

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MJÖLNAREN I SÖDERDALEN****Organisationsnummer: 769633-3512****Kommun: Järfälla kommun**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2017-09-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MJÖLNAREN I SÖDERDALEN



Eva Bondelid Ager



Anders Willner



Anders Harlin

## BRF MJÖLNAREN I SÖDERDALEN

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mjölaren i Söderdalen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 3 bostadshus innehållande sammanlagt 97 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2018 och avslutas under kvartal 4 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2017.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade (2017-01-16). Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 9 700 000 kronor.

Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Jakobsberg 2:2843, Järfälla kommun
Adress:	Järfällavägen 94A-94B, Hättkvarnsgatan 1, Mjölögatan 2
Tomtens areal:	ca 2 816 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 644 kvm
Byggnadens/ernas utformning:	3 bostadshus i 4-5 våningar samt källare.
Antal bostadslägenheter:	97 st

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

#### Parkering

46 garageplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Satellitlägenheter

Inom byggnaden kommer det att finnas en gemensamhetsdel samt 6 satellitlägenheter utspridda i byggnaderna.

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Ett avtalsservitut för villa m.m. belastar fastigheten.

## BRF MJÖLNAREN I SÖDERDALEN

### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:I Garage, gemensam med andra fastigheter i området

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen ska förvaltas genom samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

### Visningslägenheter

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

### Områdets utbyggnad

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

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Grusade och plattbelagda gångytor, trappor, räcken/handledare, planteringar, gräsytor, cykelställ, skärmväggar, bänkar och nedgrävda sopbehållare.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning

Cykelrum, barnvagnsrum, stådrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och på packade spräckmassor
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

## BRF MJÖLNAREN I SÖDERDALEN

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2017100302798

### Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvätmaskin och torktumlare Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschdraperiskena
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

### Försäkring

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

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	329 055 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>10 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>329 065 000 kr</b>
<b>Uppskattat taxeringsvärde (tkr)</b>	
Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	0123072
Taxeringsvärde bostäder ca	101 000 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 600 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

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

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

2017100302799

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	14 270 000	1	3,10%	442 370	9 989	452 359
Bottenlån	14 270 000	2	3,10%	442 370	9 989	452 359
Bottenlån	14 270 000	3	3,10%	442 370	9 989	452 359
Bottenlån	14 270 000	4	3,30%	470 910	9 989	480 899
Bottenlån	14 270 000	5	3,50%	499 450	9 989	509 439
Amortering utöver avtal					485 055	485 055
S:a lån	71 350 000			2 511 520	535 000	2 832 470
Insatser	169 014 000					
Upplåtelseavgifter	88 701 000					
S:a finansiering	329 065 000					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****2 832 470**

- Beräknad lånetid 50 år
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,22%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 1 862 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2015 med 39 582 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 169 320

## BRF MJÖLNAREN I SÖDERDALEN

2017100302800

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	100 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	235 000	
Värmeavgifter	270 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	300 000	
Sophämtning (hushållssopor)	70 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	310 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	50 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	256 080	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Diverse inkl. jour	25 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 775 080</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	36 000	
		<b>36 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>4 812 870</b>
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 154 910 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 50 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

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

Årsavgift lägenhet	5 644	kvm	3 982 360	
Årsavgift bredband			256 080	
Årsavgift varmvatten			154 910	
Hyra garage	46	st	800 kr/plats och mån	441 600
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage	-22 080	

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>4 812 870</b>
--	------------------

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

a

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark kv m	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT IGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> kr		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr		
					UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS kr		ÅRSAVGIFT IGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten kr	ÅRSAVGIFT TOTAL VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr	
11001	96	4 RK	1,4940%	2 525 000	870 000	3 395 000	59 495	2 640	220	62 135	5 178	2 030
11002	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	1 216 000	3 295 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11003	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	1 016 000	3 095 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11004	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	557 000	2 395 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11005	29	1 RK	0,6698%	1 132 000	563 000	1 695 000	26 673	2 640	220	29 313	2 443	1 230
11101	38	1 RK	0,7692%	1 300 000	795 000	2 095 000	30 631	2 640	220	33 271	2 773	1 230
11102	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	757 000	2 595 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11103	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	816 000	2 895 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11104	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	716 000	2 795 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11105	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	657 000	2 495 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11106	38	1 RK	0,7692%	1 300 000	795 000	2 095 000	30 631	2 640	220	33 271	2 773	1 230
11201	38	1 RK	0,7692%	1 300 000	895 000	2 195 000	30 631	2 640	220	33 271	2 773	1 230
11202	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	857 000	2 695 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11203	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	916 000	2 995 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11204	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	816 000	2 895 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11205	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	757 000	2 595 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11206	38	1 RK	0,7692%	1 300 000	895 000	2 195 000	30 631	2 640	220	33 271	2 773	1 230
11301	38	1 RK	0,7692%	1 300 000	995 000	2 295 000	30 631	2 640	220	33 271	2 773	1 230
11302	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	957 000	2 795 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11303	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	1 016 000	3 095 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11304	74	3 RK	1,2301%	2 079 000	916 000	2 995 000	48 986	2 640	220	51 626	4 302	1 730
11305	63	2 RK	1,0875%	1 838 000	857 000	2 695 000	43 308	2 640	220	45 948	3 829	1 530
11306	38	1 RK	0,7692%	1 300 000	995 000	2 295 000	30 631	2 640	220	33 271	2 773	1 230
21001	32	1 RK	0,7692%	1 188 000	507 000	1 695 000	27 992	2 640	220	30 632	2 553	1 230
21002	51	2 RK	0,9555%	1 615 000	880 000	2 495 000	38 053	2 640	220	40 693	3 391	1 530
21003	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 134 000	3 195 000	48 562	2 640	220	51 202	4 267	1 730
21004	49	2 RK	0,9118%	1 541 000	754 000	2 295 000	36 310	2 640	220	38 950	3 246	1 530
21005	53	2 RK	0,9555%	1 615 000	780 000	2 395 000	38 053	2 640	220	40 693	3 391	1 530
21006	43	2 RK	0,8455%	1 429 000	566 000	1 995 000	33 671	2 640	220	36 311	3 026	1 530
21101	50	2 RK	0,9224%	1 559 000	536 000	2 095 000	36 734	2 640	220	39 374	3 281	1 530
21102	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	717 000	2 295 000	37 181	2 640	220	39 821	3 318	1 530
21103	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	934 000	2 995 000	48 562	2 640	220	51 202	4 267	1 730
21104	49	2 RK	0,9118%	1 541 000	654 000	2 195 000	36 310	2 640	220	38 950	3 246	1 530
21105	53	2 RK	0,9555%	1 615 000	580 000	2 195 000	38 053	2 640	220	40 693	3 391	1 530
21106	54	2 RK	0,9668%	1 634 000	561 000	2 195 000	38 501	2 640	220	41 141	3 428	1 530
21201	50	2 RK	0,9224%	1 559 000	636 000	2 195 000	36 734	2 640	220	39 374	3 281	1 530
21202	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	817 000	2 395 000	37 181	2 640	220	39 821	3 318	1 530
21203	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 034 000	3 095 000	48 562	2 640	220	51 202	4 267	1 730
21204	49	2 RK	0,9118%	1 541 000	754 000	2 295 000	36 310	2 640	220	38 950	3 246	1 530
21205	53	2 RK	0,9555%	1 615 000	680 000	2 295 000	38 053	2 640	220	40 693	3 391	1 530

