

ORG.NR: 769630-0313

2019050705870

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kvarnbytornet

## Mölndals kommun, Västra Götalands län.

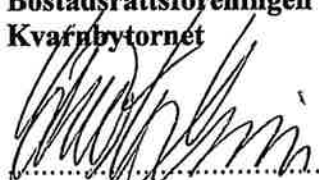
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

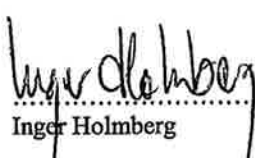
- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

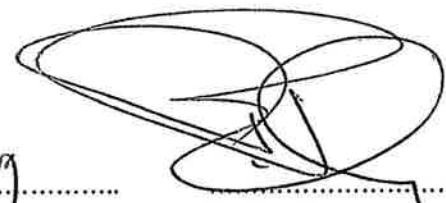
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg den 25/4 2019

**Bostadsrättsföreningen  
Kvarnbytornet**

  
.....  
Christer Lenoir

  
.....  
Inger Holmberg

  
.....  
Per Bentley

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Kvarnbytorner, Mölndals kommun, som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har på fastigheten Kvarnbyterrassen 7, Mölndals kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 77 st. bostadslägenheter samt 1 gemensamhetslokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under mars månad 2020.

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 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 Kvarnbyterrassen 7, Mölndals kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt bostadsrättslagen, lämnar Bonava AB borgen.

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

Projektet finansieras av Handelsbanken och Bonava AB

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Möln dal Kvarnbyterrassen 7
Fastighetsareal	c:a 2 065 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 5 441 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	77 st.
Byggnadens utformning	1 punkthus
Bilplats	Det kommer att finnas 37 p-platser i garage, 19 carportsplatser samt 18 öppna p-platser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal via Möln dals Övre samfällighetsförening
Prel. Taxeringsvärde	132 314 000 kr
varav garage	2 184 000 kr

Bygglov erhö lls 2017-09-20

### Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el och tele, undercentral i källarplan, städ med vask, barnvagns-/rullstolsförråd, cykelrum och gemensamhetslokal, samt en takterrass. Alla lägenheter har också ett förråd som ingår i bostadsrätten.

Föreningen får även nyttja Götiska huset samt återvinningshusen i området via GA:n

### Ledningsrätter och servitut

#### Ledningsrätt

Två ledningsrätter belastar fastigheten Kvarnbyterrassen 7.

##### Nr 1

Ändamål: Vatten och avlopp

#### Servitut

Ett servitut belastar fastigheten Kvarnbyterrassen 7.

##### Nr 1

Ändamål: Väg

## Gemensamhetsanläggning

Brf Kvarnbytorner är medlem i Mölndals Övre Samfällighetsförening som förvaltar GA inom området Kvarnbyterrassen. Fastigheten Kvarnbyterrassen 7 har 34 andelar i gemensamhetsanläggningen GA2. Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Parkeringsanläggning för ca 217 bilplatser i garage, carportar och öppna p-platser med tillhörande nödvändiga anordningar.

I gemensamhetsanläggningen GA2 deltar Kvarnbyterrassen 2, 6 och 7. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i fastigheten Kvarnbyterrassen 6. För anläggningarnas drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Mölndals Övre Samfällighetsförening (org.nr 717916-0234).

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Kvarnbyterrassen 7 har 17 andelar i gemensamhetsanläggningen GA3.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgator, g/c-väg, lektyor, Sophus, Götiska huset, markparkeringar
- 2 Dagvattenledningar, dränering
- 3 Belysning med tillhörande kringutrustning.
- 4 Utvändiga trappor, bullerskärmar, stödmurar, jordarmeringskonstruktion under mark
- 5 Hisshus inkl hiss i Brf Kvarnbyterrassen, fibernät i mark och utvändiga el-ledningar i mark.

I gemensamhetsanläggningen GA3 deltar Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6 och 7. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits på respektive fastighet. För anläggningarnas drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Mölndals Övre Samfällighetsförening (org.nr 717916-0234).

