

Organisationsnr: 769621-2799

2011050901791

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARPARKSBÄCKEN

FASTIGHET: Stagseglet 2 samt del av Västerås 1:141

SÄTE: Västerås

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

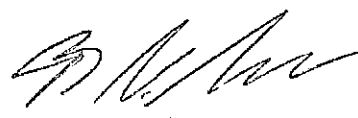
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-10
F.	Ekonomisk prognos	Sid 11
G.	Känslighetsanalys	Sid 12
H.	Särskilda förhållanden	Sid 13

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

VÄSTERÅS

2011-04-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARPARKSBÄCKEN


Lars-Eric Wilson
Sten Palmgren
Bengt Nilsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mälarparksbäcken, Västerås kommun, organisationsnummer 769621-2799 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 två flerbostadshus innehållande sammanlagt 32 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i januari 2012.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling.

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 2011-04-28. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) 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 avtal med Svenska Handelsbanken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stagseget 2 samt del av Västerås 1:141, Västerås kommun		
Adress:	Klyvargatan 8 och 10		
Tomtens areal:	ca	2 479	m ²
Boarea enligt tabell:	ca	2 774	m ²
Antal bostadslägenheter:		32	st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i sex våningar och källare		

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

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutas till fjärrvärme

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i Klyvargatan 10.

Elrum, fläktrum.



2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
 Cykelrum, städrum, fastighets- och barnvagnsförråd.
 Bredbandsanslutning
 Utrymmen för källsortering av sopor.
 Varmvatten/vattenmätare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
 Inkommande elservis
 Anslutning och ledningar för vatten och avlopp
 Grönytor, gångvägar, planteringar och utebelysning

Parkering

10 st platser i garage
 22 st utvändiga p-platser med motorvärmastolpe
 6 st besöksparkeringar

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Stageglet ga:1 avseende infartsväg tillsammans med den intilliggande fastigheten Stageglet 1.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage med tillhörande garageport, markparkeringsplatser, infartsväg, dagvattenanläggningar, grönytor samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

Byggnation av gemensamhetsanläggning avseende garage påbörjas i samband med byggande av bostadshus norr om föreningens fastighet inom kvarteret Stageglet. Byggnadstiden beräknas till ett år. Föreningens fastighets andel av garaget är tio av totala antalet parkeringsplatser i garaget. Under tiden fram till att ovan nämnda garage kan tas i bruk kommer 13 av föreningens permanenta markparkeringsplatser enligt ekonomisk plan, av vilka sex är avsedda att vara besöksplatser, inte att vara tillgängliga. Entreprenören kompenserar föreningen för intäktsbortfall enligt ekonomisk plan för garage och permanenta markparkeringsplatser beräknat till 96.000 kr och 37.800 kr, dvs totalt 133.800 kr, minskat med utebliven driftkostnad enligt ekonomisk plan beräknat till 60.000 kr.

Entreprenören ombesörjer att föreningen har tillgång till totalt en markparkeringsplats per lägenhet under tiden fram till dess att garage samt permanenta markparkeringsplatser kan tas i bruk. Entreprenören sköter driften och fakturerar kostnaden för de tillfälliga markparkeringsplatserna (200 kr/mån, plats).

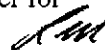
Servitut

Föreningens fastighet har servitut avseende rätt att bibehålla, underhålla och förnya avloppsledning inom intilliggande fastighet Stageglet 1.

Servitut till förmån för föreningens fastighet kommer att bildas avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och för all framtid bibehålla ledning för strömförsörjning av motorvärmaruttag belastande kommunens fastighet Västerås 1:141.

