

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MESSINGSRÖRET

(Org nr 769633-9667)

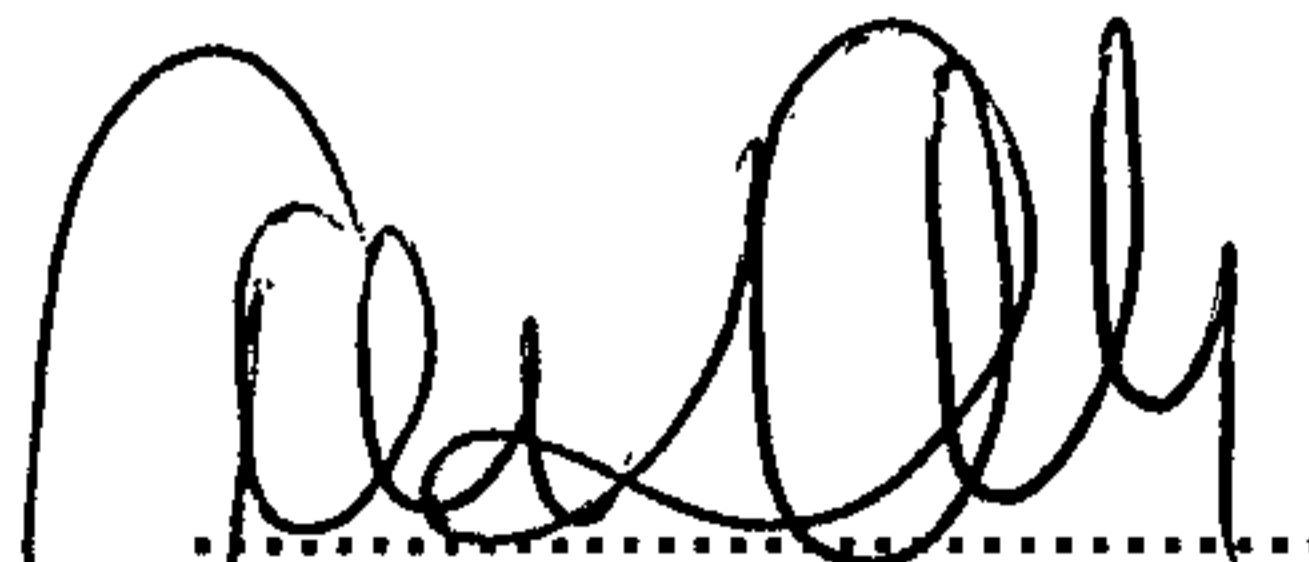
UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

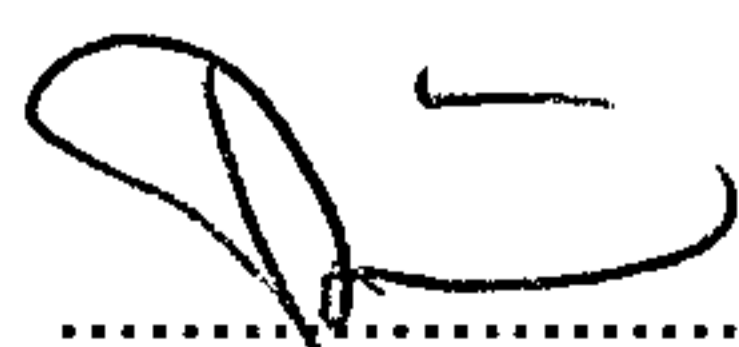
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

