

2012110705156

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN**

FASTIGHET: Saunegården 7:10 samt del av fastighet 7:6 och 7:11

SÄTE: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

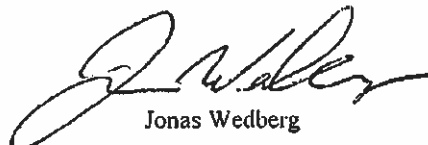
A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 9-12
F.	Ekonomisk prognos	Sid 13
G.	Känslighetsanalys	Sid 14
	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Göteborg

2012-11-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN


 Ingemar Bilén


 Jonas Wedberg


 Lennart Mårtensson
Registrerades av Bolagsverket 2012-11-08

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden, Göteborgs kommun, organisationsnummer 769618-2265 har till ändamål att fränja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 119 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i andra kvartalet 2013 och avslutas under fjärde kvartalet 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt fjärde kvartalet 2012.

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 2012-11-05. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Byggsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sannegården 7:10 samt del av Sannegården 7:6 och 7:11, Göteborg
Adress:	Bratteråsgatan
Tomtens areal:	ca 2 814 m ²
Boarea enligt tabell:	ca 8 321 m ²
Antal bostadslägenheter:	119 st
Byggnadernas utformning:	Ett flerbostadshus i åtta våningar samt ett flerbostadshus i åtta våningar samt fyra suterrängvåningar

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

Parkering

59 st Parkeringsplatser i eget garage under gården på fastigheten

Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas av servitut, inskrivet 1973-05-16 med aktnr 4988, avseende spillvattenledning till förmån för fastigheten Göteborg Rödjan 727:38.

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt, registrerade beslut 2005-12-21 och 2010-11-02, avseende starkström till förmån för Göteborg Energi Nät AB.

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt, registrerat beslut 2010-11-02, avseende fjärrvärme till förmån för Göteborg Energi AB.

Föreningens fastighet har genom servitut rätt till väg inom fastigheterna Sannegården 7:5 och 7:11.

I pågående fastighetsbildningsförrättning skall servitutet ändras till att motsvara vägens faktiska läge.

Fastigheten har genom servitut rätt till parkering om 85 parkeringsplatser inom fastigheterna Sannegården 7:5 och 7:11.

Servitutet avseende parkering enligt ovan gäller till dess annan parkeringslösning motsvarande gällande parkeringsnorm för fastigheten har tillskapats. Parkering skall anordnas med 59 parkeringsplatser, enligt gällande parkeringsnorm, i underbyggt garage inom fastigheten. Föreningen förbinder sig härmed att utan ersättning låta upphäva servitutet avseende parkering.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10 avseende sopsug, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening

Föreningen består av ca 60 fastigheter och andelstal bestäms utifrån BTA ovan mark och kommer att beslutas i kommande förättning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:35 avseende kommunikationsytor med grönytor, belysning, bevakningsanordning, länkplatta, hiss, cykelrum, dag-, spill- och kallvattenledningar samt kulvert. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvells samfällighetsförening.

Föreningen består av fastigheterna Sannegården 7:6, 7:7, 7:8, 7:9 och 7:10. Andelstal i utförande och drift är 120 vilket kommer att omprövas i samband med att byggnationen av Sannegården 7:10 färdigställs. Vattenförbrukning debiteras enligt avläsning av deltagande fastigheters respektive samfällighetsföreningens subvattenmätare.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

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 av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Inkommande elservis

Ledningar för bredband

Inkommande fjärrvärme

Gemensamma utrymmen och anordningar

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att vara anslutna till fjärrvärme
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i plan 09
Elcentral och fläkttrum är belägna i plan 09
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV
Styrelserum
Gästlägenhet är belägen på plan 06
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.
Lägenhetsförråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabelement av betong
Ytterväggar:	Tegel ingjutit i prefabelement av betong
Lägenhetsskiljande väggar:	200 mm betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på reglar
Yttertak:	Trätak belagd med plåt
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier, porttelefon
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kapprum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	

Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden

2012110705160

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Glashäll Ugn Kyl/Frysåp enligt ritning Kyl och frys enligt ritning Spiskåpa Mikrovågsugn Diskmaskin Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning
Badrum/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Torkställning Tvättmaskin Torktumlare Väggsåp Bänkskiva
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt ritning