Visningslägenheter

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



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Betong/stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineralull
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på reglar
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Balkonger:	Balkongplatta av prefab betong
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Dörrblad av trä och stålkarm

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer samt frånluftvärmepump.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

Bredband med telefoni och TV

Uttag för internet, bredbandstelefoni och digital-TV.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Hatthylla Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar Gardinbeslag
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänkar Gardinbeslag Spishäll Ugn Mikrovågsugn Spiskåpa Diskmaskin Kyl/frysåp i 2 rok Kyl och fryssåp i 3-4 rok Kökssnickerier enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar Gardinbeslag Skåpinredning enligt ritning

BRF MÄLARPARKSBÄCKEN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Kommod Duschvägg Beslag Tvättmaskin Torktumlare Skåpinredning enligt ritning
Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Tvättställ Skärmvägg med draperistång Beslag
WC	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning Tvättställ Beslag

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.
 Typ av rum framgår av ritning.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
 mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m.

93 800 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

 93 800 000
Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca
 Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde

44 900 000 kr

1980048



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	kr	2) år	3) %	kr	1) kr	kr
Bottenlån	7 555 000	1	4,30%	324 865	5 342	330 207
Bottenlån	7 555 000	3	5,10%	385 305	5 342	390 647
Bottenlån	7 560 000	5	5,60%	423 360	5 345	428 705
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					57 772	57 772
Summa lån	22 670 000			1 133 530	73 800	1 207 330
Insatser	44 996 000					
Upplåtelseavgifter	26 134 000					
Summa finansiering	93 800 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

1 207 330

- 1) Amortering år 2: 81 180 år 3: 88 560
Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindings-
tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:
år 1: år 2: år 3:
16 028 kr 17 765 kr 19 690 kr
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 5,00%
Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till
största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
ekonomi på längre sikt.
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.



Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a) 30 kr/m2 boarea 83 220

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	65 000
Administration, styrelsearvode, m m	10 000
Revisionsarvode	11 000
Vattenavgifter	55 000
Värmeavgifter	120 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	160 000
Sophämtning	45 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	60 000
Gemensamhetsanläggning Stageglet ga:1 d)	10 000
Gemensamhetsanläggning garage d)	10 000
Gemensamhetsanläggning markparkering d)	50 000
Gemensamhetsanläggning övrigt d)	30 000
Hissar e) 2 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	83 040
Försäkringar	15 000
Övrigt	10 000
Kommunal fastighetsavgift f)	

Summa driftskostnader

734 040

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**2 024 590**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna, efter avräkningsdagen och fram till dess anläggningarna är slutbesiktigade och överlämnade, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning av hissar betalas av entreprenören under garantitiden.
- f) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

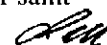
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.



2011050901797

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter bostadslägenheter	2 774 m ²	596 kr/m ² (i snitt)	1 653 790
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			78 900
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	83 040
Årshyra garage	10 st	9 600 kr/st (800 kr/mån)	96 000
Arrende parkering	22 st	5 400 kr/st (450 kr/mån, 95% uthyrt)	112 860