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Kvarnbyterrassen 7 har 17 andelar av 170 i gemensamhetsanläggningen GA5.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgata med tillhörande trafikanläggningar
- 2 Dagvattenledningar, brunnar och dränering

I gemensamhetsanläggningen GA5 deltar Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6, 7, Stensjön 1:36 och Trädgården 1:83. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits på respektive fastighet. För anläggningarnas drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Mölndals Övre Samfällighetsförening (org.nr 717916-0234).

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Kvarnbyterrassen 7 har 1 andel i gemensamhetsanläggningen GA6.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgata med tillhörande trafikanläggningar

I gemensamhetsanläggningen GA6 deltar Kvarnbyterrassen 1, 2, 5, 6, 7, Stensjön 1:36 och Trädgården 1:83. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits på respektive fastighet. För anläggningarnas drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Mölndals Övre Samfällighetsförening (org.nr 717916-0234).

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Uppförandet av dessa GA:n ligger på Mölndals Övre Samfällighetsförening och ingår i budgeten för samfällighetsföreningen.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme tillsammans med frånluftsvärmepump för värmeåtervinning ur frånluften. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostaterade vattenradiatorer. Lägenheterna är försedda med separata varmvattenmätare.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	Från- och tilluftssystem med återvinning av typen FTX
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till Triple Play (IP-telefoni, bredband och TV).
Hiss	Två stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare eller kombitvätt/tork.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns i särskild byggnad på gården.
Parkering	Garage, carportar och öppna p-platser finns i GA2 med totalt 74 bilplatser.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Pålad betongplatta med underliggande isolering.
<b>Antal våningar:</b>	Sexton våningar med takterrass
<b>Stomme:</b>	Prefab betongstomme.
<b>Ytterväggar:</b>	Prefab betong..
<b>Yttertak:</b>	Tätskikt av papp, takstolar och plåt vid fläktrumstak.
<b>Bjälklag:</b>	IIDF bjälklag.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Säkerhetsdörr som förses med ringklocka och tittöga.
<b>Innerväggar:</b>	Gips med stålregelstomme samt betong.
<b>Balkonger:</b>	Betongplatta med räcken av perforerad plåt.
<b>Uteplatser:</b>	Belagd med betongplattor.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av aluminium.
<b>Trapphus:</b>	Golv i entréhall bekläds med klinker. Övriga golv, sättsteg i betong och plansteg i klinker. Väggar av betong. Tak av betong med ljudabsorbenter. Trappräcken av stål.

### Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat/Målat	Porttelefon och förvaring
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Förstärkning av vägg.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat/Målat	Skåpinredning.
Kök	Ekparkett	Målade	Grängat/Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk.
WC/Dusch/Tvätt WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat Takbelysning	Tvättmaskin och tumlare alt kombitvätt/tork. Komfortgolvvärme i dusch.
WC		Målas		Stänkskydd kakel
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Grängat/Målat	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lounge	Klinker	Målade	Målat Ljudabsorbenter	
Lekutrymme	Gummigolv	Målade	Målat	Ljudabsorbenter
Gemensamhetslokal	Klinker	Målade		Akustikundertak, köksinredning, vitvaror

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt totalentreprenadkontrakt samt köpeskilling mark	375 939 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>375 989 000</b>

## 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)	25 624 200	2,80%	717 478	50	76 873	794 351
Fastighetslån nr 2 1b)	34 165 600	2,80%	956 637	50	102 497	1 059 134
Fastighetslån nr 3 1c)	25 624 200	2,80%	717 478	50	76 873	794 351
Summa fastighetslån	85 414 000					
Upplåtelseavgifter	87 173 526					
Insatser	203 401 474					
<b>Summa finansiering</b>	<b>375 989 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			2 391 593	---	256 242	2 647 835

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 löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i kostnadskalkyl då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter. Avskrivning år 1 är beräknad till 2693730 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 391 593	
Amortering	256 242	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>2 647 835</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	280 000	
Ekonomisk förvaltning	75 000	
Styrelse och revisorer	78 000	
Vattenförbrukning gemensam, rörlig	189 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	160 860	
Uppvärmning gemensam, rörlig	160 000	
Elförbrukning, gemensam, rörlig	72 000	
Abonnemang fast avgift EL centraler	45 000	
Löpande underhåll	15 000	
Snöröjning	15 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	25 000	
Renhållning (avgift till samfällighet)	95 000	
Försäkringar	45 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	196 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	10 000	
Serviceavtal (hissar, portar, öppningsautomatik)	64 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till gemensamhetsutrymme	8 000	



