

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDE**

FASTIGHET: Sannegården 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 ÄLVSTRANDE

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 främja 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 inflyttningsberäkningarna 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 entreprenadkontrakten framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte uppläts (sälts) 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 entreprenadkontrakten samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Byggfelsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:

Sannegården 7:10 samt  
del av Sannegården 7:6 och 7:11, Göteborg  
Bratteråsgatan

Adress:

ca 2 814 m<sup>2</sup>

Tomtens areal:

ca 8 321 m<sup>2</sup>

Boarea enligt tabell:

119 st

Antal bostadslägenheter:

Ett flerbostadshus i åtta våningar samt  
ett flerbostadshus i åtta våningar  
samt fyra suterrängvåningar

Byggnadernas utformning:

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



### Parkeringsplatser

59 st Parkeringsplatser i eget garage under gården på fastigheten

### Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas av servitut, inskrivet 1973-05-16 med akt nr 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 fastighetsbildningsförättning 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, bevattningsanordning, länkplatta, hiss, cykelrum, dag-, spill- och kallvattenledningar samt kulvert. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvels 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 inflyttnings 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

2012110705159

#### 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 fläktrum är belägna i plan 09  
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Styrelsrum  
Gästlägenhet är belägen på plan 06  
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.  
Lägenhetsförråd

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betonplatta 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
Yttartak:	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

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



2012110705160

## Bostadsrättsföreningen Magasinet på Norra Älvstranden

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Parkett	Målade stänkskydd av kakel	Grängat	Glashåll Ugn Kyl/Frysskåp 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 Toalettpappershållare Torkställning Tvättmaskin Torktumlare Väggskåp Bänkskiva
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpappershållare
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 ibruktagande 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

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde

1480067



**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	27 655 000	1	4,20%	1 161 510	19 553	1 181 063
Bottenlån	27 655 000	3	4,19%	1 158 745	19 553	1 178 298
Bottenlån	28 500 000	5	4,38%	1 248 300	20 151	1 268 451
Avskrivning/amortering utöver avtal <sup>4)</sup>					199 943	199 943
<b>Summa lån</b>	<b>83 810 000</b>			<b>3 568 555</b>	<b>259 200</b>	<b>3 827 755</b>
Insatser	128 001 000					
Upplåtelseavgifter	152 689 000					
<b>Summa finansiering</b>	<b>364 500 000</b>					
<b>Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)</b>						<b>3 827 755</b>

1) Amortering år 2: 285 120                         år 3: 311 040

Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-tillfället, dock längst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:

år 1:                         år 2:                         år 3:  
59 257 kr                  65 677 kr                  72 792 kr

2) Lånets 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) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån är 4,3% Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lån för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

4) Avskrivning för lopande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

2012110705162

## BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDE

Avsättningar

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

Driftskostnader b)

Ekonominck 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
<b><u>Summa driftskostnader</u></b>	<b>2 153 805</b>

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift f)	
Fastighetsskatt garage	54 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>6 285 190</b>
---	------------------

- 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 <sup>2</sup>	595 kr/m <sup>2</sup> (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

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>6 285 190</b>
--	------------------

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

LÄGENHETSTABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea	Storlek	Andelstal cirka **)	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	ÅRSÄVGIFT per år kr	ÅRSÄVGIFT per mån kr	ÅRSÄVGIFT BREDBAND ***)	ÅRSÄVGIFT per år kr	ÅRSÄVGIFT TOTAL varmvatten per år kr	ÅRSÄVGIFT per mån kr	ÅRSÄVGIFT varmvatten per år kr	VARMVATTEN ****) per mån kr	
11001	95	4 RK	1,0633	1 361 000	1 939 000	3 000 000	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	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	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	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	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	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	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	216	34 197	2 850	1 550	129		
11403	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 650 000	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	216	34 197	2 850	1 550	129		
11602	47	1 RK	0,6383	817 000	983 000	1 800 000	3 045 000	46 417	3 868	2 595	216	49 012	4 084	2 600	
11603	81	3 RK	0,9375	1 200 000	1 845 000	3 145 000	52 644	4 387	2 595	216	41 585	3 465	1 850	154	
11604	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	
11701	105	3 RK	1,1266	1 442 000	2 839 000	4 200 000	52 644	4 387	2 595	216	55 239	4 603	3 350	279	
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	1 550	129	
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	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

Nr	LÄGENHET Boarea cirka *)	Storlek m <sup>2</sup> )	Andelstal %)	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	kr	ÅRSAYGIFT LGH	per år kr	ÅRSAYGIFT BREDBAND *)	per år kr	ÅRSAYGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr	VARMVATTEN per år kr	ÅRSAYGIFT per år kr	VARMVATTEN per år 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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	2 600	217	
31202	84	3 RK	0,9609	1 230 000	1 430 000	2 666 000	47 577	3 965	2 595	216	50 172	4 181	2 600	217	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	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	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	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	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	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	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	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	2 600	217	

2012110705166

## BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

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

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

Respektive bostadsrätslävaren skall leckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Flushållsel inklusive el för främluftsläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefon samt utökad TV/kabel-TV.

Respektive bostadsrätslävaren skall också svara för hyra av eventuell parkeringsplats.

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

\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrättarnas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.  
Mindre avvikelse 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, uppvärming samt kostnader för mätning och administration debiteras varje lägenhet.  
Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.  
Där till kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOSAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år  
år 1 - 5  
år 6 - -

Höjning hyror, per år

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Kommunal fastighetsavgift:

2014 bostäder:

1 420 kr/lgh o år

2,0%

uppskattad förändring per år:

år 1-5

0%

år 6-10

50%

år 11-

100%

Underlag fastighetsskatt, ÅFRT 2013:

garage: 5 400 tkr

2,0%

fastighetsskatt: 1,0%

År:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Kalenderår:

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Kapitalkostnader

Räntor	-3 569	-3 558	-3 545	-3 532	-3 518	-3 502	-3 486	-3 468	-3 449	-3 429
Anmörering/avskrivning	-59	-66	-73	-81	-89	-99	-110	-122	-135	-150
Extra amortering/avskrivning	-200	-219	-238	-256	-273	-290	-305	-319	-332	-343
Kapitalkostnader	-3 828	-3 843	-3 856	-3 869	-3 881	-3 891	-3 901	-3 909	-3 916	-3 921
Driftkostnader inkl löpande underhåll	-2 154	-2 197	-2 241	-2 286	-2 332	-2 439 *	-2 488	-2 538	-2 589	-2 641
Avsättning för fastighetsunderhåll ***)	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
<b>Övriga kostnader</b>										
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	-93	-95	-97	-99	-101
Fastighetsskatt garage	-54	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-62	-63	-65
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-6 285</b>	<b>-6 345</b>	<b>-6 403</b>	<b>-6 462</b>	<b>-6 521</b>	<b>-6 733</b>	<b>-6 795</b>	<b>-6 856</b>	<b>-6 917</b>	<b>-6 978</b>

Årsavgift, genomsnitt kr/m<sup>2</sup>, inkl bredband och vv

664	677	690	704	718	733	747	762	778	793	809 kr/m <sup>2</sup>
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----------------------

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
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
0	58	120	184	250	166	234	306	380	456	405 tkr

RESULTAT

Föreningens kassa	0	557	928	1 362	1 862	2 278	2 762	3 318	3 947	4 653
Ingående saldo	249	500	750	1 000	1 250	1 500	1 750	2 000	2 250	2 500
Kassabehållning	250									
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll										

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

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

**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 årsavgiftssöktning:	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 förelagna 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.

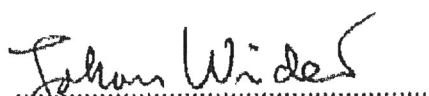
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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



.....  
Julian 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.	Lantmäteriförrätnings	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

## **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.

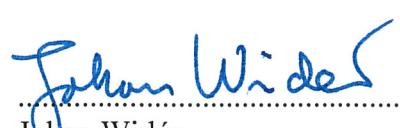
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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. Bekräfelse av räntor per 2012-10-16	2012-10-16