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER
--

2 024 590

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



2011050901798

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-		INSATS OCH		ÅRSAVGIFT		ÅRSVATTEN ****)		ÅRSAVGIFT		TV, TELE, DATA		ÅRSAVGIFT		TOTALT	
	*)	Boarea cirka **) m ²	Andelstal ***) %	kr	AVGIFT	kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	per år	per mån
81001	4 RK	102	3,536	1 599 000	591 000	2 190 000	2 190 000	58 770	4 897	3 100	258	2 595	216	2 595	216	64 465	5 372		
81002	2 RK	60	2,4024	1 081 000	209 000	1 290 000	1 290 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
81003	3 RK	86	3,1025	1 396 000	444 000	1 840 000	1 840 000	51 309	4 276	2 400	200	2 595	216	2 595	216	56 304	4 692		
81101	4 RK	105	3,6292	1 633 000	857 000	2 490 000	2 490 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
81102	2 RK	60	2,4024	1 081 000	309 000	1 390 000	1 390 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
81103	3 RK	90	3,2025	1 441 000	599 000	2 040 000	2 040 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
81201	4 RK	105	3,6292	1 633 000	1 057 000	2 690 000	2 690 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
81202	2 RK	60	2,4024	1 081 000	409 000	1 490 000	1 490 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
81203	3 RK	90	3,2025	1 441 000	699 000	2 140 000	2 140 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
81301	4 RK	105	3,6292	1 633 000	1 207 000	2 840 000	2 840 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
81302	2 RK	60	2,4024	1 081 000	509 000	1 590 000	1 590 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
81303	3 RK	90	3,2025	1 441 000	799 000	2 240 000	2 240 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
81401	4 RK	105	3,6292	1 633 000	1 307 000	2 940 000	2 940 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
81402	2 RK	60	2,4024	1 081 000	609 000	1 690 000	1 690 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
81403	3 RK	90	3,2025	1 441 000	899 000	2 340 000	2 340 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
81501	4 RK	111	3,7781	1 700 000	1 640 000	3 340 000	3 340 000	62 482	5 207	3 100	258	2 595	216	2 595	216	68 177	5 681		
81502	4 RK	101	3,5292	1 588 000	1 652 000	3 240 000	3 240 000	58 366	4 864	3 100	258	2 595	216	2 595	216	64 061	5 338		
101001	2 RK	62	2,4536	1 104 000	86 000	1 190 000	1 190 000	40 577	3 381	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 872	3 739		
101101	4 RK	105	3,6292	1 633 000	787 000	2 420 000	2 420 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
101102	2 RK	60	2,4024	1 081 000	279 000	1 360 000	1 360 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
101103	3 RK	90	3,2025	1 441 000	549 000	1 990 000	1 990 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
101201	4 RK	105	3,6292	1 633 000	1 057 000	2 690 000	2 690 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
101202	2 RK	60	2,4024	1 081 000	409 000	1 490 000	1 490 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
101203	3 RK	90	3,2025	1 441 000	649 000	2 090 000	2 090 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
101301	4 RK	105	3,6292	1 633 000	1 207 000	2 840 000	2 840 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
101302	2 RK	60	2,4024	1 081 000	509 000	1 590 000	1 590 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		
101303	3 RK	90	3,2025	1 441 000	749 000	2 190 000	2 190 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	2 595	216	57 958	4 830		
101401	4 RK	105	3,6292	1 633 000	1 307 000	2 940 000	2 940 000	60 020	5 002	3 100	258	2 595	216	2 595	216	65 715	5 476		
101402	2 RK	60	2,4024	1 081 000	609 000	1 690 000	1 690 000	39 731	3 311	1 700	142	2 595	216	2 595	216	44 026	3 669		

BRF MÄLARPARKSBÄCKEN

Nr	LÄGENHET		Boarea (*) cirka **)	Andelstal (***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift VARMVATTEN ****)		ÅRSavgift TV, TELE, DATA		ÅRSavgift TOTALT	
	Storlek (*)							per år kr	per månad kr	per år kr	per månad kr	per år kr	per månad kr	per år kr	per månad kr
101403	3 RK	90	3,2025		1 441 000	849 000	2 290 000	52 963	4 414	2 400	200	2 595	216	57 958	4 830
101501	4 RK	111	3,7781		1 700 000	1 640 000	3 340 000	62 482	5 207	3 100	258	2 595	216	68 177	5 681
101502	4 RK	101	3,5292		1 588 000	1 652 000	3 240 000	58 366	4 864	3 100	258	2 595	216	64 061	5 338
justering			0,0005					-5						-5	
SUMMA	32 lgh	2 774	100,0000		44 996 000	26 134 000	71 130 000	1 653 790		78 900		83 040		1 815 730	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

I hushållsel ingår förbrukningen av el för handdukstork.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, övriga lägenheter har balkong

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

*) Antal rum (R) med kök (K)

**) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

*****) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt mätning och debitering. Kostnaden är a conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		5,0%

Kommunal fastighetsavgift:

2012 bostäder: 1 328 kr/gh o år
uppskattad förändring per år: 2,0%
år 1-5 0%
år 6-10 50%
år 11- 100%

År efter färdigställande:

