

201110902924

Organisationsnr: 769622-8613

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2

FASTIGHET: Del av Luthagen 3:1

SÄTE: Uppsala

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala

2011-11-02

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2
Ulf Åstrand
Kurt Stener
Karl-Ewert Gustafsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Magnolian 2, Uppsala kommun, organisationsnummer 769622-8613, 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 ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 56 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i augusti 2012.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2011.

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

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2011-11-02. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Skandinaviska Enskilda Banken avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

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

Byggsäkerhetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Luthagen 3:1, Uppsala kommun
Adress:	Lockg 1 och 3, Formg 3, Rörg 12 och 14
Tomtens areal:	ca 3 400 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 4 539 m ²
Antal bostadslägenheter:	56 st
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus i fyra våningar samt källare och garage under mark

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaden kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme
 Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källaren
 Undercentral, elcentral, fläkttrum
 5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
 Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum
 Lägenhetsförråd i källarvåning
 Bredbandsnät anslutet till Telia för internet, tv, telefoni
 Varmvatten/vattenmätare

Gemensamma anordningar på tomtmark

Inkommande elservis
 Anslutning och ledningar för vatten och avlopp

Parkering

26 st garageplatser i gemensamhetsanläggning
 15 st biluppställningsplatser i gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende körväg, anordning för avledande av dagvatten med brunnar, belysning, underjordiskt parkeringsgarage inkl nedfart, sopskåp, innergård exkl uteplatser tillhörande bostäder och GA2 avseende parkeringsplatser på mark, gångbanor samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.
 Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med slutbesiktning/inflyttning i föreningens hus.

Servitut

Servitut belastande föreningens fastighet skall bildas avseende utrymme för gatukantsten och belysningsstolpar för gatubelysning samt gatunamnskyltar på byggnad, till förmån för fastighet som Uppsala kommun anger.
 Servitut belastande föreningens fastighet skall bildas avseende passage genom två trapphus inkl hiss samt sluss, med adress Lockgatan 3 och Rörgatan 14, för tillgänglighet till det gemensamma garaget i gemensamhetsanläggning GA1, till förmån för intilliggande fastighet.
 Föreningens fastighet skall genom servitut tillförsäkras rätten till placering av motorvärmarruttag belastande intilliggande fastighet.

Visningslägenheter

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Betong / stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med stomme av trä samt fasad av puts på mineralull
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad

Balkonger: Balkongplatta av prefab betong, balkongskärm av aluminium och glas

Entrépartier: Aluminium

Entrédörrar lägenheter: Dörrblad av trä och stålkarm

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftventilation, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer samt frånluftsvärmepump.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. Uttag för internet, bredbandstelefoni och digital-TV.
En digitalbox för TV per lägenhet ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Kapphylla alt. skjutdörrsgarderob enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänk
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänk Spishäll och ugn Kyl/frysåp i 1-2 RK samt 3 RK på 73 m ² Kyl och fryssåp i övriga 3 RK samt 4 RK Spisfläkt, Micro, Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Klk	Parkett	Målade utan underbehandling	Målat utan underbehandling	Inredning enligt ritning
Förråd	Dammbunden betong	Målade utan underbehandling	Målat utan underbehandling	
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänk Skåpsnickerier enligt ritning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med tvättställ Spegel med belysning, eluttag och hylla Handdukshängare, Toalettpappershållare Kombimaskin (tvätt och tork) i 1-2 RK Tvättmaskin och torktumlare i 3-4 RK Duschskärm av glas med draperistång alt. badkar i lgh med extra WC/dusch Vattenburen handdukstork med elpatron Torkställning väggmodell i 3-4 RK

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning, eluttag och hylla Handdukshängare, Toalettappershållare Duschskärm av glas med draperistång alt. rak duschdraperistång (enligt ritning)
WC	Klinker	Kakel	Målat	Spegel med belysning, eluttag och hylla Handdukshängare, Toalettappershållare

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

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 171 000 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 171 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca 82 200 000 kr
varav för garage till ca 1 800 000 kr

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 0380089

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

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

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

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränte- kostnad	Amortering	Kapital- kostnad
	kr	2) år	3) %	kr	1) kr	kr
Bottenlån	15 260 000	1	3,90%	595 140	10 789	605 929
Bottenlån	15 260 000	3	4,40%	671 440	10 789	682 229
Bottenlån	15 200 000	5	5,10%	775 200	10 747	785 947
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾					103 774	103 774
Summa lån	45 720 000			2 041 780	136 100	2 177 880
Insatser	64 993 000					
Upplåtelseavgifter	60 287 000					
Summa finansiering	171 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

2 177 880

1) Amortering år 2: 149 710

år 3: 163 320

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1:

år 2:

år 3:

32 326 kr

35 828 kr

39 710 kr

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 4,47%

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

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/m2 boarea	136 170
------------------------------------	-----------------	---------

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	90 000	
Administration, styrelsearvode, m m	10 000	
Revisionsarvode	20 000	
Vattenavgifter	90 000	
Värmeavgifter, fjärrvärme	205 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	310 000	
Sophämtning	50 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	120 000	
Gemensamhetsanläggning GA1 d)	90 000	
Gemensamhetsanläggning GA2 d)	20 000	
Hissar e) 5 st		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	145 320	
Försäkringar	25 000	
Övrigt	15 000	
Kommunal fastighetsavgift f)		
Fastighetsskatt garage	18 000	
<u>Summa driftskostnader</u>		1 208 320

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	3 522 370
---	------------------

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

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

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet. Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter bostadslägenheter	4 539 m2	625 kr/m2 (i snitt)	2 836 210
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			132 600
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	145 320
Årshyra garage	26 st	12 240 kr/st (1 020 kr/mån)	318 240
Arrende parkering	15 st	6 000 kr/st (500 kr/mån)	90 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 522 370
--	------------------

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

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSavgift LGH		VARMVATTEN ****)		ÅRSavgift TV, TELE, DATA		ÅRSavgift TOTALT	
	Storlek	Boarea	Andelstal	%	kr	kr	kr	kr	per år	per månad	kr	per år	per månad	kr	per år	per mån
	*)	cirka **)														
211001	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	926 000	2 050 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
211002	u	1 RK	52	1,2817	833 000	357 000	1 190 000	36 351	3 029	1 400	117	2 595	216	40 346	3 362	
211003	b	3 RK	84	1,8187	1 182 000	968 000	2 150 000	51 581	4 298	2 350	196	2 595	216	56 526	4 710	
211101	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	1 066 000	2 190 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
211102	b	2 RK	65	1,5048	978 000	572 000	1 550 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910	
211103	b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	1 202 000	2 490 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150	
211201	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	1 166 000	2 290 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
211202	b	2 RK	65	1,5048	978 000	672 000	1 650 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910	
211203	b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	1 462 000	2 750 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150	
211301	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	1 366 000	2 490 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
211302	b	2 RK	65	1,5048	978 000	812 000	1 790 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910	
211303	b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	1 662 000	2 950 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150	
221001	b	2 RK	52	1,2817	833 000	517 000	1 350 000	36 351	3 029	1 650	138	2 595	216	40 596	3 383	
221002	b	3 RK	87	2,0864	1 356 000	994 000	2 350 000	59 174	4 931	2 350	196	2 595	216	64 119	5 343	
221101	b	2 RK	55	1,3555	881 000	569 000	1 450 000	38 446	3 204	1 650	138	2 595	216	42 691	3 558	
221102	b	4 RK	104	2,1464	1 395 000	1 295 000	2 690 000	60 876	5 073	3 000	250	2 595	216	66 471	5 539	
221201	b	2 RK	55	1,3555	881 000	669 000	1 550 000	38 446	3 204	1 650	138	2 595	216	42 691	3 558	
221202	b	4 RK	104	2,1464	1 395 000	1 495 000	2 890 000	60 876	5 073	3 000	250	2 595	216	66 471	5 539	
221301	b	2 RK	55	1,3555	881 000	809 000	1 690 000	38 446	3 204	1 650	138	2 595	216	42 691	3 558	
221302	b	3 RK	93	1,9525	1 269 000	1 681 000	2 950 000	55 378	4 615	2 350	196	2 595	216	60 323	5 027	
231001	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	966 000	2 090 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
231002	u	1 RK	52	1,2817	833 000	357 000	1 190 000	36 351	3 029	1 400	117	2 595	216	40 346	3 362	
231003	b	3 RK	84	1,8187	1 182 000	968 000	2 150 000	51 581	4 298	2 350	196	2 595	216	56 526	4 710	
231101	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	1 126 000	2 250 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
231102	b	2 RK	65	1,5048	978 000	512 000	1 490 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910	
231103	b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	1 302 000	2 590 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150	
231201	b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	1 266 000	2 390 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500	
231202	b	2 RK	65	1,5048	978 000	612 000	1 590 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910	
231203	b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	1 462 000	2 750 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150	
231301	b	2 RK	67	1,5355	998 000	992 000	1 990 000	43 551	3 629	1 650	138	2 595	216	47 796	3 983	
231302	b	2 RK	65	1,5048	978 000	772 000	1 750 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910	
231303	b	3 RK	73	1,6540	1 075 000	1 475 000	2 550 000	46 912	3 909	2 350	196	2 595	216	51 857	4 321	
241001	b	4 RK	104	2,5634	1 666 000	1 184 000	2 850 000	72 702	6 059	3 000	250	2 595	216	78 297	6 525	
241002	b	4 RK	100	2,0864	1 356 000	1 234 000	2 590 000	59 174	4 931	3 000	250	2 595	216	64 769	5 397	
241003	b	3 RK	81	1,7740	1 153 000	737 000	1 890 000	50 315	4 193	2 350	196	2 595	216	55 260	4 605	

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift VARMVATTEN ****)		ÅRSavgift TV, TELE, DATA		ÅRSavgift TOTALT	
	Storlek	Boarea	Andelstal	AVGIFT	UPPLÅTELSE-AVGIFT	per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad	per år	per månad
	*)	m ²	***)	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
241101 b	4 RK	107	2,1910	1 424 000	2 890 000	62 142	5 178	3 000	250	2 595	216	67 737	5 645
241102 b	4 RK	100	2,0864	1 356 000	2 690 000	59 174	4 931	3 000	250	2 595	216	64 769	5 397
241103 b	4 RK	99	2,0710	1 346 000	2 390 000	58 738	4 895	3 000	250	2 595	216	64 333	5 361
241201 b	4 RK	107	2,1910	1 424 000	3 090 000	62 142	5 178	3 000	250	2 595	216	67 737	5 645
241202 b	4 RK	100	2,0864	1 356 000	2 850 000	59 174	4 931	3 000	250	2 595	216	64 769	5 397
241203 b	4 RK	99	2,0710	1 346 000	2 590 000	58 738	4 895	3 000	250	2 595	216	64 333	5 361
241301 b	4 RK	107	2,1910	1 424 000	3 450 000	62 142	5 178	3 000	250	2 595	216	67 737	5 645
241302 b	4 RK	96	2,0264	1 317 000	3 250 000	57 472	4 789	3 000	250	2 595	216	63 067	5 256
241303 b	4 RK	99	2,0710	1 346 000	2 790 000	58 738	4 895	3 000	250	2 595	216	64 333	5 361
251001 b	3 RK	84	1,8187	1 182 000	1 950 000	51 581	4 298	2 350	196	2 595	216	56 526	4 710
251002 u	1 RK	52	1,2817	833 000	1 350 000	36 351	3 029	1 400	117	2 595	216	40 346	3 362
251003 b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	1 850 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500
251101 b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	2 290 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150
251102 b	2 RK	65	1,5048	978 000	1 750 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910
251103 b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	2 050 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500
251201 b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	2 450 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150
251202 b	2 RK	65	1,5048	978 000	1 850 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910
251203 b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	2 150 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500
251301 b	4 RK	93	1,9818	1 288 000	2 690 000	56 207	4 684	3 000	250	2 595	216	61 802	5 150
251302 b	2 RK	65	1,5048	978 000	1 990 000	42 679	3 557	1 650	138	2 595	216	46 924	3 910
251303 b	3 RK	78	1,7294	1 124 000	2 350 000	49 050	4 087	2 350	196	2 595	216	53 995	4 500
Justering			-0,0006			-10						-10	
SUMMA	56 lgh	4 539	100,0000	64 993 000	125 280 000	2 836 210		132 600		145 320		3 114 130	

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

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

I hushållsel ingår förbrukningen av el för handduktork (den tid på året då fjärrvärmens är avstängd) och el för frånluftsfläkt i kök.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats. Beteckningen b avser att lägenhet är försedd med balkong.

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

*) Antal rum (R) med kök (K)

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

****) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år

2,0%

år 1 - 5

2,0%

Höjning hyror, per år

1,0%

Driftkostnadsökning (inflation), per år

2,0%

Räntenivå, genomsnitt

4,47%

Kommunal fastighetsavgift:

2013 bostäder: 1 355 kr/lgh o år

uppskattad förändring per år: 2,0%

år 1-5 0%

år 6-10 50%

år 11- 100%

Underlag fastighetskatt, FFT 2010:

garage: 1 800 tkr

2,0%

fastighetsskatt: 1,0%

År efter färdigställande:**Kalenderår:****Kapitalkostnader**

Räntor

Amortering/avskrivning

Extra amortering/avskrivning

Kapitalkostnad**Driftskostnader inkl löpande underhåll****Avsättning för fastighetsunderhåll **)****Övriga kostnader**

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsskatt garage

SUMMA KOSTNADERÅrsavgift, genomsnitt kr/m²

Årsavgifter

Hyresintäkter

SUMMA INTÄKTER**RESULTAT**

Föreningens kassa

Ingående saldo

Kassabehållning

varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll

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

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	3 522	3 554	3 585	3 617	3 648	3 781	3 814	3 847	3 881	3 913	4 007

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2011-10-17 ökar med 1,4% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,4%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,5%
- innehåller räntenivå per 2011-10-17	3,1%
- och en reserv för ränteförökning	1,4%
Total ränta i ekonomisk plan	4,5%

B. Om räntenivån per 2011-10-17 ökar med 2,4% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	457	456	454	452	451	449	447	445	443	440	437 tkr
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-35	-71	-108	-148	-86	-127	-168	-210	-255	-240 tkr
Behov årsavgiftsökning:	457	421	383	344	303	363	320	277	233	185	197 tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

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

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

Om ökningen blir ytterligare: 1% per år											
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	12	25	38	52	66	82	98	115	133	152 tkr

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 november 2011 för bostadsrättsföreningen Magnolian 2, org nr : 769622-8613.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

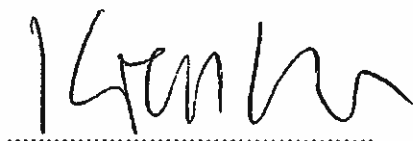
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

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

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

Stockholm den 4 november 2011



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-11-04 för Brf Magnolian 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar ännu ej registrerade	2011-10-26
2. Stämmoprotokoll	2011-10-26
3. Registreringsbevis	2011-03-18
4. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-11-02
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-11-02
6. Finansieringsoffert	2011-05-26
7. Bekräftelse av ökat lånebelopp	2011-10-14
8. Beräkning av taxeringsvärde	2011-03-28
9. Försäkringsbevis byggförsäkring	2011-01-25
10. Bekräftelse av räntesatser per 2011-10-17	2011-10-17
11. Bekräftelse av lägenhetsarea	2011-07-06
12. Gatuadresser	2011-03-07



Widerlöv & co