	4 531	2 070 064	924 936	2 995 000
D1002	1	88	4 RK M	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	968 090	3 195 000
D1101	2	88	4 RK	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	1 123 090	3 350 000
D1102	2	38	1 RK	0,6302	29 586	1 140	1 845	32 571	2 714	1 223 325	251 675	1 475 000
D1103	2	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	942 636	2 950 000
D1201	3	88	4 RK	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	1 198 090	3 425 000
D1202	3	38	1 RK	0,6302	29 586	1 140	1 845	32 571	2 714	1 223 325	301 675	1 525 000
D1203	3	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	987 636	2 995 000
D1301	4	88	4 RK	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	1 268 090	3 495 000
D1302	4	38	1 RK	0,6302	29 586	1 140	1 845	32 571	2 714	1 223 325	351 675	1 575 000
D1303	4	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 042 636	3 050 000
D1401	5	88	4 RK	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	1 468 090	3 695 000
D1402	5	38	1 RK	0,6302	29 586	1 140	1 845	32 571	2 714	1 223 325	401 675	1 625 000
D1403	5	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 087 636	3 095 000
D1501	6	88	4 RK	1,1472	53 858	2 640	1 845	58 343	4 862	2 226 910	1 568 090	3 795 000
D1502	6	38	1 RK	0,6302	29 586	1 140	1 845	32 571	2 714	1 223 325	501 675	1 725 000
D1503	6	78	3 RK	1,0341	48 548	2 340	1 845	52 733	4 394	2 007 364	1 187 636	3 195 000
E0901	0	34	1 RK M	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	234 569	1 395 000
E1001	1	43	2 RK M	0,7109	33 375	1 290	1 845	36 510	3 043	1 379 978	270 022	1 650 000
E1002	1	53	2 RK M	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	358 176	1 895 000
E1003	1	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	438 176	1 975 000
E1004	1	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	389 569	1 550 000
E1005	1	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	438 176	1 975 000
E1101	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	458 176	1 995 000

2017041305792

Brf Kvarnbyfallet
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 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 inkl prel avg	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
E1102	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	488 176	2 025 000
E1103	2	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	434 569	1 595 000
E1104	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	488 176	2 025 000
E1105	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	438 176	1 975 000
E1201	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	513 176	2 050 000
E1202	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	538 176	2 075 000
E1203	3	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	489 569	1 650 000
E1204	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	538 176	2 075 000
E1205	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	488 176	2 025 000
E1301	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	538 176	2 095 000
E1302	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	588 176	2 125 000
E1303	4	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	534 569	1 695 000
E1304	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	588 176	2 125 000
E1305	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	538 176	2 075 000
E1401	5	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	658 176	2 195 000
E1402	5	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	688 176	2 225 000
E1403	5	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	634 569	1 795 000
E1404	5	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	688 176	2 225 000
E1405	5	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	688 176	2 225 000
F0901	0	34	1 RK M	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	214 569	1 375 000
F1001	1	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	413 176	1 950 000
F1002	1	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	364 569	1 525 000
F1003	1	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	413 176	1 950 000
F1004	1	53	2 RK M	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	388 176	1 925 000
F1005	1	43	2 RK M	0,7109	33 375	1 290	1 845	36 510	3 043	1 379 978	270 022	1 650 000
F1101	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	458 176	1 995 000
F1102	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	458 176	1 995 000
F1103	2	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	414 569	1 575 000
F1104	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	458 176	1 995 000
F1105	2	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	513 176	2 050 000
F1201	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	513 176	2 050 000
F1202	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	513 176	2 050 000
F1203	3	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	464 569	1 625 000
F1204	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	513 176	2 050 000
F1205	3	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	558 176	2 095 000
F1301	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	613 176	2 150 000
F1302	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	613 176	2 150 000
F1303	4	34	1 RK	0,5978	28 065	1 020	1 845	30 930	2 578	1 160 431	564 569	1 725 000
F1304	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	613 176	2 150 000
F1305	4	53	2 RK	0,7917	37 168	1 590	1 845	40 603	3 384	1 536 824	658 176	2 195 000
SUMMA		7 007	SUMMA	100,0000	4 694 690	210 210	212 175	5 117 090		194 116 604	83 193 396	277 310 000
Antal lgh		115 st	Differens	-0,0002		15	0	0	15	0	0	0