Driftmarginal	9 257	
Drift GA2, 3, 5 och 6 snöröjning, belysning mm (avgift till samfällighet)	125 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 667 117</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt för garage	21 840	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>21 840</b>
<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	164 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>164 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>4 500 792</b>

#### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens 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	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	5 441 m <sup>2</sup>	732 kr/m <sup>2</sup> år	3 982 812	
Intäkt bilplatser, garage	Vakansgrad 0 % 37 st	540 kr/månad*	239 760	
Intäkt bilplatser, öppna	Vakansgrad 0 % 18 st	195 kr/månad*	42 120	
Intäkt carportplatser	Vakansgrad 0 % 19 st	330 kr/månad*	75 240	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m <sup>2</sup> år	160 860	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>4 500 792</b>

- \* Parkeringsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening, som anlitar ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal. Enligt beräkningen för år 1 så erlägger kund 955 kr/mån inkl. moms per garageplats, 640 kr/mån inkl. moms för carport samt 320 kr/mån inkl. moms för öppen bilplats. Av dessa intäkter går 540 kr/mån per garageplats, 330 kr/mån per carport samt 195 kr/mån per öppen bilplats tillbaka till bostadsrättsföreningen från samfällighetsföreningen för att finansiera kapitalkostnaden. Eventuellt överskott/underskott fördelas till respektive bostadsrättsförening enligt andelstal.

#### F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA	69 103
Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BTA	44 192
Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA	15 698
Insats och upplåtelseavgift kr per m <sup>2</sup> BOA	53 405
Driftskostnader kr per m <sup>2</sup> BOA	306 inkl. prel. driftkostnader (30 kr/m <sup>2</sup> år).
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA	762 inkl. prel. debitering (30 kr/m <sup>2</sup> BOA, år).
Kassaflöde kr per m <sup>2</sup> BOA	39
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m <sup>2</sup> BOA	525
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m <sup>2</sup> BOA	77

Brf Kvarnbytornet  
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.		Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 1)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
0901	0	33	1	RK -	0,7966	31 727	976	32 703	2 725	1 620 304	479 696	2 100 000
0902	0	43	1	RK B	0,9057	36 073	1 271	37 344	3 112	1 842 216	557 784	2 400 000
0903	0	54	2	RK B	1,0803	43 027	1 596	44 623	3 719	2 197 357	402 643	2 600 000
1001	1	33	1	RK -	0,7966	31 727	976	32 703	2 725	1 620 304	529 696	2 150 000
1002	1	43	1	RK B	0,9057	36 073	1 271	37 344	3 112	1 842 216	607 784	2 450 000
1003	1	53	2	RK B	1,0694	42 592	1 567	44 159	3 680	2 175 186	474 814	2 650 000
1004	1	41	1	RK -	0,8839	35 204	1 212	36 416	3 035	1 797 875	502 125	2 300 000
1005	1	70	3	RK M	1,3095	52 155	2 070	54 225	4 519	2 663 556	736 444	3 400 000
1101	2	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	747 761	3 500 000
1102	2	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	363 756	2 650 000
1103	2	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	346 985	2 500 000
1104	2	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	920 190	3 850 000
1105	2	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 070 708	4 400 000
1201	3	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	822 761	3 575 000
1202	3	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	413 756	2 700 000
1203	3	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	396 985	2 550 000
1204	3	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	995 190	3 925 000
1205	3	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 145 708	4 475 000
1301	4	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	897 761	3 650 000
1302	4	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	463 756	2 750 000
1303	4	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	446 985	2 600 000
1304	4	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 070 190	4 000 000
1305	4	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 220 708	4 550 000
1401	5	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	972 761	3 725 000
1402	5	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	513 756	2 800 000
1403	5	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	496 985	2 650 000
1404	5	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 145 190	4 075 000
1405	5	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 295 708	4 625 000
1501	6	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 047 761	3 800 000
1502	6	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	563 756	2 850 000
1503	6	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	546 985	2 700 000
1504	6	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 220 190	4 150 000
1505	6	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 370 708	4 700 000
1601	7	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 122 761	3 875 000
1602	7	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	613 756	2 900 000
1603	7	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	596 985	2 750 000
1604	7	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 295 190	4 225 000
1605	7	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 445 708	4 775 000
1701	8	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 322 761	4 075 000
1702	8	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	813 756	3 100 000
1703	8	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	646 985	2 800 000
1704	8	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 495 190	4 425 000
1705	8	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 645 708	4 975 000
1801	9	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 397 761	4 150 000
1802	9	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	863 756	3 150 000
1803	9	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	846 985	3 000 000
1804	9	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 570 190	4 500 000
1805	9	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 720 708	5 050 000
1901	10	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 472 761	4 225 000
1902	10	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	913 756	3 200 000
1903	10	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	896 985	3 050 000
1904	10	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 645 190	4 575 000
1905	10	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 795 708	5 125 000
2001	11	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 547 761	4 300 000
2002	11	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	963 756	3 250 000
2003	11	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	946 985	3 100 000
2004	11	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 720 190	4 650 000
2005	11	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 870 708	5 200 000
2101	12	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 622 761	4 375 000
2102	12	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	1 013 756	3 300 000
2103	12	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	996 985	3 150 000
2104	12	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 795 190	4 725 000
2105	12	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	1 945 708	5 275 000
2201	13	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 697 761	4 450 000
2202	13	58	2	RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	1 063 756	3 350 000
2203	13	52	2	RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	1 046 985	3 200 000
2204	13	82	3	RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 870 190	4 800 000
2205	13	96	4	RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	2 020 708	5 350 000
2301	14	74	3	RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 772 761	4 525 000