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

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts-, inskrivningskostnader m.m.	364 500 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	364 500 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca varav för garage till ca 5 400 000,00 kr	190 400 000 kr
Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	1480067

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst a)	30 kr/m ² boarea	249 630
--	-----------------------------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk fastighetsförvaltning c)	190 000
Administration, styrelsearvode, m m	35 000
Revisionsarvode	25 000
Vattenavgifter - ingående i Sannagården GA:35 enligt sep fastighetsmätare	180 000
Värmeavgifter	390 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	500 000
Fastighetsförvaltning, teknisk d)	280 000
Sannegården GA:10, sopsug	90 000
Sannegården GA:35, grönytor, belysning, hiss, cykelrum, snöröjning	95 000
Hissar e) 5 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	308 805
Försäkringar	40 000
Övrigt	20 000

Summa driftskostnader

2 153 805

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift f)	
Fastighetsskatt garage	54 000

54 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**6 285 190**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- 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 262 000 kr återfinns under flera delposter; ekonomisk förvaltning, vattenavgifter, värmeavgifter samt elavgifter. Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.
- c) 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.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning under garantitiden av hissar betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- 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.

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	8 321 m ²	595 kr/m ² (i snitt)	4 951 161
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			262 000
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	308 805
Årshyra garage	59 st	13 200 kr/st (1 100 kr/mån, 98 % uthyrt)	763 224

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 285 190
--	------------------

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

BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)					per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
	m ²						kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	95	4 RK	1,0633	1 361 000	1 939 000	3 300 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11002	47	1 RK M	0,6383	817 000	233 000	1 050 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11003	59	2 RK M	0,7484	958 000	692 000	1 650 000	37 056	3 088	2 595	216	39 651	3 304	1 850	154
11004	64	2 RK M	0,7875	1 008 000	742 000	1 750 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11101	95	4 RK	1,0633	1 361 000	2 139 000	3 500 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11102	47	1 RK	0,6383	817 000	583 000	1 400 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11103	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 565 000	2 765 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	217
11104	64	2 RK	0,7875	1 008 000	817 000	1 825 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11201	95	4 RK	1,0633	1 361 000	2 239 000	3 600 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11202	47	1 RK	0,6383	817 000	633 000	1 450 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11203	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 590 000	2 790 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	217
11204	64	2 RK	0,7875	1 008 000	892 000	1 900 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11301	95	4 RK	1,0633	1 361 000	2 339 000	3 700 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11302	47	1 RK	0,6383	817 000	683 000	1 500 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11303	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 650 000	2 850 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	217
11304	64	2 RK	0,7875	1 008 000	967 000	1 975 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11401	95	4 RK	1,0633	1 361 000	2 439 000	3 800 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11402	47	1 RK	0,6383	817 000	783 000	1 600 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11403	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 735 000	2 935 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	217
11404	64	2 RK	0,7875	1 008 000	1 042 000	2 050 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11501	95	4 RK	1,0633	1 361 000	2 639 000	4 000 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11502	47	1 RK	0,6383	817 000	883 000	1 700 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11503	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 845 000	3 045 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	217
11504	64	2 RK	0,7875	1 008 000	1 142 000	2 150 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11601	95	4 RK	1,0633	1 361 000	2 839 000	4 200 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279
11602	47	1 RK	0,6383	817 000	983 000	1 800 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
11603	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 945 000	3 145 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	217
11604	64	2 RK	0,7875	1 008 000	1 242 000	2 250 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
11701	105	3 RK	1,1266	1 442 000	3 858 000	5 300 000	55 777	4 648	2 595	216	58 372	4 864	2 600	217
11702	104	3 RK	1,1187	1 432 000	3 468 000	4 900 000	55 391	4 616	2 595	216	57 986	4 832	2 600	217
21001	75	2 RK M	0,8742	1 119 000	781 000	1 900 000	43 284	3 607	2 595	216	45 879	3 823	1 850	154
21002	47	1 RK M	0,6383	817 000	433 000	1 250 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21003	66	2 RK M	0,8031	1 028 000	772 000	1 800 000	39 764	3 314	2 595	216	42 359	3 530	1 850	154

BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)					per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån	per år	per mån
	m²		%				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
21101	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 380 000	2 610 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
21102	47	1 RK	0,6383	817 000	483 000	1 300 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21103	86	3 RK	0,9766	1 250 000	1 700 000	2 950 000	48 351	4 029	2 595	216	50 946	4 245	2 600	217
21201	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 480 000	2 710 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
21202	47	1 RK	0,6383	817 000	533 000	1 350 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21203	86	3 RK	0,9766	1 250 000	1 725 000	2 975 000	48 351	4 029	2 595	216	50 946	4 245	2 600	217
21301	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 580 000	2 810 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
21302	47	1 RK	0,6383	817 000	583 000	1 400 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21303	86	3 RK	0,9766	1 250 000	1 745 000	2 995 000	48 351	4 029	2 595	216	50 946	4 245	2 600	217
21401	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 680 000	2 910 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
21402	47	1 RK	0,6383	817 000	683 000	1 500 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21403	86	3 RK	0,9766	1 250 000	1 800 000	3 050 000	48 351	4 029	2 595	216	50 946	4 245	2 600	217
21501	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 720 000	2 950 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
21502	47	1 RK	0,6383	817 000	783 000	1 600 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21503	86	3 RK	0,9766	1 250 000	1 950 000	3 200 000	48 351	4 029	2 595	216	50 946	4 245	2 600	217
21601	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 760 000	2 990 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
21602	47	1 RK	0,6383	817 000	883 000	1 700 000	31 602	2 634	2 595	216	34 197	2 850	1 550	129
21603	86	3 RK	0,9766	1 250 000	2 100 000	3 350 000	48 351	4 029	2 595	216	50 946	4 245	2 600	217
21701	80	3 RK	0,9297	1 190 000	2 510 000	3 700 000	46 030	3 836	2 595	216	48 625	4 052	2 600	217
21702	71	2 RK	0,8430	1 079 000	2 221 000	3 300 000	41 736	3 478	2 595	216	44 331	3 694	1 850	154
31001	68	3 RK M	0,8351	1 069 000	1 336 000	2 405 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31002	84	3 RK M	0,9609	1 230 000	1 070 000	2 300 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31003	53	2 RK M	0,7008	897 000	998 000	1 895 000	34 697	2 891	2 595	216	37 292	3 108	1 850	154
31101	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 156 000	2 225 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31102	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 330 000	2 560 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31103	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 106 000	2 175 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31201	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 206 000	2 275 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31202	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 430 000	2 660 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31203	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 156 000	2 225 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31301	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 306 000	2 375 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31302	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 530 000	2 760 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31303	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 256 000	2 325 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31401	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 406 000	2 475 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31402	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 680 000	2 910 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31403	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 356 000	2 425 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31501	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 556 000	2 625 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217

BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

Nr	LÄGENHET		Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ****)	
	Eoarea c. rka *)	Storlek **)					per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr
31502	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 880 000	3 110 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31503	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 506 000	2 575 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31601	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 706 000	2 775 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31602	84	3 RK	0,9609	1 230 000	2 080 000	3 310 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217
31603	68	3 RK	0,8351	1 069 000	1 656 000	2 725 000	41 350	3 446	2 595	216	43 945	3 662	2 600	217
31701	138	4 RK	1,4023	1 795 000	3 705 000	5 500 000	69 432	5 786	2 595	216	72 027	6 002	3 350	279
41001	60	2 RK M	0,7562	968 000	1 182 000	2 150 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41002	61	2 RK M	0,7641	978 000	1 222 000	2 200 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41003	61	2 RK M	0,7641	978 000	732 000	1 710 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41004	41	1 RK M	0,5906	756 000	584 000	1 340 000	29 243	2 437	2 595	216	31 838	2 653	1 550	129
41101	60	2 RK	0,7562	968 000	792 000	1 760 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41102	61	2 RK	0,7641	978 000	832 000	1 810 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41103	61	2 RK	0,7641	978 000	832 000	1 810 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41104	60	2 RK	0,7562	968 000	792 000	1 760 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41201	60	2 RK	0,7562	968 000	892 000	1 860 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41202	61	2 RK	0,7641	978 000	932 000	1 910 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41203	61	2 RK	0,7641	978 000	932 000	1 910 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41204	60	2 RK	0,7562	968 000	892 000	1 860 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41301	60	2 RK	0,7562	968 000	992 000	1 960 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41302	61	2 RK	0,7641	978 000	1 032 000	2 010 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41303	61	2 RK	0,7641	978 000	1 032 000	2 010 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41304	60	2 RK	0,7562	968 000	992 000	1 960 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41401	60	2 RK	0,7562	968 000	1 092 000	2 060 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41402	61	2 RK	0,7641	978 000	1 132 000	2 110 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41403	61	2 RK	0,7641	978 000	1 132 000	2 110 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41404	60	2 RK	0,7562	968 000	1 092 000	2 060 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41501	60	2 RK	0,7562	968 000	1 292 000	2 260 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41502	61	2 RK	0,7641	978 000	1 332 000	2 310 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41503	61	2 RK	0,7641	978 000	1 332 000	2 310 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41504	60	2 RK	0,7562	968 000	1 292 000	2 260 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41601	60	2 RK	0,7562	968 000	1 492 000	2 460 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41602	61	2 RK	0,7641	978 000	1 532 000	2 510 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41603	61	2 RK	0,7641	978 000	1 532 000	2 510 000	37 830	3 152	2 595	216	40 425	3 369	1 850	154
41604	60	2 RK	0,7562	968 000	1 492 000	2 460 000	37 443	3 120	2 595	216	40 038	3 336	1 850	154
41701	77	3 RK	0,9062	1 160 000	2 520 000	3 680 000	44 870	3 739	2 595	216	47 465	3 955	2 600	217
41702	77	3 RK	0,9062	1 160 000	2 320 000	3 480 000	44 870	3 739	2 595	216	47 465	3 955	2 600	217

BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

Nr	LÄGENHET			Andelstal ***)	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	
	Boarea cirka *)	Storlek **)	M					per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr	per år kr	per mån kr
50601	64	2 RK	M	0,7875	1 008 000	42 000	1 050 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
50602	94	3 RK	M	1,0398	1 331 000	169 000	1 500 000	51 484	4 290	2 595	216	54 079	4 507	2 600	217
50701	64	2 RK		0,7875	1 008 000	342 000	1 350 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
50702	94	3 RK		1,0398	1 331 000	469 000	1 800 000	51 484	4 290	2 595	216	54 079	4 507	2 600	217
50703	54	1 RK		0,6930	887 000	363 000	1 250 000	34 310	2 859	2 595	216	36 905	3 075	1 550	129
50704	66	2 RK		0,8031	1 028 000	422 000	1 450 000	39 764	3 314	2 595	216	42 359	3 530	1 850	154
50801	64	2 RK		0,7875	1 008 000	442 000	1 450 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
50802	94	3 RK		1,0398	1 331 000	569 000	1 900 000	51 484	4 290	2 595	216	54 079	4 507	2 600	217
50803	54	1 RK		0,6930	887 000	463 000	1 350 000	34 310	2 859	2 595	216	36 905	3 075	1 550	129
50804	66	2 RK		0,8031	1 028 000	522 000	1 550 000	39 764	3 314	2 595	216	42 359	3 530	1 850	154
50901	64	2 RK		0,7875	1 008 000	542 000	1 550 000	38 990	3 249	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154
50902	94	3 RK		1,0398	1 331 000	669 000	2 000 000	51 484	4 290	2 595	216	54 079	4 507	2 600	217
50903	54	1 RK		0,6930	887 000	563 000	1 450 000	34 310	2 859	2 595	216	36 905	3 075	1 550	129
50904	66	2 RK		0,8031	1 028 000	622 000	1 650 000	39 764	3 314	2 595	216	42 359	3 530	1 850	154
justering				0,0003				-11				-11			
SUMMA	8 321	119 lgh		100,0000	128 001 000	152 689 000	280 690 000	4 951 161		308 805		5 259 966		262 000	

Respektive bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV.
Respektive bostadsrättshavaren skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet
bilagd hand.ing. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrasser.
Lägenhet 11002 har varken mark, balkong eller terrass.

*) 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.
**) Antal rum (R) och kök (K)
***) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
*****) Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.
Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.
Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år	år 1 - 5	2,0%
	år 6 - -	2,0%
Höjning hyror, per år		1,0%
Driftkostnadsökning (inflation), per år		2,0%
Räntenivå, genomsnitt		4,3%

Kommunal fastighetsavgift:

2014 bostäder:	1 420 kr/lgh o år
uppskattad förändring per år:	2,0%
år 1-5	0%
år 6-10	50%
år 11-	100%

Underlag fastighetsskatt, AFT 2013:

garage:	5 400 tkr
	2,0%
fastighetsskatt:	1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostrader											
Räntor	-3 569	-3 558	-3 545	-3 532	-3 518	-3 502	-3 486	-3 468	-3 449	-3 429	-3 409 tkr
Amortering/avskrivning	not 1 sida 6	-59	-66	-73	-81	-89	-99	-110	-122	-135	-166 tkr
Extra amortering/avskrivning	not 4 sida 6	-200	-219	-238	-256	-273	-290	-305	-319	-332	-343 tkr
Kapitalkostrader	-3 828	-3 843	-3 856	-3 869	-3 881	-3 891	-3 901	-3 909	-3 916	-3 921	-3 953 tkr
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-2 154	-2 197	-2 241	-2 286	-2 332	-2 439 *	-2 488	-2 538	-2 589	-2 641	-2 694 tkr
Avsättning för fastighetsunderhåll **)	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250 tkr
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-93	-95	-97	-99	-101	-206 tkr
Fastighetsskatt garage	-54	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-62	-63	-65	-66 tkr
SUMMA KOSTNADER	-6 285	-6 345	-6 403	-6 462	-6 521	-6 733	-6 795	-6 856	-6 917	-6 978	-7 169 tkr
Årsavgift, genomsnitt kr/m ² inkl bredband och vv	664	677	690	704	718	733	747	762	778	793	809 kr/m ²
Årsavgifter, inkl bredband och varmvatten	5 522	5 632	5 745	5 860	5 977	6 097	6 219	6 343	6 470	6 599	6 731 tkr
Hyresintäkter	763	771	779	786	794	802	810	818	826	835	843 tkr
SUMMA INTÄKTER	6 285	6 403	6 524	6 646	6 771	6 899	7 029	7 161	7 296	7 434	7 574 tkr
RESULTAT	0	58	120	184	250	166	234	306	380	456	405 tkr
Föreningens kassa											
Ingående salco	0										tkr
Kassabehållning	249	557	928	1 362	1 862	2 278	2 762	3 318	3 947	4 653	5 308 tkr
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	250	500	750	1 000	1 250	1 500	1 750	2 000	2 250	2 500	2 750 tkr

*) 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.

BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	6 285	6 345	6 403	6 462	6 521	6 733	6 795	6 856	6 917	6 978	7 169

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-10-16 ökar med 1,7%

blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,7%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2012-10-16	2,6%
- och en reserv för ränteökning	1,7%
Total ränta i ekonomisk plan	4,3%

B. Om räntenivån per 2012-10-16 ökar med 2,7% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	838	835	833	830	826	823	818	815	810	806	800 tkr
Kostnad som justeras med årets resultat:	0	-58	-120	-184	-250	-166	-234	-306	-380	-456	-405 tkr
Behov av årsavgiftsökning:	838	777	713	646	576	657	584	509	430	350	395 tkr

C. 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	22	45	69	94	120	148	177	207	239	272 tkr
--	---	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	---------

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 november 2012 för bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden, org nr: 769618-2265.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

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

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 6 november 2012.



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



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-11-06 för Brf Magasinet på Norra Älvstranden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-06-28
2. Registreringsbevis	2012-06-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-11-05
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-11-05
5. Finansieringsoffert	2012-10-26
6 Lantmäteriförrättning	2010-11-02
7 Utdrag från fastighetsregistret	2012-09-05
8 Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-23
9. Byggfelsförsäkring	2012-03-23
10 Bekräftelse av räntor per 2012-10-16	2012-10-16