



# **EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN**

**ORG. NR. 769622-5445**

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN**

2012110501986

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
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
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>4</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>4</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>4</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>5</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.</b>	<b>6</b>
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>8</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>9</b>

Bilaga 1 Prognos









## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

2012110501987

### 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 <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup>
Total lägenhetsyta	3.000 m <sup>2</sup>

## 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
<b>Totalt</b>	<b>10.400 tkr</b>	<b>35.000 tkr</b>	<b>45.400 tkr</b>

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 BYGGNADSRARBETEN**

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 120.877.143 kr, i en garantiutfästelse från Panorama Elektronen 1 AB.

Byggeförsäkring 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 <sup>1)</sup> 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)

Administration	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**

	<u>Kr</u>
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 förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

**8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.**

Plan	Lägenhet nr	Yta m <sup>2</sup>	Insats Kr	Upplåtelse-avgift 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
		<b>3 000</b>			<b>85 620 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 040 000</b>

2012110501992



## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEUTRONEN

---

2012110501993


### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

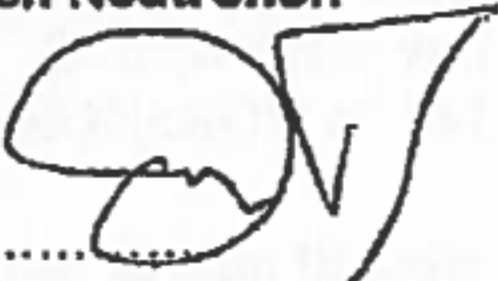
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs 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., hänför 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



2012110501994

## 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  
Bankoffert  
Bofaktablad  
Planritningar  
Utdrag ur fastighetsregistret  
Garanti från Panorama Elektronen 1 AB avseende slutlig produktionskostnad och kostnader avseende eventuellt osålda bostadsrätter