**Brf Kvarnbytornet**  
**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)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
2302	14	58	2 RK B	1,1240	44 767	1 715	46 482	3 874	2 286 244	1 113 756	3 400 000
2303	14	52	2 RK B	1,0585	42 158	1 537	43 695	3 641	2 153 015	1 096 985	3 250 000
2304	14	82	3 RK B	1,4404	57 369	2 424	59 793	4 983	2 929 810	1 945 190	4 875 000
2305	14	96	4 RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	2 095 708	5 425 000
2401	15	74	3 RK B	1,3531	53 892	2 188	56 080	4 673	2 752 239	1 847 761	4 600 000
2402	15	75	3 RK B	1,3640	54 326	2 217	56 543	4 712	2 774 410	1 725 590	4 500 000
2403	15	120	5 RK B	1,9315	76 928	3 548	80 476	6 706	3 928 719	2 371 281	6 300 000
2404	15	96	4 RK B	1,6368	65 191	2 838	68 029	5 669	3 329 292	2 170 708	5 500 000
<b>SUMMA</b>	<b>5 441</b>		<b>SUMMA</b>	<b>100,0000</b>	<b>3 982 812</b>	<b>160 856</b>	<b>4 143 672</b>		<b>203 401 474</b>	<b>87 173 526</b>	<b>290 575 000</b>
Antal lgh	77 st		<i>Differens</i>	-0,0005	4	-4	0	0	0	0	0

1) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad kan regleras enligt uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	4 143 672	762
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	290 575 000	53 405
B: Balkong			

2019050705880

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt kostnadskalkyl (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>2 391 593</b>	<b>2 384 417</b>	<b>2 377 242</b>	<b>2 370 068</b>	<b>2 362 893</b>	<b>2 355 718</b>	<b>2 334 248</b>	<b>2 300 046</b>
Låneräntor	2 391 593	2 384 417	2 377 242	2 370 068	2 362 893	2 355 718	2 334 248	2 300 046
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 667 117</b>	<b>1 700 459</b>	<b>1 734 469</b>	<b>1 769 158</b>	<b>1 804 541</b>	<b>1 840 631</b>	<b>2 032 205</b>	<b>2 243 718</b>
Driftskostnader	1 506 257	1 536 382	1 567 110	1 598 452	1 630 421	1 663 029	1 836 118	2 027 222
Prel. Driftkostnader	160 860	164 077	167 359	170 706	174 120	177 602	196 087	216 496
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>21 840</b>	<b>22 277</b>	<b>22 722</b>	<b>23 177</b>	<b>23 640</b>	<b>24 113</b>	<b>26 623</b>	<b>179 349</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	21 840	22 277	22 722	23 177	23 640	24 113	26 623	179 349
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-357 120</b>	<b>-364 262</b>	<b>-371 547</b>	<b>-378 978</b>	<b>-386 558</b>	<b>-394 289</b>	<b>-435 327</b>	<b>-480 635</b>
Hyror lokaler, P-platser mm	-357 120	-364 262	-371 547	-378 978	-386 558	-394 289	-435 327	-480 635
<b>5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>420 242</b>	<b>423 522</b>	<b>426 868</b>	<b>430 281</b>	<b>433 762</b>	<b>307 269</b>	<b>400 953</b>	<b>540 979</b>
Amorteringar, lån	256 242	256 242	256 242	256 242	256 242	126 199	201 037	320 256
Avsättningar, underhåll	164 000	167 280	170 626	174 039	177 520	181 070	199 916	220 723
<b>6. AVSKRIVNING/BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	2 693 730	2 693 730	2 693 730	2 693 730	2 693 730	2 693 730	2 693 730	2 693 730
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 273 488	-2 270 208	-2 266 862	-2 263 449	-2 259 968	-2 386 461	-2 292 777	-2 152 751
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>214 000</b>	<b>381 280</b>	<b>551 906</b>	<b>725 945</b>	<b>903 465</b>	<b>1 084 535</b>	<b>2 045 676</b>	<b>3 106 852</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 441	5 441	5 441	5 441	5 441	5 441	5 441	5 441

### ÅRSavgIFT

Årsavgifter	4 143 672	4 166 413	4 189 754	4 213 706	4 238 278	4 133 442	4 358 702	4 783 457
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>762</b>	<b>766</b>	<b>770</b>	<b>774</b>	<b>779</b>	<b>760</b>	<b>801</b>	<b>879</b>

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. 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	16
År 1 är första året enligt kostnadskalkyl	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	4 143 672	4 166 413	4 189 754	4 213 706	4 238 278	4 133 442	4 358 702	4 783 457
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	762	766	770	774	779	760	801	879
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	4 997 813	5 017 991	5 038 769	5 060 159	5 082 168	4 974 770	5 192 362	5 604 902
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	919	922	926	930	934	914	954	1 030
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	4 143 672	4 183 085	4 223 930	4 266 252	4 310 092	4 225 457	4 566 963	5 018 288
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	762	769	776	784	792	777	839	922

**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.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2019-04-25 för bostadsrättsföreningen Kvarnbytornet, org. nr: 769630-0313.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

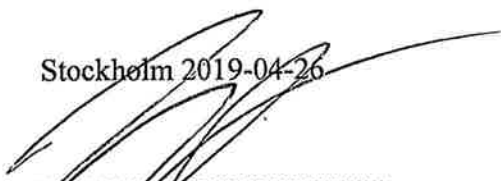
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

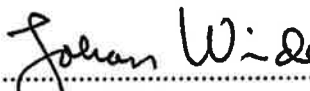
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-04-26

  
.....  
Joakim Grönwall  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 Stockholm

  
.....  
Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61 3 tr  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-26 för Brf Kvarnbytorner

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar                                | 2017-08-21 |
| 2. Registreringsbevis                                 | 2019-01-18 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor               | 2018-02-27 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor               | 2018-02-27 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken                         | 2017-09-13 |
| 6. Tillträdestider                                    | Odaterad   |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret                    | 2019-03-27 |
|   | 2019-03-21 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde                        | 2019-02-27 |
| 9. Bygglövsbeslut                                     | 2017-09-20 |
| 10. Samtal med kontrollansvarig                       | odaterad   |
| 11. Hyreskontrakt (koncept)                           | 2017-02-13 |
| 12. Bekräftelse avrop ekonomisk fastighetsförvaltning | 2017-11-25 |
| 13. Anläggningsförrättning                            | 2018-06-25 |
| 14. Indikativa räntor 2019-03-27                      | 2019-03-27 |
| 15. Bilaga till styrelsemöte 2018-3                   | 2018-11-30 |

*ju*