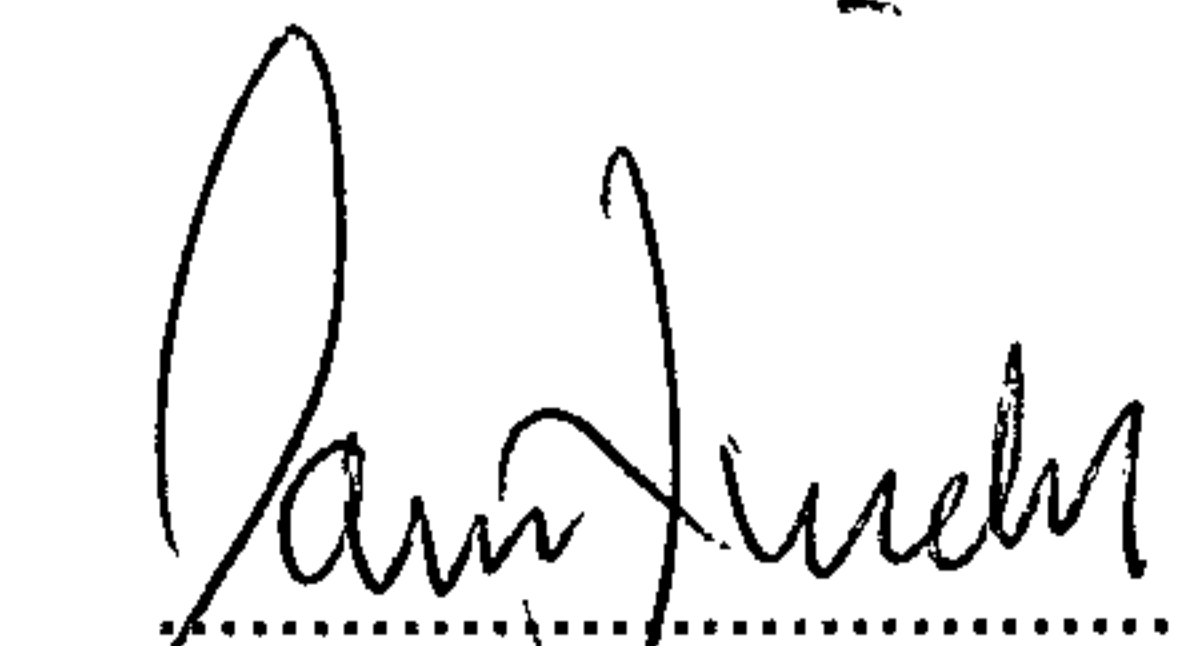
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2019-03-19

Bostadsrättsföreningen Messingsröret


.....
Toni Lahdo


.....
Torbjörn Åkerfeldt


.....
Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Messingsröret som har sitt säte i Upplands Väsby kommun, Stockolms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-02-16, (org nr 769633-9667) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under januari månad 2016 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 127 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början fjärde kvartalet 2019 och avslutas under andra kvartalet 2020.

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

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2019.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Bostad AB.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av AM Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom BRIM AB.

Vid tiden för upprättandet av ekonomisk plan är 39 st lägenheter sålda på tecknade förhandsavtal. Styrelsen gör bedömningen att samtliga lägenheter kan upplåtas enligt ekonomisk plan.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Tidpunkten för inköpsgarantin beräknas till september 2020 och förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Projektet finansieras långsiktigt av banken SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vilunda 19:10, Upplands Väsby
Fastighetens areal, ca:	4 552 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	7 549 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	10 152 m ²
Antal lägenheter:	127 st
Antal garageplatser	97 st
Byggnadernas antal och utformning:	2 flerbostadshus med 10 trappuppgångar

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

Bygglov erhöles 2017-06-15

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för undercentral, cykelrum, soprum och barnvagnsförråd placeras inom byggnad. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Förråd utförs i källare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, konstgräsmatta, trädäck och belysning. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns 97 st garageplatser.