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS kr	ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSVATTEN <sup>5)</sup>
					kr	%			kr	per mån		kr	per mån		
21206	54	2 RK	0,9668%	1 634 000	561 000	2 195 000	561 000	38 501	3 208	2 640	220	41 141	3 428	1 530	
21301	50	2 RK	0,9224%	1 559 000	736 000	2 295 000	736 000	36 734	3 061	2 640	220	39 374	3 281	1 530	
21302	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	1 017 000	2 595 000	1 017 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
21303	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 234 000	3 295 000	1 234 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
21304	49	2 RK	0,9118%	1 541 000	954 000	2 495 000	954 000	36 310	3 026	2 640	220	38 950	3 246	1 530	
21305	53	2 RK	0,9555%	1 615 000	880 000	2 495 000	880 000	38 053	3 171	2 640	220	40 693	3 391	1 530	
21306	54	2 RK	0,9668%	1 634 000	761 000	2 395 000	761 000	38 501	3 208	2 640	220	41 141	3 428	1 530	
31001	59	2 RK	1,0437%	1 764 000	531 000	2 295 000	531 000	41 564	3 464	2 640	220	44 204	3 684	1 530	
31002	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	817 000	2 395 000	817 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
31003	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	777 000	2 095 000	777 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
31004	36	1 RK	0,7467%	1 262 000	733 000	1 995 000	733 000	29 736	2 478	2 640	220	32 376	2 698	1 230	
31005	95	4 RK	1,4827%	2 506 000	1 489 000	3 995 000	1 489 000	59 047	4 921	2 640	220	61 687	5 141	2 030	
31101	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 034 000	3 095 000	1 034 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
31102	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	617 000	2 195 000	617 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
31103	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	777 000	2 095 000	777 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
31104	46	2 RK	0,9005%	1 522 000	573 000	2 095 000	573 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
31105	95	4 RK	1,4827%	2 506 000	1 389 000	3 895 000	1 389 000	59 047	4 921	2 640	220	61 687	5 141	2 030	
31201	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 134 000	3 195 000	1 134 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
31202	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	817 000	2 295 000	817 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
31203	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	827 000	2 145 000	827 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
31204	46	2 RK	0,9005%	1 522 000	673 000	2 195 000	673 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
31205	95	4 RK	1,4827%	2 506 000	1 489 000	3 995 000	1 489 000	59 047	4 921	2 640	220	61 687	5 141	2 030	
31301	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 234 000	3 295 000	1 234 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
31302	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	817 000	2 395 000	817 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
31303	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	773 000	2 195 000	773 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
31304	46	2 RK	0,9005%	1 522 000	773 000	2 295 000	773 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
31305	95	4 RK	1,4827%	2 506 000	1 589 000	4 095 000	1 589 000	59 047	4 921	2 640	220	61 687	5 141	2 030	
31401	73	3 RK	1,2194%	2 061 000	1 434 000	3 495 000	1 434 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
31402	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	917 000	2 495 000	917 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
31403	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	977 000	2 295 000	977 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
31404	46	2 RK	0,9005%	1 522 000	873 000	2 395 000	873 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
31405	95	4 RK	1,4827%	2 506 000	1 789 000	4 295 000	1 789 000	59 047	4 921	2 640	220	61 687	5 141	2 030	
41001	94	4 RK	1,4721%	2 488 000	1 507 000	3 995 000	1 507 000	58 623	4 885	2 640	220	61 263	5 105	2 030	
41002	36	1 RK	0,7467%	1 262 000	733 000	1 995 000	733 000	29 736	2 478	2 640	220	32 376	2 698	1 230	
41003	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	777 000	2 095 000	777 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
41004	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	1 017 000	2 595 000	1 017 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
41005	59	2 RK	1,0437%	1 764 000	631 000	2 395 000	631 000	41 564	3 464	2 640	220	44 204	3 684	1 530	
41101	94	4 RK	1,4721%	2 488 000	1 407 000	3 895 000	1 407 000	58 623	4 885	2 640	220	61 263	5 105	2 030	
41102	46	2 RK	0,9005%	1 522 000	573 000	2 095 000	573 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
41103	37	2 RK	0,7798%	1 318 000	677 000	1 995 000	677 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
41104	51	2 RK	0,9337%	1 578 000	717 000	2 295 000	717 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND <sup>4)</sup> kr	ÅRSAVGIFT per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL kr	ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr
				UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr		ÅRSAVGIFT kr	ÅRSAVGIFT kr		exkl varmvatten kr	VARMVATTEN <sup>5)</sup> kr		
41105	73	3 RK	2 061 000	1 234 000	3 295 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
41201	94	4 RK	2 488 000	1 507 000	3 995 000	58 623	4 885	2 640	220	61 263	5 105	2 030	
41202	46	2 RK	1 522 000	623 000	2 145 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
41203	37	2 RK	1 318 000	727 000	2 045 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
41204	51	2 RK	1 578 000	767 000	2 345 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
41205	73	3 RK	2 061 000	1 334 000	3 395 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
41301	94	4 RK	2 488 000	1 607 000	4 095 000	58 623	4 885	2 640	220	61 263	5 105	2 030	
41302	46	2 RK	1 522 000	673 000	2 195 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
41303	37	2 RK	1 318 000	777 000	2 095 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
41304	51	2 RK	1 578 000	817 000	2 395 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
41305	73	3 RK	2 061 000	1 434 000	3 495 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
41401	94	4 RK	2 488 000	1 807 000	4 295 000	58 623	4 885	2 640	220	61 263	5 105	2 030	
41402	46	2 RK	1 522 000	773 000	2 295 000	35 862	2 989	2 640	220	38 502	3 209	1 530	
41403	37	2 RK	1 318 000	877 000	2 195 000	31 055	2 588	2 640	220	33 695	2 808	1 530	
41404	51	2 RK	1 578 000	917 000	2 495 000	37 181	3 098	2 640	220	39 821	3 318	1 530	
41405	73	3 RK	2 061 000	1 634 000	3 695 000	48 562	4 047	2 640	220	51 202	4 267	1 730	
Justering						-4				-4			
SUMMA	5 644	97	169 014 000	88 701 000	257 715 000	3 982 360		256 080		4 238 440		154 910	

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

Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Lägenhet nr 11005 och 21001 har varken mark eller balkong.

