

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MARKAN I JÄRVASTADEN
SOLNA KOMMUN**

ORG NR 769614-3143

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

| | Sid |
|--|------|
| A. Allmänna förutsättningar | 2 |
| B. Beskrivning av fastigheten | 3-4 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | 6-7 |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning | 8-10 |
| F. Ekonomisk prognos | 11 |
| G. Känslighetsanalys | 12 |
| H. Särskilda förhållanden | 13 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, Soina kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 april 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske i april 2009. Inflyttning sker under perioden juni 2009 t o m januari 2010.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2009.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 6 november 2008.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI-Gerling.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, Innebärande att Skanska Nya Hem AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Mobiliseringen 2, Solna kommun. |
| Adress: | Fridensborgsvägen 40-56, 170 69 Solna. |
| Tomtens areal: | 5 123 m ² |
| Bostadsarea: | 5 961 m ² |
| Antal bostadslägenheter: | 84 stycken lägenheter i ett flerbostadshus. |
| Husens utformning: | Ett U-format flerbostadshus med 7 trapphus, i fyra till fem våningar som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Källarvåning med garage, ca 71 stycken bilparkeringsplatser, lägenhetsförråd, cykelrum och rullstols- och barnvagnsförråd samt undercentral för el och värme. I entréplan finns en butikslokal |

Gemensamma anordningar

| | |
|-------------------------|--|
| Installationer: | Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation, tilluft genom uteluftsventiler. Värmestammar och värmerör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i våtrum som bad, dusch och wc dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. |
| El: | Bostadsrättsföreningen har el-abonnemang med huvudmätare för el. Bostadsrättshavaren debiteras sedan schablonmässigt för varje månad, avläsning av undermätare sker med jämna intervaller för debitering eller kreditering efter verklig förbrukning. |
| Hiss: | Hiss finns i alla trapphus. |
| TV/data/telefoni: | Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation för tv och telefoni via bredband. Separat "traditionell rikstelefoni (kopparnät)", kommer ej att installeras. |
| Parkering: | Möjlighet finns att hyra parkeringsplats i föreningens garage samt markparkeringsplatser på föreningens mark. |
| Gemensamma utrymmen: | Barnvagns- och rullstolsrum finns på markplan i trapphus. Gemensam tvättstuga. |
| Tomtmark: | Marken omkring husen anläggs med gräs, gångar, låga buskar belysning samt en närtek. |
| Sophantering: | Behållare för hushållssopor finns utanför hus. |
| Blivande servitut: | Förmån: Dagvattenmagasin på Brf Luckans mark. Last: Elmatning, fiber, vatten och avlopp samt signalkåp. |
| Gemensamhetsanläggning: | Kvartersgata som delas mellan fastigheterna Mobiliseringen 1, 2 och 3. Gård samt återvinningsstation |

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------|--|
| Grundläggning: | Grundläggning med betongkonstruktion på mark. |
| Stomme: | Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement, (synliga fogar förekommer i innertak). |
| Entré/Trapphus: | Entré- och glaspartier till trapphus av ek och glas. Natursten, klinker och trapplopp i cementmosaik. Postboxar, anslagstavla, namntavla, torkmatta, tidningshållare vid lägenhetsdörr, räcken, handledare och underskivor i tak. |
| Fasader/väggar: | Fasader av prefabricerade betongelement med putsliknande yta, (synliga fogar mellan fasadelement förekommer på fasader). Inslag av utfackningspartier vid balkonger. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av prefabricerad betong eller skivor på regelstomme. |
| Takkonstruktion: | Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av plåt. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt. |
| Dörrar: | Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion och slåta. Dörrar till allmänna utrymmen av metall eller trä. |
| Fönster: | Fönster och fönsterdörrar med isolerglas, insidor av trä och utsidor av aluminium. I markplan utrustade med lås. |
| Balkonger/uteplatser: | Lägenheterna har balkong och i markplan uteplats. Balkonger av prefabricerad betong, uteplatser beläggs med betongplattor. Balkongräcken av aluminium och glas. |
| Rumshöjd: | Rumshöjd i lägenheter blir cirka 2,5 meter, lokalt lägre där installationer dras fram. I våtrum som bad, dusch och wc i vissa lägenheter samt vissa hallar är takhöjden 2,3 meter. |

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

| Rum | Golv | Väggar | Tak |
|------------------------------|-------------------------------|--------|----------------------|
| Hall: | Eklamellparkett/ skarvlist | Målat | Grängat ² |
| Vardagsrum: | Eklamellparkett/ skarvlist | Målat | Grängat ² |
| Kök: ¹ | Eklamellparkett/ Skarvlist | Målat | Målat |
| Klädkammare: | Eklamellparkett/ Skarvlist | Målat | Grängat ² |
| Sovrum: | Eklamellparkett/ skarvlist | Målat | Grängat ² |
| Bad/WC: ¹ | Klinker | Kakel | Målat |
| Extra Dusch/WC: ¹ | Klinker | Kakel | Målat |

¹ Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² Sprutmålat med sandstruktur

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|--|--------------------|
| | (kr) |
| Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten | 261 750 000 |
| Likviditetstillskott | 160 000 |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr | <u>261 910 000</u> |

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 103 400 000 kronor för bostäder och 4 804 000 kronor för lokalen och garage.

Belopp motsvarande återbäring av mervärdesskatt för investeringar i lokaler och garage tillfaller Skanska Nya Hem AB enligt uppdragsavtalet.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på cirka 80 år enligt en progressiv modell.

| Lån ¹ | Belopp (kr) | Bindningstid ² | Räntesats ³ (%) | Ränte- kostnad (kr) | Amortering (kr) | Kapital- kostnad (kr) |
|---------------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Lån 1 | 15 000 000 | 5 år | 3,93 | 589 500 | 0 | 589 500 |
| Lån 2 | 15 000 000 | 3 år | 3,39 | 508 500 | 0 | 508 500 |
| Lån 3 | 15 000 000 | 2 år | 3,00 | 450 000 | 0 | 450 000 |
| Lån 4 | 14 550 000 | Rörlig | 3,00 | 436 500 | 130 000 | 566 500 |
| Summa | 59 550 000 | | | 1 984 500 | 130 000 | 2 114 500 |
| Insatser | 202 360 000 | | | | | |
| Summa Finansiering | 261 910 000 | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--|--|-------------------------|----------------|--|------------------|
| Avgår Ränteintäkter | | | | | | -1 769 |
| Summa Nettokapitalkostnad år 1 | | | varav amortering | 130 000 | | 2 112 731 |

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Lån 1, 2 och 3 har förtidsbundits enligt ränteswapavtal via Swedbank AB till angivna räntesatser. Antagen räntesats på lån 4 ligger ca 1,00 % högre än vid tidpunkten för ekonomisk plans upprättande.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 2 112 731

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 179 000
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

| | | |
|---|---------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 90 000 | |
| Arvode till styrelse | 40 000 | |
| Arvode till revisor | 20 000 | |
| Vattenförbrukning | 135 000 | |
| Uppvärmning | 520 000 | |
| Gemensam elförbrukning | 135 000 | |
| Renhållning | 126 000 | |
| Sotning | 6 000 | |
| Fastighetsskötsel | 170 000 | |
| Hissar | 61 250 | |
| Försäkringar | 40 000 | |
| TV och bredband | 191 520 | |
| Hushållsel | 327 000 | |
| Garage | 106 500 | |
| Oförutsätt | 75 000 | |
| Summa Driftskostnader ¹, kr | | 2 043 270 |

Skatter

| | | |
|---------------------------------------|--------|---------------|
| Fastighetsskatt bostäder ² | 0 | |
| Fastighetsskatt lokaler ³ | 48 040 | |
| Summa skatter, kr | | 48 040 |

Summa beräknade årliga kostnader, kr **4 383 041**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Bredband och Kabel-TV med basutbud ingår i månadsavgiften. Kostnad för eventuell garageplats samt eventuell Kabel-TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

² För bostäder ingår eventuell kommunal fastighetsavgift under värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv kommunal fastighetsavgift på 600 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift. I kostnadskalkylen har full kommunal fastighetsavgift för bostäder antagits till 1 272 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Beloppen 636 kr respektive 1 272 kr kommer att indexuppräknas varje år.

³ För lokaler och garage utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet från år 1.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgifter för TV och bredband erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

| | |
|---|------------------|
| Årsavgifter | 2 883 001 |
| Årsavgifter, TV och bredband ¹ | 191 520 |
| Årsavgifter, hushållsel ² | 327 000 |
| Intäkter lokal | 90 000 |
| Intäkter garageplatser ³ | 622 080 |
| Intäkter markparkeringsplatser | 221 400 |
| Intäkter lokal och garage för fastighetsskatt | 48 040 |
| Summa beräknade årliga intäkter, kr | 4 383 041 |

¹ TV och bredband är gruppanslutet och årsavgiften är 2 280 kronor per lägenhet.

² Årsavgift för hushållsel debiteras med 250 eller 375 kronor per månad beroende på antal rum. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning beräknas ske årligen.

³ Skanska kommer av föreningen att blockhyra samtliga garageplatser för 622 080 kronor, exklusive moms per år. Dessutom ersätter Skanska föreningen för eventuell fastighetsskatt. Skanska kommer i sin tur att hyra ut platser, inklusive moms till föreningens medlemmar samt till närliggande föreningar.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

| Nya lgh nr | Lgh nr | Bostads- area, ca (m ²) | Lägenhets- beskrivning ³ | Uteplats/ Balkong ⁴ | Insats (kr) | Andelstal (%) | Årsavgift ⁵ (kr) | Årsavgift TV och bredband (kr) | Månads- avgift ⁶ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel (kr) |
|------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 16-1001 | 1611 | 97 | 4 RoK | U/B | 3 090 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 16-1002 | 1612 | 66 | 2 RoK | U/B | 2 030 000 | 1,132 | 32 636 | 2 280 | 2 910 | 3 000 |
| 16-1101 | 1621 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 050 000 | 1,508 | 43 476 | 2 280 | 3 813 | 4 500 |
| 16-1102 | 1622 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 790 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 16-1201 | 1631 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 150 000 | 1,508 | 43 476 | 2 280 | 3 813 | 4 500 |
| 16-1202 | 1632 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 890 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 16-1301 | 1641 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 350 000 | 1,508 | 43 476 | 2 280 | 3 813 | 4 500 |
| 16-1302 | 1642 | 97 | 4 RoK | B/B | 3 040 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 17-1001 | 1711 | 66 | 2 RoK | U/B | 2 030 000 | 1,132 | 32 636 | 2 280 | 2 910 | 3 000 |
| 17-1101 | 1721 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 790 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 17-1102 | 1722 | 42 | 2 RmK | B | 1 530 000 | 0,850 | 24 506 | 2 280 | 2 232 | 3 000 |
| 17-1103 | 1723 | 40 | 2 RmK | B | 1 430 000 | 0,827 | 23 842 | 2 280 | 2 177 | 3 000 |
| 17-1201 | 1731 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 890 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 17-1202 | 1732 | 42 | 2 RmK | B | 1 590 000 | 0,850 | 24 506 | 2 280 | 2 232 | 3 000 |
| 17-1203 | 1733 | 40 | 2 RmK | B | 1 490 000 | 0,827 | 23 842 | 2 280 | 2 177 | 3 000 |
| 17-1301 | 1741 | 97 | 4 RoK | B/B | 3 040 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 17-1302 | 1742 | 42 | 2 RmK | B | 1 690 000 | 0,850 | 24 506 | 2 280 | 2 232 | 3 000 |
| 17-1303 | 1743 | 40 | 2 RmK | B | 1 610 000 | 0,827 | 23 842 | 2 280 | 2 177 | 3 000 |
| 18-1001 | 1811 | 57 | 2 RoK | B | 2 230 000 | 1,144 | 32 982 | 2 280 | 2 939 | 3 000 |
| 18-1002 | 1812 | 55 | 2 RoK | B | 2 230 000 | 1,003 | 28 917 | 2 280 | 2 600 | 3 000 |
| 18-1003 | 1813 | 78 | 3 RoK | U/B | 2 350 000 | 1,273 | 36 701 | 2 280 | 3 248 | 4 500 |

³ RoK / RmK = Rum och Kök / Rum med Kök

⁴ U = Uteplats ingår enligt upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

| Nya lgh nr | Lgh nr | Bostads- area, ca (m ²) | Lägenhets- beskrivning ³ | Uteplats/ Balkong ⁴ | Insats (kr) | Andelstal (%) | Årsavgift ⁵ (kr) | Årsavgift TV och bredband (kr) | Månads- avgift ⁶ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel (kr) |
|------------|--------|---|--|-----------------------------------|----------------|------------------|--------------------------------|---|--|---|
| 18-1101 | 1824 | 32 | 2 RmK | B | 1 290 000 | 0,733 | 21 132 | 2 280 | 1 951 | 3 000 |
| 18-1102 | 1821 | 41 | 2 RmK | B | 1 490 000 | 0,839 | 24 188 | 2 280 | 2 206 | 3 000 |
| 18-1103 | 1822 | 85 | 3 RoK | B | 2 630 000 | 1,355 | 39 065 | 2 280 | 3 445 | 4 500 |
| 18-1104 | 1823 | 78 | 3 RoK | B/B | 2 310 000 | 1,273 | 36 701 | 2 280 | 3 248 | 4 500 |
| 18-1201 | 1834 | 32 | 2 RmK | B | 1 390 000 | 0,733 | 21 132 | 2 280 | 1 951 | 3 000 |
| 18-1202 | 1831 | 41 | 2 RmK | B | 1 550 000 | 0,839 | 24 188 | 2 280 | 2 206 | 3 000 |
| 18-1203 | 1832 | 85 | 3 RoK | B | 2 780 000 | 1,355 | 39 065 | 2 280 | 3 445 | 4 500 |
| 18-1204 | 1833 | 78 | 3 RoK | B/B | 2 460 000 | 1,273 | 36 701 | 2 280 | 3 248 | 4 500 |
| 18-1301 | 1844 | 32 | 2 RmK | B | 1 540 000 | 0,733 | 21 132 | 2 280 | 1 951 | 3 000 |
| 18-1302 | 1841 | 41 | 2 RmK | B | 1 650 000 | 0,839 | 24 188 | 2 280 | 2 206 | 3 000 |
| 18-1303 | 1842 | 85 | 3 RoK | B | 2 980 000 | 1,355 | 39 065 | 2 280 | 3 445 | 4 500 |
| 18-1304 | 1843 | 78 | 3 RoK | B/B | 2 660 000 | 1,273 | 36 701 | 2 280 | 3 248 | 4 500 |
| 19-1001 | 1911 | 75 | 3 RoK | U/B | 2 390 000 | 1,238 | 35 692 | 2 280 | 3 164 | 4 500 |
| 19-1002 | 1912 | 92 | 4 RoK | U/B | 2 850 000 | 1,437 | 41 429 | 2 280 | 3 642 | 4 500 |
| 19-1101 | 1921 | 94 | 4 RoK | B/B | 2 840 000 | 1,461 | 42 121 | 2 280 | 3 700 | 4 500 |
| 19-1102 | 1923 | 33 | 2 RmK | B | 1 440 000 | 0,745 | 21 478 | 2 280 | 1 980 | 3 000 |
| 19-1103 | 1922 | 92 | 4 RoK | B/B | 2 810 000 | 1,437 | 41 429 | 2 280 | 3 642 | 4 500 |
| 19-1201 | 1931 | 94 | 4 RoK | B/B | 2 940 000 | 1,461 | 42 121 | 2 280 | 3 700 | 4 500 |
| 19-1202 | 1933 | 33 | 2 RmK | B | 1 540 000 | 0,745 | 21 478 | 2 280 | 1 980 | 3 000 |
| 19-1203 | 1932 | 92 | 4 RoK | B/B | 2 910 000 | 1,437 | 41 429 | 2 280 | 3 642 | 4 500 |
| 19-1301 | 1941 | 94 | 4 RoK | B/B | 3 090 000 | 1,461 | 42 121 | 2 280 | 3 700 | 4 500 |
| 19-1302 | 1943 | 33 | 2 RmK | B | 1 690 000 | 0,745 | 21 478 | 2 280 | 1 980 | 3 000 |
| 19-1303 | 1942 | 92 | 4 RoK | B/B | 3 060 000 | 1,437 | 41 429 | 2 280 | 3 642 | 4 500 |
| 20-1001 | 2011 | 79 | 3 RoK | U/B | 2 450 000 | 1,285 | 37 047 | 2 280 | 3 277 | 4 500 |
| 20-1002 | 2012 | 45 | 2 RmK | B | 1 790 000 | 0,886 | 25 543 | 2 280 | 2 319 | 3 000 |
| 20-1101 | 2021 | 79 | 3 RoK | B/B | 2 350 000 | 1,285 | 37 047 | 2 280 | 3 277 | 4 500 |
| 20-1102 | 2022 | 84 | 3 RoK | B | 2 790 000 | 1,344 | 38 748 | 2 280 | 3 419 | 4 500 |
| 20-1103 | 2023 | 41 | 2 RmK | B | 1 630 000 | 0,839 | 24 188 | 2 280 | 2 206 | 3 000 |
| 20-1104 | 2024 | 32 | 2 RmK | B | 1 330 000 | 0,733 | 21 132 | 2 280 | 1 951 | 3 000 |
| 20-1201 | 2031 | 79 | 3 RoK | B/B | 2 450 000 | 1,285 | 37 047 | 2 280 | 3 277 | 4 500 |
| 20-1202 | 2032 | 84 | 3 RoK | B | 2 890 000 | 1,344 | 38 748 | 2 280 | 3 419 | 4 500 |
| 20-1203 | 2033 | 41 | 2 RmK | B | 1 730 000 | 0,839 | 24 188 | 2 280 | 2 206 | 3 000 |
| 20-1204 | 2034 | 32 | 2 RmK | B | 1 430 000 | 0,733 | 21 132 | 2 280 | 1 951 | 3 000 |
| 20-1301 | 2041 | 79 | 3 RoK | B/B | 2 550 000 | 1,285 | 37 047 | 2 280 | 3 277 | 4 500 |
| 20-1302 | 2042 | 84 | 3 RoK | B | 2 990 000 | 1,344 | 38 748 | 2 280 | 3 419 | 4 500 |
| 20-1303 | 2043 | 41 | 2 RmK | B | 1 830 000 | 0,839 | 24 188 | 2 280 | 2 206 | 3 000 |
| 20-1304 | 2044 | 32 | 2 RmK | B | 1 580 000 | 0,733 | 21 132 | 2 280 | 1 951 | 3 000 |
| 20-1401 | 2051 | 79 | 3 RoK | B/B | 2 790 000 | 1,285 | 37 047 | 2 280 | 3 277 | 4 500 |
| 20-1402 | 2052 | 84 | 3 RoK | B | 3 180 000 | 1,344 | 38 748 | 2 280 | 3 419 | 4 500 |
| 20-1403 | 2053 | 75 | 3 RoK | B/B | 3 090 000 | 1,238 | 35 692 | 2 280 | 3 164 | 4 500 |
| 21-1001 | 2013 | 52 | 2 RmK | B | 2 030 000 | 0,968 | 27 907 | 2 280 | 2 516 | 3 000 |
| 21-1002 | 2111 | 92 | 4 RoK | U/B | 2 990 000 | 1,437 | 41 429 | 2 280 | 3 642 | 4 500 |
| 21-1101 | 2123 | 40 | 2 RmK | B | 1 480 000 | 0,827 | 23 842 | 2 280 | 2 177 | 3 000 |
| 21-1102 | 2122 | 42 | 2 RmK | B | 1 670 000 | 0,850 | 24 506 | 2 280 | 2 232 | 3 000 |
| 21-1103 | 2121 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 840 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 21-1201 | 2133 | 40 | 2 RmK | B | 1 580 000 | 0,827 | 23 842 | 2 280 | 2 177 | 3 000 |
| 21-1202 | 2132 | 42 | 2 RmK | B | 1 770 000 | 0,850 | 24 506 | 2 280 | 2 232 | 3 000 |
| 21-1203 | 2131 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 940 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 21-1301 | 2143 | 40 | 2 RmK | B | 1 680 000 | 0,827 | 23 842 | 2 280 | 2 177 | 3 000 |

³ RoK / RmK = Rum och Kök / Rum med Kök

⁴ U = Uteplats ingår enligt upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

| Nya lgh nr | Lgh nr | Bostads- area, ca (m ²) | Lägenhets- beskrivning ³ | Uteplats/ Balkong ⁴ | Insats (kr) | Andelstal (%) | Årsavgift ⁵ (kr) | Årsavgift TV och bredband (kr) | Månads- avgift ⁶ (kr) | Beräknad årsavgift hushållsel (kr) |
|--------------|--------|---|--|-----------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------------|---|--|---|
| 21-1302 | 2142 | 42 | 2 RmK | B | 1 670 000 | 0,850 | 24 506 | 2 280 | 2 232 | 3 000 |
| 21-1303 | 2141 | 97 | 4 RoK | B/B | 3 040 000 | 1,496 | 43 130 | 2 280 | 3 784 | 4 500 |
| 21-1401 | 2152 | 87 | 3 RoK | B/B | 3 290 000 | 1,379 | 39 757 | 2 260 | 3 503 | 4 500 |
| 21-1402 | 2151 | 97 | 4 RoK | B/B | 3 290 000 | 1,496 | 43 130 | 2 260 | 3 784 | 4 500 |
| 22-1001 | 2211 | 66 | 2 RoK | U/B | 2 090 000 | 1,132 | 32 636 | 2 280 | 2 910 | 3 000 |
| 22-1002 | 2212 | 97 | 4 RoK | U/B | 3 190 000 | 1,496 | 43 130 | 2 260 | 3 784 | 4 500 |
| 22-1101 | 2221 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 840 000 | 1,496 | 43 130 | 2 260 | 3 784 | 4 500 |
| 22-1102 | 2222 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 090 000 | 1,508 | 43 476 | 2 260 | 3 813 | 4 500 |
| 22-1201 | 2231 | 97 | 4 RoK | B/B | 2 940 000 | 1,496 | 43 130 | 2 260 | 3 784 | 4 500 |
| 22-1202 | 2232 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 190 000 | 1,508 | 43 476 | 2 260 | 3 813 | 4 500 |
| 22-1301 | 2241 | 97 | 4 RoK | B/B | 3 040 000 | 1,496 | 43 130 | 2 260 | 3 784 | 4 500 |
| 22-1302 | 2242 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 290 000 | 1,508 | 43 476 | 2 260 | 3 813 | 4 500 |
| 22-1401 | 2251 | 97 | 4 RoK | B/B | 3 290 000 | 1,496 | 43 130 | 2 260 | 3 784 | 4 500 |
| 22-1402 | 2252 | 98 | 4 RoK | B/B | 3 490 000 | 1,508 | 43 476 | 2 280 | 3 813 | 4 500 |
| diff | | | | | | 0,001 | 15 | | | |
| SUMMA | | 5 961 | | | 202 360 000 | 100,000 | 2 883 001 | 191 520 | 258 204 | 327 000 |

³ RoK / RmK = Rum och Kök / Rum med Kök

⁴ U = Uteplats ingår enligt upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

Lokal, för uthyrning

| Lokal nr | Lokal area |
|---------------|-------------|
| 1 | 60,0 |
| Totalt | 60,0 |

E. EKONOMISK PROGNOIS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Arsavgifter | 3 401 521 | 3 469 551 | 3 538 942 | 3 609 721 | 3 681 918 | 3 755 554 | 4 146 435 |
| Arsavgift/m² | 571 | 582 | 594 | 606 | 618 | 630 | 696 |
| Övriga intäkter | | | | | | | |
| Intäkter | 933 480 | 956 817 | 980 737 | 1 005 256 | 1 030 387 | 1 056 147 | 1 194 933 |
| Räntor efter skatt | 1 769 | 1 788 | 1 808 | 1 826 | 1 848 | 1 869 | 1 974 |
| Hysesintäkter lokaler samt garage motsvarande fastighetsskatt | 48 040 | 49 241 | 50 472 | 51 734 | 53 027 | 54 353 | 61 495 |
| Summa intäkter | 4 384 810 | 4 477 398 | 4 571 960 | 4 668 539 | 4 767 178 | 4 867 923 | 5 404 838 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | |
| Räntor | 1 984 500 | 1 980 168 | 1 975 576 | 1 970 708 | 1 965 548 | 1 960 079 | 1 927 398 |
| Avskrivningar/amortering | 130 000 | 137 800 | 146 068 | 154 632 | 164 122 | 173 969 | 232 810 |
| Driftskostnader inkl löpande underhåll | 2 043 270 | 2 084 136 | 2 125 818 | 2 168 334 | 2 211 701 | 2 255 935 | 2 490 735 |
| Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll) | | | | | | | |
| Fondavsättningar | 179 000 | 182 580 | 186 232 | 189 956 | 193 755 | 197 630 | 218 200 |
| Övriga kostnader | | | | | | | |
| Fastighetsskatt lokaler & kommunal fastighetsavgift | 48 040 | 49 241 | 50 472 | 51 734 | 53 027 | 111 376 | 190 528 |
| Årets överskott | 0 | 43 474 | 87 795 | 132 975 | 179 025 | 168 933 | 345 168 |
| (Ackumulerat överskott inkl kassa*) | 160 000 | 203 473 | 291 268 | 424 243 | 603 267 | 772 200 | 2 265 796 |
| Summa kostnader | 4 384 810 | 4 477 398 | 4 571 960 | 4 668 539 | 4 767 178 | 4 867 923 | 5 404 838 |

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 57 023 | 129 033 |
| Taxeringsvärde lokaler | 4 804 000 | 4 924 100 | 5 047 203 | 5 173 383 | 5 302 717 | 5 435 285 | 6 149 526 |

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Låneskuld | 59 550 000 | 59 420 000 | 59 282 200 | 59 136 132 | 58 981 300 | 58 817 178 | 57 836 497 |
| * Kassabehållning inkl ränta på kassa | 160 000 | 161 769 | 163 557 | 165 365 | 167 193 | 169 042 | 178 594 |

Förutsättningar

Genomsnittlig finansieringsränta 3,33%

Arsavgifterna höjs med 2,0% per år

Hysesintäkterna höjs med 2,5 % per år

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år

Fondavsättningarna höjs med 2,0 % per år

Taxeringsvärdet höjs med 2,5 % per år

Kommunal fastighetsavgift höjs med 2,5 % per år

Ränta på kassen har satts till 1,5 % efter skatt

Avskrivning = amortering enligt progressiv kurva, ökning med 6,0 % per år

Amortering år 1 = 130 000 kr

Inflation = 2,0 %

F. KÄNSLIGHETSANALYS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|
| Genomsnittliga årsavgift per m² om: | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 571 | 582 | 594 | 606 | 618 | 630 | 696 |
| Antagen räntenivå + 1% | 671 | 682 | 693 | 705 | 717 | 729 | 793 |
| Antagen räntenivå + 2% | 770 | 781 | 793 | 804 | 816 | 827 | 890 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 571 | 586 | 601 | 617 | 634 | 650 | 733 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 571 | 589 | 609 | 629 | 650 | 672 | 784 |

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Solna den 23 mars 2009

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARKAN I JÄRVASTADEN


Håkan Joffansson


Jan-Erik Fransson


Peter Bergman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 mars 2009 för bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden, org. nr: 769614-3143.

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.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

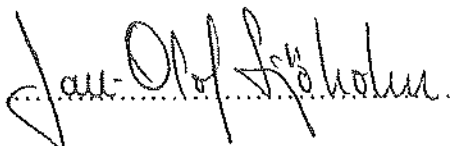
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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.

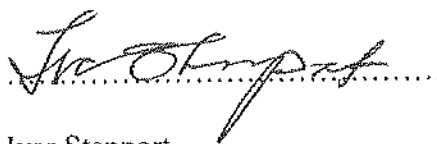
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

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 uppfyllt.

Stockholm den 1 april 2009



Jan-Olof Sjöholm
Byggning



Ivar Stenport
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2009-04-01 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Markan i Järvastaden

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-04-27
- Stadgar, registrerade 2007-09-25
- Köpekontrakt, undertecknat 2008-11-06
- Fastighetsfakta för fastigheten Solna Mobiliseringen 2, 2009-03-07
- Uppdragsavtal, undertecknad 2008-11-06
- Allmänna villkor för uppdragsavtal avseende egenskapade bostadsrättsprojekt
- Övergripande projektbeskrivning
- Kortfattad byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning
- Ritningar
- Projekttidplan
- Byggeförsäkring, 2008-03-04
- Beräkning av taxeringsvärde
- Finansieringsoffert, 2008-05-13
- Avtal om räntesäkring, 3 st, 2009-03-23
- Avtal om Bostadsrättsgaranti, 2008-11-06