Servitut/Ledningsrätt

Det finns inga inskrivna rättigheter som belastar fastigheten Vilunda 19:10.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer ej att ingå i någon gemensamhetsanläggning.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Platta på pålar
Stomme	Källarvåning/garage i platsgjuten betong Prefabricerade bjälklagselement av betong Lägenhetsavskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong Prefabricerade balkonger och trappor i betong
Stomkomplettering	Prefabricerade ytterväggar med stålregelstomme och isolering Prefabricerade innerväggar av gips på träregelsstomme Lägenhetsdörrar av stål inbrottsskyddad typ Innerdörrar släta vita
Tak	Takstolar av trä Yttertaks konstruktion av förtillverkade takelement av trä, plywood, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget/tak isoleras med lösullsisolering
Fasad	Fasad av puts Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av aluminium Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter av korrugerad plåt med stomme av aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Personhissar, maskinrumslösa. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Klinker/Ekparkett
	Sockel	Ekfolierad
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Ekfolierad
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Ekfolierad
	Vägg	Tapet, kakel ovan diskbänk
	Tak	Målat
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Diskmaskin,
Badrum	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt ritning.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker
	Vägg	Målas, frimärke av kakel vid handfat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Ekfolierad
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd	Golv	Ekparkett
	Sockel	Ekfolierad
	Vägg	Enklare målningsbehandling
	Tak	Målat
	Övrigt	Hylla med klädstång enligt ritning
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor, klinker i trappor till källarplan
	Sockel	Keramiska plattor
	Vägg	Målas
	Tak	Målas och/eller undertak
	Övrigt	Försänkt torkmatta, vid entrédörr, boenderegister med anslagstavla, postboxar, tidningshållare.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	76 900 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	356 995 000 kr
Summa kostnader	433 895 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2020 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	156 364 980 kr
varav bostäder	151 980 000 kr
varav garage	4 384 980 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstiden antas vara 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som

Beräknad räntesats	2,75%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2 och framåt	0,50%
Beräknad avskrivning	2 974 958 kr

Finansiering

Lån	116 200 000 kr
Insatser	249 117 000 kr
Upplåtelseavgifter	61 328 000 kr
Återbetald moms	7 250 000 kr

Summa finansiering **433 895 000 kr**

Som en del av finansieringen är 7.250.000 kr mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skattemyndigheten. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än 7.250.000 kr, justeras entreprenadsumman i motsvarande mån.

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	38 733 333	Rörligt	2,50%	0	968 333	968 333
Lån 2	38 733 333	3 år	2,75%	0	1 065 167	1 065 167
Lån 3	38 733 333	5 år	3,00%	0	1 162 000	1 162 000
Summa lån	116 200 000		2,75%	0	3 195 500	3 195 500

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2019-03-18 är 1,51%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,75%

Ränta	3 195 500 kr
Amortering	0 kr

Summa kapitalkostnader **3 195 500 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	160 000
Elförbrukning	280 000
Uppvärmning	575 000
TV/Tele/Data	350 000
Fastighetsskötsel inkluderande städning och markskötsel	400 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	8 000
Snöröjning	60 000
Sophämtning	130 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	65 000
Ekonomisk förvaltning	140 000
Hisstelefon, porttelefon	10 000
Fastighetsförsäkringar	60 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	60 000

Summa driftskostnader **2 318 000 kr**

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni,

Övriga kostnader

Hushållsel	264 215 kr
Fastighetsskatt garage	43 850 kr
Avgift parkeringsbolag	66 348 kr

Summa kostnader år 1 **5 887 913 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	5 661 750 kr
Årsavgifter hushållsel	264 215 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	698 400 kr
-----------------------------	------------