1) Angiven boarea/hiarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/hiarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea/hiarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år. fr.o.m. år 2 2%  
 Höjning hyror, per år. fr.o.m. år 2 1%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntenivå, genomsnitt 3,22%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 101 000  
 Garage: 3 600  
 2,0%  
 1,0%  
 Uppräkning per år  
 Fastighetskatt

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<u>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</u>												
Räntor	tkr	-2 297	-2 280	-2 262	-2 242	-2 222	-2 200	-2 176	-2 152	-2 127	-2 100	-2 072
Amorteringar	tkr	-50	-54	-60	-67	-74	-82	-91	-100	-110	-122	-136
Extra amorteringar	tkr	-485	-518	-548	-577	-607	-635	-663	-690	-716	-741	-763
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 775	-1 811	-1 847	-1 884	-1 922	-2 008	-2 048	-2 089	-2 131	-2 174	-2 217
Fastighetsskatt garage	tkr	-36	-37	-37	-38	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-44
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-4 643</b>	<b>-4 700</b>	<b>-4 754</b>	<b>-4 808</b>	<b>-4 864</b>	<b>-4 965</b>	<b>-5 019</b>	<b>-5 072</b>	<b>-5 126</b>	<b>-5 180</b>	<b>-5 232</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	778	794	810	826	842	859	877	894	912	930	949

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 393	4 481	4 571	4 662	4 755	4 850	4 947	5 046	5 147	5 250	5 355
Övriga intäkter	tkr	420	424	428	432	436	440	444	448	452	457	462
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>4 813</b>	<b>4 905</b>	<b>4 999</b>	<b>5 094</b>	<b>5 191</b>	<b>5 290</b>	<b>5 391</b>	<b>5 494</b>	<b>5 599</b>	<b>5 707</b>	<b>5 817</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>170</b>	<b>205</b>	<b>245</b>	<b>286</b>	<b>327</b>	<b>325</b>	<b>372</b>	<b>422</b>	<b>473</b>	<b>527</b>	<b>585</b>

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>180</b>	<b>385</b>	<b>630</b>	<b>916</b>	<b>1 243</b>	<b>1 568</b>	<b>1 940</b>	<b>2 362</b>	<b>2 835</b>	<b>3 362</b>	<b>3 947</b>
varav ackumulerad avsättning	tkr	169	338	507	676	845	1 014	1 183	1 352	1 521	1 690	1 859
till fond för fastighetsunderhåll	tkr											

Avskrivning för löpande räknenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862	-1 862
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 326	-1 254	-1 178	-1 101	-1 023	-989	-905	-819	-732	-641	-547
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	------	------	------	------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för lästighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 643	4 700	4 754	4 808	4 864	4 965	5 019	5 072	5 126	5 180	5 232

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-09-18 ökar med 2,3%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,22%
- innehåller räntenivå per 2017-09-18	0,93%
- och en reserv för ränteökning	2,29%
Total ränta i finansieringsplan	3,22%

B: Om räntenivån per 2017-09-18 ökar med 3%, dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	499	496	492	487	483	478	473	468	462	457	451
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-170	-205	-245	-286	-327	-325	-372	-422	-473	-527	-585
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	498	460	416	370	325	322	270	215	158	99	35

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	18	36	56	76	98	121	144	169	195	222
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-09-29 för Brf Mjölaren i Söderdalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar                             | 2016-11-21 |
| 2. Registreringsbevis                              | 2016-11-21 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej bil 4) | 2017-01-16 |
| 4. Avtal om ändring av Totalentreprenadkontrakt    | 2017-09-14 |
| 5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor            | 2017-01-16 |
| 6. Kreditoffert Handelsbanken                      | 2016-11-21 |
| 7. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring  | 2016-12-16 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde                     | 2016-10-27 |
| 9. Indikativa räntor per 2017-09-18                | 2017-09-18 |

2017100302807

2017100302806

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 september 2017 för bostadsrättsföreningen Mjölaren i Söderdalen, org. nr: 769633-3512.

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.

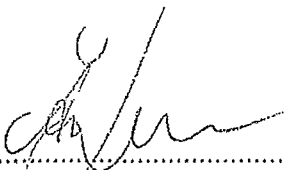
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

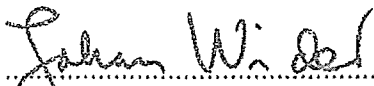
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 september 2017



Åsa Lenmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 24 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM