

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NEUTRONEN**

ORG. NR. 769622-5445

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

2012110501986

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		Sid
1.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4	Gemensamma anordningar	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6	Försäkringar	3
1.7	Taxeringsvärde	4
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6.	FINANSIERINGSPLAN	5
6.1	Föreningens lån	5
6.2	Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10.	INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Neutronen, som registrerats hos Bolagsverket den 28 december 2010 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Elektronen 9
Adress:	Sörmlandsvägen 2 och 8
Kommun:	Sollentuna
Markareal:	3.391 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två punkthus i fem våningsplan som inrymmer bostadslägenheter och ett gemensamt rum för cyklar och barnvagnar. Mellan husen finns en grön och bilfri gård.

Byggnadsår:	2012-2013
Grundläggning:	Pålad platta på mark.
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av betong och fasadbeklädnad av puts. 2+1-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med papp. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 38 st bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns det 11 st mark-parkeringsplatser. Bostadsrättsföreningen kommer att hyra 31 st garageplatser som ligger på grannfastigheten.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

38 stycken bostäder med kök och badrum.

Bostadslägenhetsyta	3.000 m ²
Total lägenhetsyta	<hr/> 3.000 m ²

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

2012110501988

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, spishäll, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. De största lägenheterna har även ett extra wc-rum med wc och tvättställ.
Tvättstuga:	Vissa lägenheter har ett separat tvättrum med tvättmaskin och torktumlare. Övriga lägenheter har tvättpelare i badrummet.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Ekparkett

1.4 Gemensamma anordningar mm

Ett trapphus med hiss i respektive hus.
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och lägenheterna värms upp med vattenburna element. Driftkostnaden för elkomfortvärme i badrumsgolv ingår i respektive bostads separata hushållsel.
Förberett för fiberoptik (Triple Play-uttag).
Fastigheten belastas av ett inskrivet avtalsservitut avseende allmän gångtrafik (Aktbeteckning: 0163IM-12/10959.1).
Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

2012110501989

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2013, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	10.400 tkr	35.000 tkr	45.400 tkr
Lokaler	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Totalt	10.400 tkr	35.000 tkr	45.400 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2010.

P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen att vara befriad från kommunal avgift i fem år. Därefter utgår halv kommunal avgift för bostäderna de efterföljande fem år samt därefter full kommunal avgift.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under senhösten år 2013. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Anskaffnings- och entreprenadkostnad	120.069.000
Lagfartskostnad	1.000
Pantbrevskostnad	707.143
Dispositionsfond = Ing balans	100.000

Summa 120.877.143 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 120.877.143 kr, i en garantiutfästelse från Panorama Elektronen 1 AB.
Byggförsäkring avses att tecknas hos HDI-Gerlings.
Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.
Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

2012110501990

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 35.257.143 kr
med en genomsnittlig ränta av 3,50 % per år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev om 35.300.000 kr

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 85.620.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 120.877.143 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Kapital

Genomsnittsränta, 3,50 % på 35.257.143 kr per år 1.234.000 kr
Amortering per år 0

Drift

Driftkostnader ¹⁾ 820.000 kr
Garagehyra 325.500 kr
Fastighetsskatt/kommunal avgift 0 kr

Övriga kostnader

Avsättning till reparationsfond 45.400 kr

Summa årliga kostnader 2.424.900 kr

1) Beräknade driftkostnader (kr)

Adminislration	99.000
Fastighetsskötsel	111.000
Löpande underhåll	57.000
Städning	39.000
Renhållning	33.000
VA	96.000
Fastighetsel	36.000
Värme	300.000
Försäkring	24.000
Parkering	10.000
Övrigt	15.000

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyresintäkter parkering (11 st à 450 kr/pl/mån)	59.400
Hyresintäkter garage (31 st à 875 kr/pl/mån)	325.500
Årsavgifter medlemmar	2.040.000
	2.424.900

Kostnaden för lägenhetens förbrukning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Plan	Lägenhet nr	Yta m ²	Insats Kr	Upplåtelseavgift Kr	Summa att betala Kr	Andelstal %	Årsavgift Kr/år
Plan 0, bv	31002	96	2 062 500	687 500	2 750 000	3,2000%	65 280
	31003	76	1 687 500	562 500	2 250 000	2,5333%	51 680
	31004	76	1 560 000	520 000	2 080 000	2,5333%	51 680
Plan 1, 1 tr	31101	65	1 237 500	412 500	1 650 000	2,1667%	44 200
	31102	96	1 987 500	662 500	2 650 000	3,2000%	65 280
	31103	76	1 492 500	497 500	1 990 000	2,5333%	51 680
	31104	76	1 492 500	497 500	1 990 000	2,5333%	51 680
Plan 2, 2 tr	31201	65	1 342 500	447 500	1 790 000	2,1667%	44 200
	31202	96	2 062 500	687 500	2 750 000	3,2000%	65 280
	31203	76	1 567 500	522 500	2 090 000	2,5333%	51 680
	31204	76	1 567 500	522 500	2 090 000	2,5333%	51 680
Plan 3, 3 tr	31301	65	1 417 500	472 500	1 890 000	2,1667%	44 200
	31302	96	2 092 500	697 500	2 790 000	3,2000%	65 280
	31303	76	1 642 500	547 500	2 190 000	2,5333%	51 680
	31304	76	1 642 500	547 500	2 190 000	2,5333%	51 680
Plan 4, 4 tr	31401	65	1 492 500	497 500	1 990 000	2,1667%	44 200
	31402	96	2 212 500	737 500	2 950 000	3,2000%	65 280
	31403	76	1 717 500	572 500	2 290 000	2,5333%	51 680
	31404	76	1 717 500	572 500	2 290 000	2,5333%	51 680
Plan 0, bv	41001	96	2 077 500	692 500	2 770 000	3,2000%	65 280
	41003	76	1 560 000	520 000	2 080 000	2,5333%	51 680
	41004	76	1 560 000	520 000	2 080 000	2,5333%	51 680
Plan 1, 1 tr	41101	96	1 942 500	647 500	2 590 000	3,2000%	65 280
	41102	65	1 387 500	462 500	1 850 000	2,1667%	44 200
	41103	76	1 492 500	497 500	1 990 000	2,5333%	51 680
	41104	76	1 492 500	497 500	1 990 000	2,5333%	51 680
Plan 2, 2 tr	41201	96	2 017 500	672 500	2 690 000	3,2000%	65 280
	41202	65	1 440 000	480 000	1 920 000	2,1667%	44 200
	41203	76	1 567 500	522 500	2 090 000	2,5333%	51 680
	41204	76	1 567 500	522 500	2 090 000	2,5333%	51 680
Plan 3, 3 tr	41301	96	2 092 500	697 500	2 790 000	3,2000%	65 280
	41302	65	1 492 500	497 500	1 990 000	2,1667%	44 200
	41303	76	1 642 500	547 500	2 190 000	2,5333%	51 680

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

	41304	76	1 642 500	547 500	2 190 000	2,5333%	51 680
Plan 4, 4 tr	41401	96	2 212 500	737 500	2 950 000	3,2000%	65 280
	41402	65	1 597 500	532 500	2 130 000	2,1667%	44 200
	41403	76	1 717 500	572 500	2 290 000	2,5333%	51 680
	41404	76	1 717 500	572 500	2 290 000	2,5333%	51 680
		3 000			85 620 000	100,00%	2 040 000

2012110501992

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

2012110501993

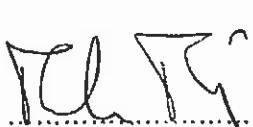
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

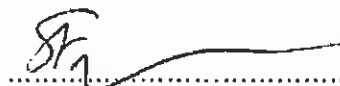
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Sollentuna 2012-10-10

Bostadsrättsföreningen Neutronen


.....
Andreas Arkling


.....
FREDRIC BERINNE


.....
Stefan Lanefelt

Intyg

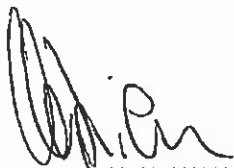
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Neutronen, org. nr 769622-5445, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2012-10-30



.....
Ole Lien
Allhelgonagatan 7
118 58 STOCKHOLM



.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Bankkoffert
Bofaktablad
Planritningar
Utdrag ur fastighetsregistret
Garanti från Panorama Elektronen 1 AB avseende slutlig produktionskostnad och kostnader avseende eventuellt osålda bostadsrätter

BILAGA 1 PROGNOS

2012110501995

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000	1 234 000
Räntor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader + garagehyra	1 145 500	1 168 410	1 191 778	1 215 614	1 239 926	1 264 725	1 290 019	1 315 819	1 342 136	1 368 979	1 396 358
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	45 400	46 308	47 234	48 179	49 142	50 125	51 128	52 150	53 193	54 257	55 342
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	28 634	29 207	29 791	30 387	30 995	63 229
Schablonkost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror parkeringsplatser	59 400	60 588	61 800	63 036	64 286	65 582	66 894	68 232	69 597	70 988	72 408
Hyror garageplatser	325 500	332 010	338 650	345 423	352 332	359 378	366 566	373 897	381 375	389 003	396 783
Årsavgifter medlemmar	2 040 000	2 056 120	2 072 562	2 089 334	2 106 440	2 123 523	2 140 634	2 157 744	2 174 855	2 191 966	2 209 077
Ränteintägen	3,50%										
Inflationsintägen	2,0%										
Taxeringsvärde	45 400 000	46 308 000	47 234 160	48 178 843	49 142 420	50 125 268	51 127 774	52 150 329	53 193 336	54 257 203	55 342 347
Föreningslån	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143	35 257 143
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	2 040 000	2 056 120	2 072 562	2 089 334	2 106 440	2 123 523	2 140 634	2 157 744	2 174 855	2 191 966	2 209 077
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 040 000	2 408 691	2 425 134	2 441 905	2 459 012	2 505 095	2 523 465	2 542 203	2 561 316	2 580 811	2 632 310
2. Dagens räntenivå - 1%	2 040 000	1 703 549	1 719 991	1 736 762	1 753 869	1 799 952	1 818 323	1 837 060	1 856 173	1 875 668	1 927 167
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 040 000	2 064 180	2 089 085	2 114 738	2 141 160	2 198 441	2 227 374	2 257 175	2 287 870	2 319 486	2 386 906
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 040 000	2 048 060	2 056 201	2 064 423	2 072 727	2 108 372	2 117 116	2 125 947	2 134 866	2 143 875	2 181 622