Kalenderår: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Kapitalkostnader

Räntor	-1 134	-1 130	-1 126	-1 121	-1 117	-1 111	-1 106	-1 100	-1 094	-1 087	-1 080 tkr
Amortering/avskrivning	-16	-18	-20	-22	-24	-27	-30	-33	-36	-40	-45 tkr
Extra amortering/avskrivning	-58	-63	-69	-74	-79	-84	-88	-93	-96	-100	-110 tkr

Kapitalkostnad

	-1 207	-1 211	-1 215	-1 217	-1 220	-1 222	-1 224	-1 225	-1 227	-1 227	-1 235 tkr
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------

Driftskostnader inkl löpande underhåll

	-734	-749	-764	-779	-795	-835 *	-852	-869	-886	-904	-922 tkr
--	------	------	------	------	------	--------	------	------	------	------	----------

Avsättning för fastighetsunderhåll **)

	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83 tkr
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	-23	-24	-25	-25	-52 tkr
Fastighetsskatt garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 tkr

SUMMA KOSTNADER

	-2 024	-2 043	-2 062	-2 079	-2 098	-2 163	-2 183	-2 202	-2 221	-2 240	-2 292 tkr
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------------

Årsavgift, genomsnitt kr/m²

	655	668	681	695	709	723	737	752	767	782	798 kr/m ²
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----------------------

Årsavgifter

	1 816	1 852	1 889	1 927	1 965	2 005	2 045	2 086	2 127	2 170	2 213 tkr
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

Hysesintäkter

	209	211	213	215	217	220	222	224	226	228	231 tkr
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

SUMMA INTÄKTER

	2 025	2 063	2 102	2 142	2 183	2 224	2 267	2 310	2 354	2 398	2 444 tkr
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----------

RESULTAT

	0	20	41	63	84	61	84	108	133	159	152 tkr
--	---	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	---------

Föreningens kassa

Ingående saldo	0										tkr
----------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----

Kassabehållning

	83	186	310	456	623	767	934	1 125	1 340	1 582	1 817 tkr
--	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-----------

varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll

	83	166	249	332	415	498	581	664	747	830	913 tkr
--	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

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

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

**) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 024	2 043	2 062	2 079	2 098	2 163	2 183	2 202	2 221	2 240	2 292

A. Om räntenivån per 2011-03-17 ökar med 1,0%

Antagen ränta i ekonomisk plan	5,0%
- innehåller räntenivå per 2011-03-17	4,0%
- och en reserv för räntetökning	1,0%
Total ränta i ekonomisk plan	5,0%

B. Om räntenivån per 2011-03-17 ökar med 2,0% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

D. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år

ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	7	15	23	31	40	49	59	70	81	93	tkr
--	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Marken i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,
grundutbud bredband som fördelas per enhet
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.



Bilaga till granskningsintyg dat 2011-04-29 för Brf Mälarparksbäcken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-03-30
2. Registreringsbevis	2010-03-30
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-04-28
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-04-28
5. Finansieringsoffert	2010-10-20
6. Utdrag från fastighetsregistret	2011-04-01
7. Beräkning av taxeringsvärde	2011-04-01
8. Försäkringsbevis byggfelförsäkring	2010-10-08
9. Bekräftelse av fastighetsarea	odaterad
10. Indikativa räntesatser per 2011-03-17	2011-03-17
11. Bekräftelse av adress	odaterad
12. Styrelseprotokoll	2011-04-28

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 april 2011 för bostadsrättsföreningen Mälarparksbäcken, org. nr: 769621-2799.

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.

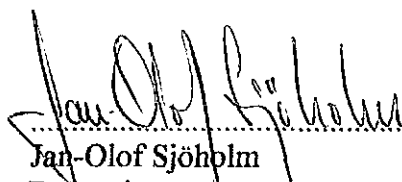
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

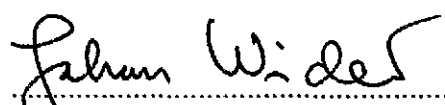
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 april 2011


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA