

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENKVARNEN

Organisationsnummer: 769635-2983

Kommun: Järfälla

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 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2018-12-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENKVARNEN



Eva Bondelid Ager



Anders Harlin



Anders Willner

BRF VATTENKVARNEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 123 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2019 och avslutas under Q1 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q4 2018 och avslutas preliminärt Q1 2020 dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2018-12-05. 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.

Bygglov beviljades 2017-06-12

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Jakobsberg 2:1990, Järfälla kommun

Adress: Järfällavägen 92 A-D, Vattenkvarnsgatan 3, Mjölögatan 3

Tomtens areal: ca 2 815 kvm

Boarea enligt tabell: ca 6 668 kvm

Lokalarea: ca 142 kvm

Byggnadernas utformning: 2 bostadshus i 4-5 våningar samt källare

Antal bostadslägenheter: 123 st

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

Parkering

51 garageplatser i gemensamhetsanläggning varav 5 stycken är med laddplats och 1 är motorcykelplats. Beräknas vara färdiga innan inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har 1 st lokal (ca 142 m² varav 120 m² lokal, 12 m² förråd och 10 m² soprum) för uthyrning i gatuplanet i hus 1. Kontrakt finns med en hamburgerrestaurang.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Samtliga servitut och ledningsrätter som idag belastar fastigheten kommer att tas bort.

BRF VATTENKVARNEN

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i:

Gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar, gemensam med andra fastigheter i området.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas troligen genom samfällighetsförening.

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

Gångytor av betongmarksten och marktegel, trappor, räcken/handledare, planteringar, gräsytor, lekutrustning, bänkar, skärmväggar, nedgrävda sopbehållare.

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum/gemensamhetslokal/övernattningsrum i samma utrymme

Miljörum för källsortering av sopor samt kompostering

Cykelrum, städtrum, fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg och på packade spräckmassor.
Stomme:	Betong, skalvägg i betong, utfackningsvägg med 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.

BRF VATTENKVARNEN

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning Hatthylla
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 enl. handling
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång Skjutdörrsgarderob och/eller garderob
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschvägg Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Torkställning John
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Förråd

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

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

BRF VATTENKVARNEN

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Styrelse- och övernattningsrum	Parkett	Målat	Grängat	Kök med tillhörande utrustning
RWC/Dusch i styrelse/övernattningsrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanintetsutrustning Duschdraperistång
Uthyrningslokal	Behandlat betonggolv	Målat alt. Putsat	Undertak	Varumottagning Diskrum RWC Städ Omlädningsrum WC/D
	Klinker i omkl. WC/D RWC	Kaklat i kök disk, omkl. WC/D o RWC		

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	354 065 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>20 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	354 085 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019 - 2021, värdeområde	0123072
Taxeringsvärde bostäder ca	129 200 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 070 tkr
Taxeringsvärde garage ca	2 916 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.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	17 600 000	1	3,00%	528 000		528 000
Bottenlån	17 600 000	2	3,00%	528 000		528 000
Bottenlån	17 600 000	3	3,10%	545 600		545 600
Bottenlån	17 600 000	4	3,30%	580 800		580 800
Bottenlån	17 600 000	5	3,50%	616 000		616 000
Amortering					677 000	677 000
S:a lån	88 000 000			2 798 400	677 000	3 475 400
Insatser	159 920 000					
Upplåtelseavgifter	106 165 000					
S:a finansiering	354 085 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 475 400**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) 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.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,18%
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:

2 343 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 2016 med

41 294 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

204 300

BRF VATTENKVARNEN

2018121108725

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	127 400	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	40 000	
Vattenavgifter	250 000	
Värmeavgifter	370 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	370 000	
Sophämtning (hushållssopor)	90 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	450 300	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	70 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	324 720	
Försäkringar	40 000	
Väderprognosstyrning	37 000	
Köldmediekontroll g)		
Diverse inkl. jour	80 100	
Summa driftskostnader		2 310 520

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	30 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	21 000	
		51 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 041 220
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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

225 540 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre 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 70 000 kr per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 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	6 668	kvm	4 680 360
Årsavgift bredband			324 720
Årsavgift varmvatten			225 540
Hyra uthyrningslokaler *)	142	kvm	2 000 kr/kvm och år
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			21 000

BRF VATTENKVARNEN

Hyra garage	45 st	800 kr/plats och mån	432 000
Hyra garage, elplatser	5 st	1 000 kr/plats och mån	60 000
Hyra garage, mc-platser	1 st	300 kr/plats och mån	3 600
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal			10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 041 220
--	------------------

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

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

2018121108726

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån		ÅRSVAGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr	
					kr	%		kr	%		kr	kr	kr	kr		
11101	59	2 RK	0,8673%	1 387 000	658 000	2 045 000	1 387 000	658 000	2 045 000	40 593	3 383	2 640	220	43 233	3 603	1 780
11102	55	2 RK	0,8123%	1 299 000	746 000	2 045 000	1 299 000	746 000	2 045 000	38 018	3 168	2 640	220	40 658	3 388	1 780
11103	40	2 RK	0,6753%	1 080 000	565 000	1 645 000	1 080 000	565 000	1 645 000	31 608	2 634	2 640	220	34 248	2 854	1 780
11104	40	1 RK	0,6753%	1 080 000	715 000	1 795 000	1 080 000	715 000	1 795 000	31 608	2 634	2 640	220	34 248	2 854	1 380
11105	106	4 RK	1,3332%	2 132 000	1 263 000	3 395 000	2 132 000	1 263 000	3 395 000	62 397	5 200	2 640	220	65 037	5 420	2 630
11201	74	3 RK	1,0224%	1 635 000	1 060 000	2 695 000	1 635 000	1 060 000	2 695 000	47 851	3 988	2 640	220	50 491	4 208	2 130
11202	55	2 RK	0,8123%	1 299 000	646 000	1 945 000	1 299 000	646 000	1 945 000	38 018	3 168	2 640	220	40 658	3 388	1 780
11203	41	2 RK	0,6847%	1 095 000	550 000	1 645 000	1 095 000	550 000	1 645 000	32 047	2 671	2 640	220	34 687	2 891	1 780
11204	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	589 000	1 845 000	1 256 000	589 000	1 845 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
11205	106	4 RK	1,3332%	2 132 000	1 163 000	3 295 000	2 132 000	1 163 000	3 295 000	62 397	5 200	2 640	220	65 037	5 420	2 630
11301	74	3 RK	1,0224%	1 635 000	1 160 000	2 795 000	1 635 000	1 160 000	2 795 000	47 851	3 988	2 640	220	50 491	4 208	2 130
11302	55	2 RK	0,8123%	1 299 000	696 000	1 995 000	1 299 000	696 000	1 995 000	38 018	3 168	2 640	220	40 658	3 388	1 780
11303	41	2 RK	0,6847%	1 095 000	600 000	1 695 000	1 095 000	600 000	1 695 000	32 047	2 671	2 640	220	34 687	2 891	1 780
11304	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	639 000	1 895 000	1 256 000	639 000	1 895 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
11305	106	4 RK	1,3332%	2 132 000	1 263 000	3 395 000	2 132 000	1 263 000	3 395 000	62 397	5 200	2 640	220	65 037	5 420	2 630
11401	74	3 RK	1,0224%	1 635 000	1 260 000	2 895 000	1 635 000	1 260 000	2 895 000	47 851	3 988	2 640	220	50 491	4 208	2 130
11402	55	2 RK	0,8123%	1 299 000	746 000	2 045 000	1 299 000	746 000	2 045 000	38 018	3 168	2 640	220	40 658	3 388	1 780
11403	41	2 RK	0,6847%	1 095 000	650 000	1 745 000	1 095 000	650 000	1 745 000	32 047	2 671	2 640	220	34 687	2 891	1 780
11404	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	689 000	1 945 000	1 256 000	689 000	1 945 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
11405	106	4 RK	1,3332%	2 132 000	1 463 000	3 595 000	2 132 000	1 463 000	3 595 000	62 397	5 200	2 640	220	65 037	5 420	2 630
11501	74	3 RK	1,0224%	1 635 000	1 460 000	3 095 000	1 635 000	1 460 000	3 095 000	47 851	3 988	2 640	220	50 491	4 208	2 130
11502	55	2 RK	0,8123%	1 299 000	846 000	2 145 000	1 299 000	846 000	2 145 000	38 018	3 168	2 640	220	40 658	3 388	1 780
11503	41	2 RK	0,6847%	1 095 000	750 000	1 845 000	1 095 000	750 000	1 845 000	32 047	2 671	2 640	220	34 687	2 891	1 780
11504	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	789 000	2 045 000	1 256 000	789 000	2 045 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
11505	106	4 RK	1,3332%	2 132 000	1 663 000	3 795 000	2 132 000	1 663 000	3 795 000	62 397	5 200	2 640	220	65 037	5 420	2 630
21001	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	639 000	1 895 000	1 256 000	639 000	1 895 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
21101	65	2 RK	0,9223%	1 475 000	670 000	2 145 000	1 475 000	670 000	2 145 000	43 169	3 597	2 640	220	45 809	3 817	1 780
21102	65	2 RK	0,7854%	1 256 000	639 000	1 895 000	1 256 000	639 000	1 895 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
21103	65	2 RK	0,9223%	1 475 000	770 000	2 245 000	1 475 000	770 000	2 245 000	43 169	3 597	2 640	220	45 809	3 817	1 780
21104	93	4 RK	1,2144%	1 942 000	1 303 000	3 245 000	1 942 000	1 303 000	3 245 000	56 836	4 736	2 640	220	59 476	4 956	2 630
21201	35	1 RK	0,6116%	978 000	552 000	1 530 000	978 000	552 000	1 530 000	28 623	2 385	2 640	220	31 263	2 605	1 380
21202	46	2 RK	0,7304%	1 168 000	527 000	1 695 000	1 168 000	527 000	1 695 000	34 184	2 849	2 640	220	36 824	3 069	1 780
21203	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	689 000	1 945 000	1 256 000	689 000	1 945 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
21204	90	4 RK	1,1868%	1 898 000	1 247 000	3 145 000	1 898 000	1 247 000	3 145 000	55 549	4 629	2 640	220	58 189	4 849	2 630
21301	122	5 RK	1,4970%	2 394 000	1 801 000	4 195 000	2 394 000	1 801 000	4 195 000	70 065	5 839	2 640	220	72 705	6 059	3 130
21302	45	2 RK	0,7210%	1 153 000	592 000	1 745 000	1 153 000	592 000	1 745 000	33 745	2 812	2 640	220	36 385	3 032	1 780
21303	52	2 RK	0,7854%	1 256 000	739 000	1 995 000	1 256 000	739 000	1 995 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780
21303	90	4 RK	1,1868%	1 898 000	1 347 000	3 245 000	1 898 000	1 347 000	3 245 000	55 549	4 629	2 640	220	58 189	4 849	2 630

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21304	122	5 RK	2 394 000	2 001 000	4 395 000	70 065	5 839	2 640	220	72 705	6 059	3 130	
21401	45	2 RK	1 153 000	642 000	1 795 000	33 745	2 812	2 640	220	36 385	3 032	1 780	
21402	52	2 RK	1 256 000	789 000	2 045 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780	
21403	90	4 RK	1 898 000	1 447 000	3 345 000	55 549	4 629	2 640	220	58 189	4 849	2 630	
21404	122	5 RK	2 394 000	2 201 000	4 595 000	70 065	5 839	2 640	220	72 705	6 059	3 130	
21501	45	2 RK	1 153 000	842 000	1 995 000	33 745	2 812	2 640	220	36 385	3 032	1 780	
21502	52	2 RK	1 256 000	1 089 000	2 345 000	36 759	3 063	2 640	220	39 399	3 283	1 780	
21503	90	4 RK	1 898 000	1 647 000	3 545 000	55 549	4 629	2 640	220	58 189	4 849	2 630	
21504	122	5 RK	2 394 000	2 501 000	4 895 000	70 065	5 839	2 640	220	72 705	6 059	3 130	
31001	24	1 RK	818 000	477 000	1 295 000	23 940	1 995	2 640	220	26 580	2 215	1 380	
31002	39	2 RK	1 066 000	579 000	1 645 000	31 198	2 600	2 640	220	33 838	2 820	1 780	
31003	34	1 RK	964 000	731 000	1 695 000	28 213	2 351	2 640	220	30 853	2 571	1 380	
31101	31	1 RK	920 000	675 000	1 595 000	26 926	2 244	2 640	220	29 566	2 464	1 380	
31102	39	2 RK	1 066 000	579 000	1 645 000	31 198	2 600	2 640	220	33 838	2 820	1 780	
31103	32	1 RK	934 000	461 000	1 395 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31104	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31105	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31106	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31107	66	3 RK	1 518 000	777 000	2 295 000	44 427	3 702	2 640	220	47 067	3 922	2 130	
31108	75	3 RK	1 650 000	1 145 000	2 795 000	48 290	4 024	2 640	220	50 930	4 244	2 130	
31109	34	2 RK	993 000	702 000	1 695 000	29 062	2 422	2 640	220	31 702	2 642	1 780	
31201	43	2 RK	1 124 000	721 000	1 845 000	32 896	2 741	2 640	220	35 536	2 961	1 780	
31202	27	1 RK	861 000	534 000	1 395 000	25 199	2 100	2 640	220	27 839	2 320	1 380	
31203	48	2 RK	1 197 000	748 000	1 945 000	35 032	2 919	2 640	220	37 672	3 139	1 780	
31204	32	1 RK	934 000	461 000	1 395 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31205	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31206	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31207	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31208	66	3 RK	1 518 000	877 000	2 395 000	44 427	3 702	2 640	220	47 067	3 922	2 130	
31209	75	3 RK	1 650 000	1 245 000	2 895 000	48 290	4 024	2 640	220	50 930	4 244	2 130	
31210	34	1 RK	964 000	786 000	1 750 000	28 213	2 351	2 640	220	30 853	2 571	1 380	
31301	43	2 RK	1 124 000	771 000	1 895 000	32 896	2 741	2 640	220	35 536	2 961	1 780	
31302	27	1 RK	861 000	584 000	1 445 000	25 199	2 100	2 640	220	27 839	2 320	1 380	
31303	48	2 RK	1 197 000	798 000	1 995 000	35 032	2 919	2 640	220	37 672	3 139	1 780	
31304	32	1 RK	934 000	511 000	1 445 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31305	32	1 RK	934 000	611 000	1 545 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31306	32	1 RK	934 000	611 000	1 545 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	
31307	32	1 RK	934 000	611 000	1 545 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380	

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kv/m	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT ⁴⁾ BREDBAND		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
								kr	per mån kr	kr	per mån kr	
31308	66	3 RK	1 518 000	977 000	2 495 000	44 427	3 702	2 640	220	47 067	3 922	2 130
31309	75	3 RK	1 650 000	1 345 000	2 995 000	48 290	4 024	2 640	220	50 930	4 244	2 130
31310	34	1 RK	964 000	831 000	1 795 000	28 213	2 351	2 640	220	30 853	2 571	1 380
31401	43	2 RK	1 124 000	821 000	1 945 000	32 896	2 741	2 640	220	35 536	2 961	1 780
31402	27	1 RK	861 000	634 000	1 495 000	25 199	2 100	2 640	220	27 839	2 320	1 380
31403	48	2 RK	1 197 000	848 000	2 045 000	35 032	2 919	2 640	220	37 672	3 139	1 780
31404	32	1 RK	934 000	561 000	1 495 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31405	32	1 RK	934 000	661 000	1 595 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31406	32	1 RK	934 000	661 000	1 595 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31407	32	1 RK	934 000	661 000	1 595 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31408	66	3 RK	1 518 000	1 077 000	2 595 000	44 427	3 702	2 640	220	47 067	3 922	2 130
31409	75	3 RK	1 650 000	1 445 000	3 095 000	48 290	4 024	2 640	220	50 930	4 244	2 130
31410	34	1 RK	964 000	886 000	1 850 000	28 213	2 351	2 640	220	30 853	2 571	1 380
31501	43	2 RK	1 124 000	1 021 000	2 145 000	32 896	2 741	2 640	220	35 536	2 961	1 780
31502	27	1 RK	861 000	834 000	1 695 000	25 199	2 100	2 640	220	27 839	2 320	1 380
31503	48	2 RK	1 197 000	1 048 000	2 245 000	35 032	2 919	2 640	220	37 672	3 139	1 780
31504	32	1 RK	934 000	761 000	1 695 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31505	32	1 RK	934 000	861 000	1 795 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31506	32	1 RK	934 000	861 000	1 795 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31507	32	1 RK	934 000	861 000	1 795 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
31508	66	3 RK	1 518 000	1 277 000	2 795 000	44 427	3 702	2 640	220	47 067	3 922	2 130
31509	75	3 RK	1 650 000	1 645 000	3 295 000	48 290	4 024	2 640	220	50 930	4 244	2 130
31510	34	1 RK	964 000	1 086 000	2 050 000	28 213	2 351	2 640	220	30 853	2 571	1 380
41001	32	1 RK	934 000	461 000	1 395 000	27 335	2 278	2 640	220	29 975	2 498	1 380
41002	51	2 RK	1 241 000	554 000	1 795 000	36 320	3 027	2 640	220	38 960	3 247	1 780
41003	74	3 RK	1 635 000	960 000	2 595 000	47 851	3 988	2 640	220	50 491	4 208	2 130
41004	49	2 RK	1 212 000	683 000	1 895 000	35 471	2 956	2 640	220	38 111	3 176	1 780
41005	53	2 RK	1 270 000	675 000	1 945 000	37 169	3 097	2 640	220	39 809	3 317	1 780
41006	54	2 RK	1 285 000	460 000	1 745 000	37 608	3 134	2 640	220	40 248	3 354	1 780
41101	50	2 RK	1 226 000	669 000	1 895 000	35 881	2 990	2 640	220	38 521	3 210	1 780
41102	51	2 RK	1 241 000	654 000	1 895 000	36 320	3 027	2 640	220	38 960	3 247	1 780
41103	73	3 RK	1 621 000	874 000	2 495 000	47 442	3 954	2 640	220	50 082	4 174	2 130
41104	49	2 RK	1 212 000	683 000	1 895 000	35 471	2 956	2 640	220	38 111	3 176	1 780
41105	53	2 RK	1 270 000	625 000	1 895 000	37 169	3 097	2 640	220	39 809	3 317	1 780
41106	54	2 RK	1 285 000	610 000	1 895 000	37 608	3 134	2 640	220	40 248	3 354	1 780
41201	50	2 RK	1 226 000	769 000	1 995 000	35 881	2 990	2 640	220	38 521	3 210	1 780
41202	51	2 RK	1 241 000	754 000	1 995 000	36 320	3 027	2 640	220	38 960	3 247	1 780
41203	73	3 RK	1 621 000	974 000	2 595 000	47 442	3 954	2 640	220	50 082	4 174	2 130