- 1) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Årsavgift för mediaförsörjning (grundutbud) ingår i ovan redovisade årsavgifter med 1 845 kr/år o. lägenhet.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kok. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	5 117 075	730
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	277 310 000	39 576

2017041305793

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal nktuellt år)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
1. RÄNTEKOSTNADER	3 194 460	3 191 266	3 188 071	3 184 877	3 181 682	3 178 488	3 149 519
Låneräntor	3 194 460	3 191 266	3 188 071	3 184 877	3 181 682	3 178 488	3 149 519
2. DRIFTSKOSTNADER	2 060 103	2 101 305	2 143 331	2 186 198	2 229 922	2 274 520	2 511 254
Driftskostnader	1 637 718	1 670 472	1 703 881	1 737 959	1 772 718	1 808 172	1 996 367
Profil. Driftkostnader	422 385	430 833	439 450	448 239	457 204	466 348	514 887
3. ÖVRIGA KOSTNADER	38 350	39 117	39 899	40 697	41 511	42 341	46 748
Fastighetskatt / fastighetsavgift	38 350	39 117	39 899	40 697	41 511	42 341	46 748
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-493 320	-503 186	-513 250	-523 515	-533 985	-544 665	-601 354
Hyror, lokaler, P-platser mm	-493 320	-503 186	-513 250	-523 515	-533 985	-544 665	-601 354
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	317 482	321 702	326 006	330 396	334 874	391 884	510 374
Amorteringar, lån	106 482	106 482	106 482	106 482	106 482	158 924	253 169
Avsättningar, underhåll	211 000	215 220	219 524	223 914	228 392	232 960	257 205
6. AVSKRIVNING/BOKFÖRT RESULTAT							
Avskrivningar (årliga)	2 888 103	2 888 103	2 888 103	2 888 103	2 888 103	2 888 103	2 888 103
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 570 621	-2 566 401	-2 562 097	-2 557 707	-2 553 229	-2 496 219	-2 377 729

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	7 007	7 007	7 007	7 007	7 007	7 007	7 007

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	5 117 075	5 150 204	5 184 057	5 218 653	5 254 004	5 342 568	5 616 541
Kostnader per m ² BOA	730	735	740	745	750	762	802

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

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	5 117 075	5 150 204	5 184 057	5 218 652	5 254 003	5 342 567	5 616 541
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	730	735	740	745	750	762	802
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	6 181 895	6 213 959	6 246 747	6 280 278	6 314 564	6 402 063	6 666 381
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	882	887	892	896	901	914	951
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	5 117 075	5 170 865	5 226 412	5 283 774	5 343 003	5 456 602	5 874 641
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	730	738	746	754	763	779	838

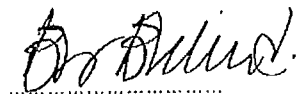
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

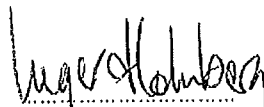
Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

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.

Mölnadal den 23/3 2017.

**Bostadsrättsföreningen
Kvarnbyfallet**


Eva Eklund


Inger Holmberg


Jan Larsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 mars 2017 för bostadsrättsföreningen Kvarnbyfallet, org. nr: 769630-0396.

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.

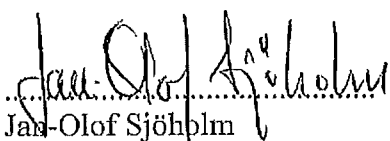
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

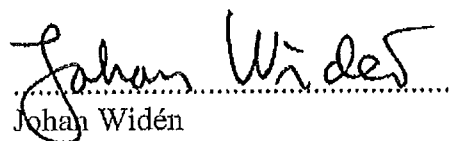
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 29 mars 2017


Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-03-29 för Brf Kvarnbyfallet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-05-08
2. Registreringsbevis	2016-10-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-08-04
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-08-11
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-05-13
6. Avskrivningsplan	2017-03-13
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-08-12
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-02-19
9. Lantmäteriförrättning	2016-08-18
10. Redovisning P-platser	2017-03-01
11. Bygglovsbeslut	2016-03-10
12. Moderbolagsborgen	2016-09-01
13. Inflyttningstidplan	2016-09-02

2017041305797

ju