

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÄLARPARKEN I SÖDERTÄLJE

(Org nr 769638-8839)

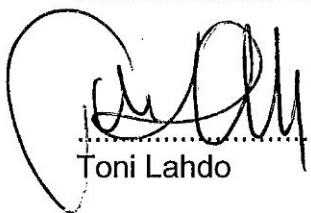
SÖDERTÄLJE KOMMUN

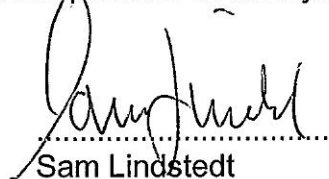
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2022-06-20

Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje


Toni Lahdo


Sam Lindstedt


Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje som har sitt säte i Södertälje kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2020-08-05 (org nr 769638-8839) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2020 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 63 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske tredje kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under fjärde kvartalet 2022 och avslutas under första kvartalet 2023.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2022.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Telge Peab AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Telge Peab AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Telge Peab AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lejonet 12, Södertälje
Fastighetens areal, ca:	2 830 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 481 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	7 242 m ²
Antal lägenheter:	63 st
Antal garageplatser	33 st
Antal parkeringsplatser	39 st
Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 2 trappuppgångar	
Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.	
Bygglov erhöles 2020-10-01	

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplan centralt i respektive byggnad som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Respektive byggnad har ett trapphus och ett gemensamt utrymme för rullstol/barnvagn/cykel samt förrådsutrymme i entréplan. Ena byggnaden har även förråd på plan 11. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och fläktrum finns i respektive byggnad. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Separat miljörum/miljöhus. Respektive byggnad har gemensam takterrass.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F. Miljörum, cykel- och bilparkering finns på tomtmark.

Parkering

På gården finns ett öppet ouppvärmgt garage med 18 bilplatser och utvändigt finns 39 parkeringsplatser. I samfällighetsföreningen Lejonet finns tillgång till 15st parkeringsplatser i garage.

Servitut/Ledningsrätt

Förmånsservitut väg.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår med grannfastigheterna Lejonet 6, 11 och 13 i gemensamhetsanläggningen Lejonet GA:1 som omfattar ett varmgarage samt komplementbyggnad med fläktrum. Föreningens andel är 7/100 och föreningen har tillgång till 15 bilplatser i garaget. Förvaltning sker genom Samfällighetsföreningen Lejonet.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Fastigheten är ansluten till stadsnätet för leverans av mediatjänster. Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med operatör ansluten till stadsnätet.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Bergschakt och pålning.
Husunderbyggnad	Husen och garaget är grundlagda med en blandgrundläggning där delar av byggnationen grundläggs på packad sprängbotten/sprängstensfyllning och andra delen består av en pålad fribärande bottenplatta.
Stomme	Stommerväggar är av betong av typ skalväggar. Stomyttervägg utförs med element av betong typ sandwichelement. Stombjälklaget utförs med plattbärlag och platsgjuten betong. Garagekonstruktionen är av prefabricerade betongväggar och bjälklaget av typen håldäck. Invändiga huvudtrappor utförs av prefabricerad betong.
Yttertak	Taken är till största del uppstolpade tak, förutom över fläktrum där det ska vara fribärande parallelltak.
Fasader	Fasadmaterialet är puts som putsas på sandwichväggens yttre lättklinkerskal. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Hiss och schaktstommar utförs enligt Peabs standard hiss.
Gemensamma utrymmen	Förråd, cykel-/barnvagn-/rullstolsrum och teknikutrymme beläget på entréplan Fläktrum beläget på plan 18. Miljörum placerat i komplementbyggnad. Parkeringsplatser i form av ytparkering, parkeringsdäck om 2 våningar samt i gemensamhetsanläggningen Lejonet.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit, vitt kakel som stänkskydd ovan diskbänk
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa.
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handduktork, handdukskrok och toalettpappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toalettpappershållare.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Förrådshylla med klädstång.
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Målas
	Tak	Målas och absorbenter
	Övrigt	Postboxar, våningsregister, anslagstavla, tidningshållare, infälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskillning för fastigheten	46 950 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	219 390 000 kr
Summa kostnader	266 340 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas
totalt till

	125 648 000 kr
varav bostäder	96 000 000 kr
varav mark	27 000 000 kr
varav garage	2 648 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 3 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	3,10%
Beräknad amortering år 1	0,40%
Beräknad amortering från år 2 till år 6	0,50%
Beräknad amortering från år 7	1,00%
Beräknad avskrivning	1 582 575 kr

Finansiering

Lån	66 315 000 kr
Insatser	143 392 000 kr
Upplåtelseavgifter	56 633 000 kr

Summa finansiering **266 340 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	22 105 000	Rörligt	2,30%	88 420	508 415	596 835	1,12%
Lån 2	22 105 000	2 år	3,35%	88 420	740 518	828 938	2,79%
Lån 3	22 105 000	3 år	3,65%	88 420	806 833	895 253	3,08%
Summa lån	66 315 000		3,10%	265 260	2 055 765	2 321 025	2,33%

Genomsnittsränta 2,33% och amortering 0,40% enligt offerter daterade 2022-05-30 och 2020-08-28

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 3,10%

Överskott mellan kalkylräntan 3,10% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	2 055 765 kr
Amortering	265 260 kr

Summa kapitalkostnader **2 321 025 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	140 000
Elförbrukning	140 000
Uppvärmning	350 000
Fastighetsskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	330 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	37 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	7 000
Snöröjning	40 000
Sophämtning	170 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	35 000
Ekonomisk förvaltning	102 000
Fastighetsförsäkringar	50 000
Revision	28 000
Styrelsearvoden	48 500

Summa driftskostnader **1 477 500 kr**

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och mediatjänster (tv, tele och bredband).

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	443 619 kr
Fastighetsskatt garage	26 480 kr

Summa kostnader år 1 **4 268 624 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	3 490 697 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	443 619 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	307 458 kr
Intäkter parkeringsplatser	217 854 kr

Summa intäkter år 1 **4 459 628 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **191 004 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA 179 240 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	59 438 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	44 638 kr/kvm
Belåning	14 799 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel	99 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel	330 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel	429 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	878 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel	779 kr/kvm
Kassaflöde	3 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	393 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	99 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /FB ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
B2-1001	2 rok	U	43	1,10380	524 000	1 376 000	1 900 000	38 530	3 211	4 257	355	42 787	731 985
B2-1002	2 rok	U	40	1,05645	595 000	1 280 000	1 875 000	35 877	3 073	3 960	330	40 837	700 585
B2-1003	2 rok	U	39	1,04067	602 000	1 248 000	1 850 000	36 327	3 027	3 861	322	40 188	690 120
B2-1101	2 rok	B	62	1,40365	341 000	1 984 000	2 325 000	48 997	4 083	6 138	512	55 135	930 830
B2-1102	3 rok	B	82	1,76759	626 000	2 624 000	3 250 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1103	4 rok	FB	84	1,83703	437 000	2 688 000	3 125 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1201	2 rok	B	59	1,35631	607 000	1 888 000	2 495 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B2-1202	3 rok	B	71	1,59399	703 000	2 272 000	2 975 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B2-1203	3 rok	B	82	1,76759	901 000	2 624 000	3 525 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1204	4 rok	B	84	1,83703	1 037 000	2 688 000	3 725 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1301	2 rok	B	59	1,35631	607 000	1 888 000	2 495 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B2-1302	3 rok	B	71	1,59399	778 000	2 272 000	3 050 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B2-1303	3 rok	B	82	1,76759	726 000	2 624 000	3 350 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1304	4 rok	B	84	1,83703	937 000	2 688 000	3 625 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1401	2 rok	B	59	1,35631	737 000	1 888 000	2 625 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B2-1402	3 rok	B	71	1,59399	803 000	2 272 000	3 075 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B2-1403	3 rok	B	82	1,76759	951 000	2 624 000	3 575 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1404	4 rok	B	84	1,83703	1 137 000	2 688 000	3 825 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1501	2 rok	B	59	1,35631	662 000	1 888 000	2 550 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B2-1502	3 rok	B	71	1,59399	878 000	2 272 000	3 150 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B2-1503	3 rok	B	82	1,76759	901 000	2 624 000	3 525 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1504	4 rok	B	84	1,83703	1 037 000	2 688 000	3 725 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1601	2 rok	B	59	1,35631	787 000	1 888 000	2 675 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B2-1602	3 rok	B	71	1,59399	928 000	2 272 000	3 200 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B2-1603	3 rok	B	82	1,76759	1 126 000	2 624 000	3 750 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1604	4 rok	B	84	1,83703	1 237 000	2 688 000	3 925 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1701	2 rok	B	59	1,35631	707 000	1 888 000	2 595 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B2-1702	3 rok	B	71	1,59399	1 003 000	2 272 000	3 275 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B2-1703	3 rok	B	82	1,76759	951 000	2 624 000	3 575 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B2-1704	4 rok	B	84	1,83703	1 137 000	2 688 000	3 825 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B2-1801	1 rok	B	33	0,85223	1 039 000	1 056 000	2 095 000	29 749	2 479	3 267	272	33 016	565 156
B2-1802	4 rok	B	84	1,83703	1 457 000	2 688 000	4 145 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1001	2 rok	U	49	1,19849	427 000	1 568 000	1 995 000	41 836	3 486	4 851	404	46 687	794 779
B3-1101	2 rok	B	59	1,35631	687 000	1 888 000	2 575 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B3-1102	3 rok	FB	71	1,59399	528 000	2 272 000	2 800 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1103	3 rok	B	82	1,76759	1 001 000	2 624 000	3 625 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1104	4 rok	FB	84	1,83703	887 000	2 688 000	3 575 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1201	2 rok	B	59	1,35631	707 000	1 888 000	2 595 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B3-1202	3 rok	B	71	1,59399	703 000	2 272 000	2 975 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1203	3 rok	B	82	1,76759	751 000	2 624 000	3 375 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1204	4 rok	B	84	1,83703	1 087 000	2 688 000	3 775 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1301	2 rok	B	59	1,35631	857 000	1 888 000	2 745 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /FB ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift El ²⁾	Prel. Månads-avgift El	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
B3-1302	3 rok	B	71	1,59399	778 000	2 272 000	3 050 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1303	3 rok	B	82	1,76759	1 076 000	2 624 000	3 700 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1304	4 rok	B	84	1,83703	1 307 000	2 688 000	3 995 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1401	2 rok	B	59	1,35631	807 000	1 888 000	2 695 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B3-1402	3 rok	B	71	1,59399	803 000	2 272 000	3 075 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1403	3 rok	B	82	1,76759	801 000	2 624 000	3 425 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1404	4 rok	B	84	1,83703	1 187 000	2 688 000	3 875 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1501	2 rok	B	59	1,35631	937 000	1 888 000	2 825 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B3-1502	3 rok	B	71	1,59399	828 000	2 272 000	3 100 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1503	3 rok	B	82	1,76759	1 151 000	2 624 000	3 775 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1504	4 rok	B	84	1,83703	1 437 000	2 688 000	4 125 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1601	2 rok	B	59	1,35631	862 000	1 888 000	2 750 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B3-1602	3 rok	B	71	1,59399	853 000	2 272 000	3 125 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1603	3 rok	B	82	1,76759	851 000	2 624 000	3 475 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1604	4 rok	B	84	1,83703	1 287 000	2 688 000	3 975 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1701	2 rok	B	59	1,35631	987 000	1 888 000	2 875 000	47 345	3 945	5 841	487	53 186	899 437
B3-1702	3 rok	B	71	1,59399	928 000	2 272 000	3 200 000	55 641	4 637	7 029	586	62 670	1 057 054
B3-1703	3 rok	B	82	1,76759	1 226 000	2 624 000	3 850 000	61 701	5 142	8 118	677	69 819	1 172 177
B3-1704	4 rok	B	84	1,83703	1 537 000	2 688 000	4 225 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
B3-1801	1 rok	B	33	0,85223	919 000	1 056 000	1 975 000	29 749	2 479	3 267	272	33 016	565 156
B3-1802	4 rok	B	84	1,83703	1 537 000	2 688 000	4 225 000	64 125	5 344	8 316	693	72 441	1 218 226
			4481	100,00016	56 633 000	143 392 000	200 025 000	3 490 697		443 619		3 934 316	
Diff				-0,00016									
				100,00000									

Årsavgift bostadslägenheter			3 490 697 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms			443 619 kr
Hysesintäkter varmgarage ³⁾	850 kr/mån/st	15 st	145 350 kr
Hysesintäkter kallgarage ³⁾	690 kr/mån/st	12 st	94 392 kr
Hysesintäkter kallgarage med laddplats ^{3,4)}	990 kr/mån/st	6 st	67 716 kr
Intäkter parkeringsplatser ³⁾	490 kr/mån/st	39 st	217 854 kr
Summa intäkter			4 459 628 kr

1) Uteplats/Balkong/Fransk Balkong. Alla lägenheter har förråd, som ingår i bostadsrätten.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,80 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakansgrad om 5%.

4) El debiteras efter verklig förbrukning.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	3,10%
Amortering år 1	0,40%
Amortering från år 2-6	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 491	3 561	3 632	3 704	3 778	3 854	4 255	4 698
Årsavgifter hushållsel		444	452	462	471	480	490	541	597
Hysesintäkter garage		307	314	320	326	333	339	375	414
Intäkter parkeringsplatser		218	222	227	231	236	241	266	293
Summa intäkter		4 460	4 549	4 640	4 733	4 827	4 924	5 436	6 002
Drift/underhållskostnader		-1 478	-1 507	-1 537	-1 568	-1 599	-1 631	-1 801	-1 989
Hushållsel		-444	-452	-462	-471	-480	-490	-541	-597
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-131
Fastighetssatt garage		-26	-27	-28	-28	-29	-29	-32	-36
Summa kostnader		-1 948	-1 987	-2 026	-2 067	-2 108	-2 150	-2 374	-2 753
DRIFTSNETTO		2 512	2 562	2 614	2 666	2 719	2 773	3 062	3 250
Räntekostnader		-2 056	-2 048	-2 037	-2 027	-2 017	-2 006	-1 914	-1 811
Amortering		-265	-332	-332	-332	-332	-332	-663	-663
Fond för yttre underhåll		-179	-183	-186	-190	-194	-198	-218	-241
KASSAFLÖDE		12	0	58	117	177	238	267	534
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		12	12	70	187	364	602	1 182	3 568
Amortering		265	332	332	332	332	332	663	663
Fond för yttre underhåll		179	183	186	190	194	198	218	241
Avskrivning linjär/rak		-1 583	-1 583	-1 583	-1 583	-1 583	-1 583	-1 583	-1 583
RESULTAT		-1 126	-1 068	-1 006	-944	-880	-816	-434	-144
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 126	-2 194	-3 200	-4 144	-5 024	-5 840	-8 806	-9 857
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		123 000	125 460	127 969	130 529	133 139	135 802	149 936	165 542
Beräknat taxeringsvärde (garage)		2 648	2 701	2 755	2 810	2 866	2 924	3 228	3 564

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,10%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		878	896	913	932	950	969	1070	1182
ökning av antagen räntenivå med	1%	1 026	1 043	1 060	1 078	1 096	1 114	1 208	1 313
Ändring av årsavgift		16,9%	16,5%	16,1%	15,7%	15,3%	14,9%	12,9%	11,1%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	878	900	923	947	971	996	1 130	1 287
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,7%	5,5%	8,9%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-06 - 20 för bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje, org. nr: 769638-8839

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 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.

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.

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 2022-06 - 27



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



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2022-06-27 för Brf Mälarparken i Södertälje

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-08-05
Registreringsbevis	2021-06-28
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-09-24
Köpekontrakt för marken	2021-09-22
Kreditoffert	2020-08-28
Ränteindikation	2022-05-30
Utdrag från fastighetsregistret	2022-05-30
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-10-01
Försäljningsläge	2022-05-30
Information från kontrollansvarig	2022-06-14
Bekräftelse BTA	2020-10-06
Bekräftelse Samfällighetsförening, deltagare, andelar och budget	odaterad
Bekräftelse 6 laddplatser (utdrag ur bygghandling)	2022-06-10
Bekräftelse 15 garageplatser i GA:1	2019-12-10
Ritning som bekräftar 18 platser i kallgarage	2020-06-12
Fullgörandeförsäkring, Gar-Bo	2021-10-05
Bekräftelse tillträdestider	2022-06-20
Förtydligande parkeringsplatser mm	2022-06-22
Bekräftelse gemensamma takterrasser enl. mail 22-06-22 och ritning	2022-05-09