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
41204	49	2 RK	0,7579%	1 212 000	733 000	1 945 000	35 471	2 956	2 640	220	2 640	220	38 111	3 176	1 780
41205	53	2 RK	0,7941%	1 270 000	675 000	1 945 000	37 169	3 097	2 640	220	2 640	220	39 809	3 317	1 780
41206	54	2 RK	0,8035%	1 285 000	660 000	1 945 000	37 608	3 134	2 640	220	2 640	220	40 248	3 354	1 780
41301	50	2 RK	0,7666%	1 226 000	919 000	2 145 000	35 881	2 990	2 640	220	2 640	220	38 521	3 210	1 780
41302	51	2 RK	0,7760%	1 241 000	904 000	2 145 000	36 320	3 027	2 640	220	2 640	220	38 960	3 247	1 780
41303	73	3 RK	1,0136%	1 621 000	1 174 000	2 795 000	47 442	3 954	2 640	220	2 640	220	50 082	4 174	2 130
41304	49	2 RK	0,7579%	1 212 000	833 000	2 045 000	35 471	2 956	2 640	220	2 640	220	38 111	3 176	1 780
41305	53	2 RK	0,7941%	1 270 000	775 000	2 045 000	37 169	3 097	2 640	220	2 640	220	39 809	3 317	1 780
41306	54	2 RK	0,8035%	1 285 000	760 000	2 045 000	37 608	3 134	2 640	220	2 640	220	40 248	3 354	1 780
Justering			0,0009%				13								
SUMMA	6 668	123	100,0000%	159 920 000	106 165 000	266 085 000	4 680 360	4 680 360	324 720	324 720	5 005 080	5 005 080	225 540	225 540	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel (inklusive el för handduktork och el för frånluftsfläkt i kök eller komfortvärme i badrumsgolv) 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. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet 41001 har varken mark eller balkong.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea 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 PROGNOIS**Antaganden:**

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 3,18%

Taxeringsvärde FFT 2019 - 2021, tkr

Bostäder: 129 200 per år
 Garage: 2 916 2,0%
 Uthyrningslokaler: 2 070 2,0%

Uppräkning Fastighetsskatt

per år
 2,0%
 2,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)								
Räntor	tkr -2 798	-2 777	-2 754	-2 730	-2 704	-2 677	-2 520	-2 328
Amorteringar	tkr -677	-721	-765	-810	-854	-898	-1 119	-1 340
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 311	-2 357	-2 404	-2 452	-2 501	-2 609	-2 879	-3 179
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -50	-51	-52	-53	-54	-55	-61	-67
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-226
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -5 836	-5 906	-5 975	-6 045	-6 113	-6 239	-6 579	-7 140
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 784	800	816	833	849	866	957	1 056

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 5 231	5 336	5 443	5 552	5 663	5 776	6 378	7 042
Övriga intäkter	tkr 811	819	827	835	843	851	896	941
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 6 042	6 155	6 270	6 387	6 506	6 627	7 274	7 983
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 206	249	295	342	393	388	695	843

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 20							
KASSABEHÅLLNING	tkr 226	475	770	1 112	1 505	1 893	4 730	9 075
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 204	408	612	816	1 020	1 224	2 244	3 264

Avskrivning för löpande räkningsår 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 -2 343	-2 343	-2 343	-2 343	-2 343	-2 343	-2 343	-2 343

Bokföringsmässigt resultat	tkr -1 664	-1 577	-1 487	-1 395	-1 300	-1 261	-733	-364
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.								

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 836	5 906	5 975	6 045	6 113	6 579	7 140

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-11-07 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,18%
- innehåller räntenivå per 2018-11-07	1,11%
- och en reserv för ränteökning	2,07%
Total ränta i finansieringsplan	3,18%

B: Om räntenivån per 2018-11-07 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	792	786	779	773	765	713	659
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	204	204	204	204	204	204	204
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-206	-249	-295	-342	-393	-695	-843
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	790	741	688	635	576	222	20

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	23	47	73	100	289	490

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	34 321 kr

	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde ³	51 995 kr
Insats och upplåtelseavgift	39 905 kr
Lån	13 197 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	751 kr
Årsavgift varmvatten	34 kr
Driftskostnad ³	339 kr
Kassaflöde ³	30 kr
Avskrivning ³	344 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering ^{3,4}	132 kr
Fondavsättning och amortering ^{3,4}	162 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år ³	53 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 317 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 december 2018 för bostadsrättsföreningen Vattenkvarnen, org. nr: 769635-2893.

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.

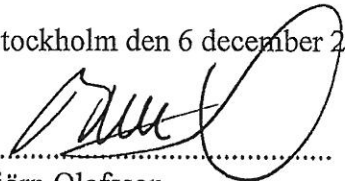
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något för vår granskning.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 december 2018


.....
Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


.....
Johan Widén
Civ.ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-06 för Brf Vattenkvarnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-09-14
2. Registreringsbevis	2017-09-14
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-12-05
4. Köpekontrakt för marken	2018-12-05
5. Kreditoffert Handelsbanken	2017-09-07
6. Exploateringsavtal utan bilagor	2018-01-08
7. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
8. Bygglovsbeslut	2017-06-12
9. Räntor per 2018-11-07	2018-11-07
10. Underhållsplan sammandrag	2018-01-23
11. Arearedovisning	2016-10-28
12. Hyreskontrakt	2017-09-27
13. Adressbesked	2018-11-22
14. Amorteringsplan	2018-12-05

