

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Magneten

(Org nr 769624-4362)

SOLNA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/Fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	9
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	10
E. Nyckeltal	12
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	13
G. Ekonomisk prognos	16
H. Känslighetsanalys	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Magneterna som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-03-07 (org nr 769624-4362) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen håller på att uppföra 113 bostadsrättslägenheter i Huvudsta, Solna kommun, på fastigheten Rovän 3.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna kommer att påbörjas under maj 2015.

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

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2014.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostadsproduktion AB, tidigare Peab Bostad AB

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas i form av moderbolagsborgen i Peab AB.

Fullgörandeförsäkring är tecknad hos AmTrust Europe Limited via BRIM AB.

Byggfelsförsäkring har tecknats med HDI-Gerling Industrie Versicherung AG genom förmedling av GIS Försäkringskonsult AB

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Solna Rovän 3
Tomtens areal, ca:	2104 m ² (3D-delning ovanpå befintligt centrum)
Bostadsarea (BOA), ca:	8949 m ²
Antal lägenheter:	113 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus/ fyra trapphuggångar Fastigheten är en 3D-fastighet.

Gemensamma anordningar

Byggnader är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen inom stamfastigheten Rovän 1. (servitut 0184-10/9.36). Ventilation sker genom mekanisk frånluft med centrala fläktar för flerbostadshuset. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trapphuggång. Anläggningen kommer att anslutas till befintlig sopsugsledning.

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring, cykelförråd, städ, utrymme för källsortering och miljöstuga mat är placerade i entreplanet trapphus 2. Detsamma gäller för gemensamt utrymme för el och tele.

Gemensamma anordningar på gårdsplan

På föreningens innergård, som ligger på plan 4 finns stenbelagda gångtytor, vistelseytor av trädäck, plats för småbarnslek, konstgräs - och sedumtytor, planteringsytor med träsarg samt planteringslådor. Belysningsprogram finns framtaget för gårdsytan.

Parkering

Brf Magnetén äger inga biluppställningsplatser. Parkeringsmöjligheter för bostadsrättshavare kommer att finnas i Huvudsta Cennrums garage genom så kallad samnyttjandemodell. Garaget är placerat direkt under bostadshuset.

Servitut

Föreningen kommer att belastas följande servitut

0184-10/9.2	Skyltplatser
0184-10/9.6	Avloppsventilation
0184-10/9.9	Ventilation
0184-10/9.10	Fettavskiljare
0184-10/9.15	Byggnadsdelar
0184-10/9.17	Tillträde

Föreningen kommer att få förmån av följande servitut:

0184-10/9.29	Innergård
0184-10/9.30	Förråd, sop-och återvinningsrum
0184-10/9.31	Trapphus, entréer
0184-10/9.32	Hissar

0184-10/9.33	Postboxar
0184-10/9.34	Avlopp
0184-10/9.35	Vattenledningar
0184-10/9.36	Värmeledningar
0184-10/9.37	Elledningar
0184-10/9.38	Teleledningar mm.
0184-10/9.39	Förstärkt stomme
0184-10/9.40	Byggnadsdelar
0184-10/9.41	Tillträde
0184-10/9.42	Utrymning

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är en 3D-fastighet och kommer att ingå i följande gemensamhetsanläggningar.

GA 1	Spill- och dagvattenledningar
Deltagande fastigheter:	Rovan 1, 2, 3
Andelstal:	Rovan 1 30/100
	Rovan 2 34/100
	Rovan 3 36/100

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift

GA 3	Spill- och dagvattenledningar
Deltagande fastigheter:	Rovan 1, 3
Andelstal:	Rovan 1 33/100
	Rovan 3 67/100

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift

GA 4	Vattenledningar
Deltagande fastigheter:	Rovan 1, 3
Andelstal:	Rovan 1 46/100
	Rovan 3 54/100

Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning****Mark/Grund**

Huset är placerat ovan Huvudsta Centrum, vilket grundförstärkts i tidigare utförd entreprenad. Gemensam innergård kommer att anläggas på delar av centrumanläggningens tak.

Stomme

Stommen består av ett stålpelarskelett med bjälklag av prefabricerade håldäck och installationsgolv. Del av lägenhetsskiljande väggar samt enskilda hissväggar av prefabricerade betong. Övriga utföres som lättväggar. Yttertaket utföres som uppstolpat med balkar av trä.

Yttertak

Tacktäckning utföres med takpapp ovan lösullsisolerat bjälklag. Hängrännor och stuprör av plåt vid terrasser. Invändig avvattning från tak

Ytterväggar

Utfackningsväggar med bärning av trä och stål med isolering och vindskiva av oorganiskt material. Invändigt kläs väggen med gips. Gavelväggar av prefabricerad betong.

Fasader

Fasader av skivmaterial samt 20 mm. puts (tjockputs) på putsbärande mineralull. Vissa delar av fasaden utföres plåtinklädd.

Innerväggar

Lägenhetsskiljande väggar av prefabricerad betong alternativt utförda som lättkonstruktioner. Lägenhetsskiljande väggar samt väggar mot trapphus och hisschakt utföres ljudisolerade. Lättväggar/innerväggar utföres med gips och stålreglar.

Innertak

Grängat vitt med synliga håldäcksskarvar. I vissa lägenheter blottlagda stålbalcksflänsar, målade med brandskyddsfärg.

Fönster och dörrar

Fönster/fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Entrépartier av stål eller aluminium.
Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål.
Säkerhetsklassade lägenhetsdörrar.
Innerdörrar släta vita.

Balkonger

Prefabricerade balkongplattor av betong
Balkongräcken av perforerad aluminium och glas.

Installationer

Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet.
Separat mätning av värme, kall- och varmvatten.
Mekanisk frånluftsventilation med central fläkt och värmeåtervinning.
Frånluft i kök, våtrum och förråd. Tilluft via uteluftdon i fasaden bakom radiatorena.
Personhiss av typ maskinrumlös hiss.
Huset anslutas till området befintlig sopsugsledning.
Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet.
Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning.
Tele/data/TV via Triple-Play distribueras av Telia.

Gemensamma utrymmen

Huvudsta Centrums garage nås med hiss från trapphus 3.
Cykelförråd och källsorteringsrum på plan 2 i trapphus 2.
Huset är anslutet till i centrummet befintlig sopsugsanläggning.
Sopsugsinkast på gårdsplan (plan 4) i trapphus 2 och 3.
Undercentral och elcentral i källaren plan 2.

B. Forts

Lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett	
	Vägg	Målat	
	Tak	Grängat	
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Kapphylla och garderober enl A-ritning	
Kök	Golv	Ekparkett	
	Vägg	Målat	
	Tak	Grängat	
	Övrigt	Inredning enligt A-ritning. Kakel ovan diskbänk. Glaskeramikhäll Inbyggnadsugn Kyl/frys alt kyl & frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänk i smyg av natursten.	
	Badrum	Golv	Klinker
		Vägg	Kakel
		Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt A-ritning. Glasad skärmvägg Kommod med spegel och belysning Tvättmaskin och kondensstorktumlare alt. Kombimaskin Förberedelse för handdukstork	
WC/dusch	Golv	Klinker	
	Vägg	Kakel	
	Tak	Målat	
	Övrigt	Inredning enligt A-ritning. Tvättställ Spegel och belysning Duschdraperiskena Förberedelse för handdukstork	
	WC	Golv	Klinker
Vägg		Kakel	
Tak		Målat	
Övrigt		Inredning enligt A-ritning. Tvättställ Spegel och belysning	

Vardagsrum, Allrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i smyg av natursten.
Klk/Förråd i lägenhet	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målning
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Hylla med klädstång
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Inredning enligt A-ritning Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i smyg av natursten.
<u>Allmänna utrymmen</u>		
Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare.
Trapphall	Golv	Linoleum
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Trappräcken och handledare på vägg av stål (målas)
Teknik-, barnvagns- och cykelrum	Golv	Betong-dammbundet
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt ritning

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 110 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 302 000 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 825 000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 412 000 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 207 060 000 kr

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

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan utan restvärde (Not 1)

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 1 - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	85 146 000 kr
Insatser	245 061 000 kr
Upplåtelseavgifter	81 793 000 kr

Summa 412 000 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	28 382 000	1 år	3,00%	141 910	851 460	993 370
Lån 2	28 382 000	2 år	3,25%	141 910	922 415	1 064 325
Lån 3	28 382 000	5 år	3,50%	141 910	993 370	1 135 280
Summa lån	85 146 000		3,25%	425 730	2 767 245	3 192 975
Ekonomisk plan är beräknad med			3,25%			

Beräknad amortering	0,50%
Amortering	425 730
Beräknad räntekostnad ekonomisk plan	2 767 245

Räntesatser enligt offert Swedbank 2014-10-22	1,87%
Räntekostnad enligt do	1 592 230 kr

Not. 1) Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år utan restvärde.

Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	226 000
Elförbrukning fastighet	248 000
Elförbrukning hushåll	313 215
Uppvärmning (central anläggning)	718 000
Tv/Tele/Data	270 000
Gård	60 000
Gemensamhetsanläggning	50 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	25 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	10 000
Snöröjning	85 000
Sophämtning	170 000
Städning	140 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	90 000
Teknisk förvaltning	170 000
Ekonomisk förvaltning	100 000
Hisstelefon, porttelefon	15 000
Fastighetsförsäkringar	76 000
Revision	85 000
Styrelsearvoden	75 000
Oförutsedda kostnader	10 000

Summa driftskostnader **2 936 215 kr**

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Summa kostnader år 1 **6 129 190 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	6 087 360 kr
-------------------------------	--------------

Årsavgifter hushållsel	313 215 kr
------------------------	------------

Summa intäkter år 1	6 400 575 kr
----------------------------	---------------------

Överskott år 1	271 385 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	268 470 kr
---	------------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	46 039 kr/kvm
---------------------	---------------

Insats och upplåtelseavgift	36 524 kr/kvm
-----------------------------	---------------

Belåning år 1	9 515 kr/kvm
---------------	--------------

Driftskostnad år 1	328 kr/kvm
--------------------	------------

Årsavgift år 1 (exkl.hushållsel)	680 kr/kvm
----------------------------------	------------

Beräknad årsavgift hushållsel	35 kr/kvm
-------------------------------	-----------

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Hushållsel fördelas efter förbrukning. Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

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

Lgh nr	Lgh storlek	Ute-plats / Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Hushållsel ¹⁾	Månadsavgift el	Prel. Årsavgift Total
11001	4 rok	2	101,0	1,06723	984 635	2 615 365	3 600 000	64 966	5 414	3 535	295	68 501
11002	1 rok	1	39,0	0,53973	172 330	1 322 670	1 495 000	32 855	2 737	1 365	114	34 220
11003	1 rok	1	44,0	0,59590	94 682	1 460 318	1 555 000	36 275	3 023	1 540	128	37 815
11004	3 rok	1	78,0	0,91493	392 863	2 242 137	2 635 000	55 695	4 641	2 730	228	58 425
11101	4 rok	1	101,0	1,06723	954 635	2 615 365	3 570 000	64 966	5 414	3 535	295	68 501
11102	2 rok	1	52,0	0,68104	206 037	1 668 963	1 875 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
11103	1 rok	1	44,0	0,59590	174 682	1 460 318	1 635 000	36 275	3 023	1 540	128	37 815
11104	3 rok	1	78,0	0,91493	482 863	2 242 137	2 725 000	55 695	4 641	2 730	228	58 425
11201	4 rok	1	101,0	1,06723	1 019 635	2 615 365	3 635 000	64 966	5 414	3 535	295	68 501
11202	2 rok	1	52,0	0,68104	281 037	1 668 963	1 950 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
11203	1 rok	1	44,0	0,59590	214 682	1 460 318	1 675 000	36 275	3 023	1 540	128	37 815
11204	3 rok	1	78,0	0,91493	542 863	2 242 137	2 785 000	55 695	4 641	2 730	228	58 425
11301	4 rok	1	101,0	1,06723	1 099 635	2 615 365	3 715 000	64 966	5 414	3 535	295	68 501
11302	2 rok	1	52,0	0,68104	366 037	1 668 963	2 035 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
11303	1 rok	1	44,0	0,59590	274 682	1 460 318	1 735 000	36 275	3 023	1 540	128	37 815
11304	3 rok	1	78,0	0,91493	617 863	2 242 137	2 860 000	55 695	4 641	2 730	228	58 425
11401	4 rok	1	101,0	1,06723	1 189 635	2 615 365	3 805 000	64 966	5 414	3 535	295	68 501
11402	2 rok	1	52,0	0,68104	476 037	1 668 963	2 145 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
11403	1 rok	1	44,0	0,59590	379 682	1 460 318	1 840 000	36 275	3 023	1 540	128	37 815
11404	3 rok	1	78,0	0,91493	707 863	2 242 137	2 950 000	55 695	4 641	2 730	228	58 425
11501	4 rok	2	94,0	1,02630	1 114 939	2 515 061	3 630 000	62 475	5 206	3 290	274	65 765
11502	2 rok	1	45,0	0,60688	497 774	1 487 226	1 985 000	36 943	3 079	1 575	131	38 518
11503	5 rok	2	105,5	1,09103	1 280 311	2 673 689	3 954 000	66 415	5 535	3 693	308	70 108
21001	4 rok	2	113,5	1,12850	964 487	2 765 513	3 730 000	68 696	5 725	3 973	331	72 669
21002	5 rok	2	105,5	1,09103	946 311	2 673 689	3 620 000	66 415	5 535	3 693	308	70 108
21003	2 rok	1	54,5	0,70638	308 938	1 731 062	2 040 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
21004	2 rok	1	54,0	0,70136	331 240	1 718 760	2 050 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
21005	5 rok	2	122,0	1,16151	1 378 592	2 846 408	4 225 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
21101	4 rok	1	113,5	1,12850	994 487	2 765 513	3 760 000	68 696	5 725	3 973	331	72 669
21102	5 rok	1	105,5	1,09103	986 311	2 673 689	3 660 000	66 415	5 535	3 693	308	70 108
21103	2 rok	1	54,5	0,70638	263 938	1 731 062	1 995 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
21104	2 rok	1	54,0	0,70136	296 240	1 718 760	2 015 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
21105	5 rok	1	122,0	1,16151	1 343 592	2 846 408	4 190 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
21201	4 rok	1	113,5	1,12850	1 064 487	2 765 513	3 830 000	68 696	5 725	3 973	331	72 669
21202	5 rok	1	105,5	1,09103	1 056 311	2 673 689	3 730 000	66 415	5 535	3 693	308	70 108
21203	2 rok	1	54,5	0,70638	318 938	1 731 062	2 050 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
21204	2 rok	1	54,0	0,70136	351 240	1 718 760	2 070 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
21205	5 rok	1	122,0	1,16151	1 443 592	2 846 408	4 290 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975

2014121806922

Lgh nr	Lgh storlek	U/ B/T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Års-avgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushålls- el ²⁾	Månads-avgift el	Årsavgift Total
21301	4 rok	1	113,5	1,12850	1 134 487	2 765 513	3 900 000	68 696	5 725	3 973	331	72 669
21302	5 rok	1	105,5	1,09103	1 136 311	2 673 689	3 810 000	66 415	5 535	3 693	308	70 108
21303	2 rok	1	54,5	0,70638	353 938	1 731 062	2 085 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
21304	2 rok	1	54,0	0,70136	401 240	1 718 760	2 120 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
21305	5 rok	1	122,0	1,16151	1 523 592	2 846 408	4 370 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
21401	4 rok	1	113,5	1,12850	1 234 487	2 765 513	4 000 000	68 696	5 725	3 973	331	72 669
21402	5 rok	1	105,5	1,09103	1 226 311	2 673 689	3 900 000	66 415	5 535	3 693	308	70 108
21403	2 rok	1	54,5	0,70638	398 938	1 731 062	2 130 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
21404	2 rok	1	54,0	0,70136	451 240	1 718 760	2 170 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
21405	5 rok	1	122,0	1,16151	1 623 592	2 846 408	4 470 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
21501	4 rok	2	106,0	1,09355	1 240 135	2 679 865	3 920 000	66 568	5 547	3 710	309	70 278
21502	5 rok	2	102,5	1,07538	1 339 663	2 635 337	3 975 000	65 462	5 455	3 588	299	69 050
21503	2 rok	1	47,0	0,62855	529 669	1 540 331	2 070 000	38 262	3 189	1 645	137	39 907
21504	2 rok	1	47,0	0,62855	529 669	1 540 331	2 070 000	38 262	3 189	1 645	137	39 907
21505	4 rok	2	104,0	1,08331	1 285 230	2 654 770	3 940 000	65 945	5 495	3 640	303	69 585
31001	5 rok	2	122,0	1,16151	1 278 592	2 846 408	4 125 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
31002	2 rok	1	54,5	0,70638	308 938	1 731 062	2 040 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
31003	2 rok	1	54,0	0,70136	291 240	1 718 760	2 010 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
31004	4 rok	1	99,0	1,05886	1 155 147	2 594 853	3 750 000	64 457	5 371	3 465	289	67 922
31005	4 rok	2	110,0	1,11287	882 790	2 727 210	3 610 000	67 744	5 645	3 850	321	71 594
31101	5 rok	1	122,0	1,16151	1 408 592	2 846 408	4 255 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
31102	2 rok	1	54,5	0,70638	308 938	1 731 062	2 040 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
31103	2 rok	1	54,0	0,70136	291 240	1 718 760	2 010 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
31104	4 rok	1	99,0	1,05886	805 147	2 594 853	3 400 000	64 457	5 371	3 465	289	67 922
31105	4 rok	1	110,0	1,11287	932 790	2 727 210	3 660 000	67 744	5 645	3 850	321	71 594
31201	5 rok	1	122,0	1,16151	1 493 592	2 846 408	4 340 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
31202	2 rok	1	54,5	0,70638	348 938	1 731 062	2 080 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
31203	2 rok	1	54,0	0,70136	331 240	1 718 760	2 050 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
31204	4 rok	1	99,0	1,05886	895 147	2 594 853	3 490 000	64 457	5 371	3 465	289	67 922
31205	4 rok	1	110,0	1,11287	1 007 790	2 727 210	3 735 000	67 744	5 645	3 850	321	71 594
31301	5 rok	1	122,0	1,16151	1 578 592	2 846 408	4 425 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
31302	2 rok	1	54,5	0,70638	398 938	1 731 062	2 130 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
31303	2 rok	1	54,0	0,70136	376 240	1 718 760	2 095 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
31304	4 rok	1	99,0	1,05886	945 147	2 594 853	3 540 000	64 457	5 371	3 465	289	67 922
31305	4 rok	1	110,0	1,11287	1 077 790	2 727 210	3 805 000	67 744	5 645	3 850	321	71 594
31401	5 rok	1	122,0	1,16151	1 673 592	2 846 408	4 520 000	70 705	5 892	4 270	356	74 975
31402	2 rok	1	54,5	0,70638	458 938	1 731 062	2 190 000	43 000	3 583	1 908	159	44 908
31403	2 rok	1	54,0	0,70136	431 240	1 718 760	2 150 000	42 694	3 558	1 890	158	44 584
31404	4 rok	1	99,0	1,05886	1 025 147	2 594 853	3 620 000	64 457	5 371	3 465	289	67 922
31405	4 rok	1	110,0	1,11287	1 157 790	2 727 210	3 885 000	67 744	5 645	3 850	321	71 594
31501	4 rok	2	104,0	1,08331	1 190 230	2 654 770	3 845 000	65 945	5 495	3 640	303	69 585
31502	2 rok	1	47,0	0,62855	549 669	1 540 331	2 090 000	38 262	3 189	1 645	137	39 907
31503	2 rok	1	47,0	0,62855	549 669	1 540 331	2 090 000	38 262	3 189	1 645	137	39 907
31504	3 rok	1	78,5	0,91879	1 293 404	2 251 596	3 545 000	55 930	4 661	2 748	229	58 678
31505	4 rok	2	103,0	1,07805	1 303 120	2 641 880	3 945 000	65 625	5 469	3 605	300	69 230
41001	4 rok	2	101,0	1,06723	824 635	2 615 365	3 440 000	64 966	5 414	3 535	295	68 501
41002	2 rok	1	52,0	0,68104	231 037	1 668 963	1 900 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41003	2 rok	1	52,0	0,68104	231 037	1 668 963	1 900 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41004	3 rok	2	81,5	0,94141	367 971	2 307 029	2 675 000	57 307	4 776	2 853	238	60 160
41005	2 rok	1	53,5	0,69632	263 591	1 706 409	1 970 000	42 388	3 532	1 873	156	44 261
41101	5 rok	1	121,0	1,15799	1 187 218	2 837 782	4 025 000	70 491	5 874	4 235	353	74 726
41102	2 rok	1	52,0	0,68104	196 037	1 668 963	1 865 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41103	2 rok	1	52,0	0,68104	196 037	1 668 963	1 865 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41104	3 rok	2	81,5	0,94141	427 971	2 307 029	2 735 000	57 307	4 776	2 853	238	60 160
41105	2 rok	1	53,5	0,69632	198 591	1 706 409	1 905 000	42 388	3 532	1 873	156	44 261
41201	5 rok	1	121,0	1,15799	1 257 218	2 837 782	4 095 000	70 491	5 874	4 235	353	74 726
41202	2 rok	1	52,0	0,68104	251 037	1 668 963	1 920 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277

2014121806923

Lgh nr	Lgh storlek	U/ B/T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Års-avgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Hushållsel ²⁾	Månads-avgift el	Årsavgift Total
41203	2 rok	1	52	0,68104	251 037	1 668 963	1 920 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41204	3 rok	2	81,5	0,94141	397 971	2 307 029	2 705 000	57 307	4 776	2 853	238	60 160
41205	2 rok	1	53,5	0,69632	253 591	1 706 409	1 960 000	42 388	3 532	1 873	156	44 261
41301	5 rok	1	121,0	1,15799	1 322 218	2 837 782	4 160 000	70 491	5 874	4 235	353	74 726
41302	2 rok	1	52,0	0,68104	301 037	1 668 963	1 970 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41303	2 rok	1	52,0	0,68104	301 037	1 668 963	1 970 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41304	3 rok	2	81,5	0,94141	552 971	2 307 029	2 860 000	57 307	4 776	2 853	238	60 160
41305	2 rok	1	53,5	0,69632	288 591	1 706 409	1 995 000	42 388	3 532	1 873	156	44 261
41401	5 rok	1	121,0	1,15799	1 402 218	2 837 782	4 240 000	70 491	5 874	4 235	353	74 726
41402	2 rok	1	52,0	0,68104	361 037	1 668 963	2 030 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41403	2 rok	1	52,0	0,68104	361 037	1 668 963	2 030 000	41 457	3 455	1 820	152	43 277
41404	3 rok	2	81,5	0,94141	637 971	2 307 029	2 945 000	57 307	4 776	2 853	238	60 160
41405	2 rok	1	53,5	0,69632	363 591	1 706 409	2 070 000	42 388	3 532	1 873	156	44 261
41501	5 rok	2	113,5	1,13063	1 499 267	2 770 733	4 270 000	68 826	5 735	3 973	331	72 799
41502	2 rok	1	45,0	0,60688	482 774	1 487 226	1 970 000	36 943	3 079	1 575	131	38 518
41503	2 rok	1	45,0	0,60688	482 774	1 487 226	1 970 000	36 943	3 079	1 575	131	38 518
41504	3 rok	2	74,5	0,88726	705 672	2 174 328	2 880 000	54 011	4 501	2 608	217	56 619
41505	2 rok	1	53,5	0,69632	463 591	1 706 409	2 170 000	42 388	3 532	1 873	156	44 261
			8 949	100,00000	81 793 000	245 061 000	326 854 000	6 087 360		313 233		6 400 579
Diff										-18		-4
Justerat för decimalfel				100,00000				6 087 360		313 215		6 400 575

Årsavgift

6 087 360 kr

Årsavgift hushållsel

313 215 kr

Summa intäkter**6 400 575 kr**

1) Uteplats/Balkong/Terrass

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	3,25%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,5%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		6 087	6 179	6 271	6 365	6 461	6 558	7 065
Årsavgift Hushållsel		313	319	326	332	339	346	382
Summa intäkter		6 401	6 498	6 597	6 698	6 800	6 904	7 446
Drift/underhållskostnader		-2 623	-2 675	-2 729	-2 784	-2 839	-2 896	-3 197
Hushållsel		-313	-319	-326	-332	-339	-346	-382
Summa kostnader		-2 936	-2 995	-3 055	-3 116	-3 178	-3 242	-3 579
DRIFTSNETTO		3 465	3 503	3 542	3 582	3 622	3 662	3 867

Räntekostnader		-2 767	-2 753	-2 740	-2 726	-2 712	-2 698	-2 629
Amortering		-426	-426	-426	-426	-426	-426	-426
Fond för yttre underhåll		-268	-274	-279	-285	-291	-296	-327
BETALNETTO		3	50	98	146	193	242	485
ACKUMULERAT BETALNETTO		3	53	151	296	490	731	2 669

Amortering		426	426	426	426	426	426	426
Fond för yttre underhåll		268	274	279	285	291	296	327
Avskrivning		-2 517	-2 517	-2 517	-2 517	-2 517	-2 517	-2 517
RESULTAT		-1 820	-1 767	-1 714	-1 660	-1 607	-1 553	-1 279
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT		-1 820	-3 587	-5 301	-6 961	-8 568	-10 121	-17 065

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat tax.värde flerbostadshus	207 060	211 201	215 425	219 734	224 128	228 611	252 405
-----------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

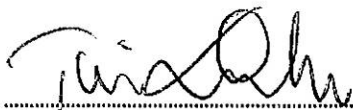
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,25%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

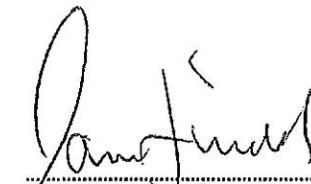
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		680	690	701	711	722	733	789
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	775	785	796	806	817	828	884
Ändring av årsavgift		14,0%	13,8%	13,6%	13,4%	13,2%	13,0%	12,0%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	680	693	707	720	734	748	823
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,9%	1,3%	1,7%	2,0%	4,3%

Solna 2014-11-13

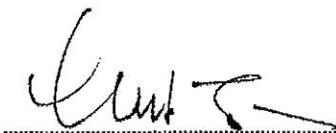
Bostadsrättsföreningen
 Magnetten



 Torji Lahdo



 Sam Lindstedt



 Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 november 2014 för bostadsrättsföreningen Magneteten, org nr: 769624-4362

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.

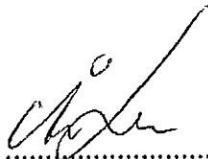
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

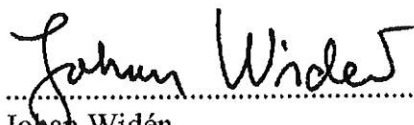
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 14 november 2014



.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-11-14 för Brf Magnetten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-09-22
2. Registreringsbevis	2014-09-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-11-29
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-06-20
5. Kreditoffert	2013-06-14
6. Beräkning av taxeringsvärde	2014-10-22
7. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-04-19
8. Ritning Kv Rovän Fastighetsindelning	2010-05-28
9. Exploateringsavtal	2008-10-13
10. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2014-10-26
11. Indikativa räntor per 2014-10-22	2014-10-22
12. Styrelseprotokoll	2014-02-12

2014121806908