Summa intäkter år 1**6 624 365 kr****Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll****736 452 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	226 470 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	42 740 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	41 124 kr/kvm
Belåning	15 393 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	35 kr/kvm
Driftskostnad	307 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	785 kr/kvm
Kassaflöde	68 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	424 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering år 2	108 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning eller area för värme och varmvatten, renhållning och konsumtionsvatten eller elektrisk ström.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
1:1001	3 rok	U	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
1:1002	3 rok	U	73	0,96702	241 000	2 409 000	2 650 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305
2:1001	3 rok	U	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
2:1002	3 rok	U	73	0,96702	191 000	2 409 000	2 600 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305
3:1001	1 rok	U	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
3:1002	2 rok	U	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
4:1001	3 rok	U	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
4:1002	3 rok	U	73	0,96702	191 000	2 409 000	2 600 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305
5:1001	3 rok	U	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
5:1002	3 rok	U	73	0,96702	191 000	2 409 000	2 600 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305
1:1101	3 rok	B	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
1:1102	1 rok	B	41	0,54312	547 000	1 353 000	1 900 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
1:1103	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
2:1101	3 rok	B	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
2:1102	1 rok	B	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
2:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
3:1101	3 rok	B	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
3:1102	1 rok	B	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
3:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
4:1101	3 rok	B	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
4:1102	1 rok	B	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
4:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
5:1101	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
5:1102	1 rok	B	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
5:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
1:1201	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
1:1202	1 rok	B	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
1:1203	2 rok	B	55	0,72857	585 000	1 815 000	2 400 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
2:1201	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
2:1202	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
2:1203	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
3:1201	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
3:1202	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
3:1203	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
4:1201	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
4:1202	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
4:1203	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
5:1201	3 rok	B	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
5:1202	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
5:1203	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
1:1301	3 rok	B	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
1:1302	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
1:1303	2 rok	B	55	0,72857	635 000	1 815 000	2 450 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
2:1301	3 rok	B	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
2:1302	1 rok	B	41	0,54312	697 000	1 353 000	2 050 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
2:1303	2 rok	B	55	0,72857	585 000	1 815 000	2 400 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
3:1301	3 rok	B	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
3:1302	1 rok	B	41	0,54312	697 000	1 353 000	2 050 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
3:1303	2 rok	B	55	0,72857	585 000	1 815 000	2 400 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
4:1301	3 rok	B	77	1,02000	234 000	2 541 000	2 775 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
4:1302	1 rok	B	41	0,54312	722 000	1 353 000	2 075 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
4:1303	2 rok	B	55	0,72857	635 000	1 815 000	2 450 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
5:1301	3 rok	B	77	1,02000	259 000	2 541 000	2 800 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
5:1302	1 rok	B	41	0,54312	697 000	1 353 000	2 050 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
5:1303	2 rok	B	55	0,72857	585 000	1 815 000	2 400 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
1:1401	3 rok	B	77	1,02000	259 000	2 541 000	2 800 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
1:1402	1 rok	B	41	0,54312	697 000	1 353 000	2 050 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
1:1403	2 rok	B	55	0,72857	735 000	1 815 000	2 550 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
2:1401	3 rok	B	77	1,02000	259 000	2 541 000	2 800 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
2:1402	1 rok	B	41	0,54312	747 000	1 353 000	2 100 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
2:1403	2 rok	B	55	0,72857	685 000	1 815 000	2 500 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
3:1401	3 rok	B	77	1,02000	259 000	2 541 000	2 800 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
3:1402	1 rok	B	41	0,54312	747 000	1 353 000	2 100 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
3:1403	2 rok	B	55	0,72857	685 000	1 815 000	2 500 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
5:1401	3 rok	B	77	1,02000	309 000	2 541 000	2 850 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
5:1402	1 rok	B	41	0,54312	747 000	1 353 000	2 100 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
5:1403	2 rok	B	55	0,72857	685 000	1 815 000	2 500 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
6:1001	2 rok	U	52	0,68883	684 000	1 716 000	2 400 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1002	4 rok	U	93	1,23195	131 000	3 069 000	3 200 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
6:1003	2 rok	U	52	0,68883	884 000	1 716 000	2 600 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
7:1001	3 rok	U	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
7:1002	3 rok	U	73	0,96702	141 000	2 409 000	2 550 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305
8:1001	1 rok	U	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
8:1002	2 rok	U	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
9:1001	3 rok	U	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
9:1002	3 rok	U	73	0,96702	141 000	2 409 000	2 550 000	54 750	4 563	2 555	213	57 305
10:1001	2 rok	U	52	0,68883	734 000	1 716 000	2 450 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
10:1002	4 rok	U	93	1,23195	381 000	3 069 000	3 450 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
10:1003	2 rok	U	52	0,68883	634 000	1 716 000	2 350 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1101	2 rok	B	52	0,68883	734 000	1 716 000	2 450 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1102	1 rok	B	35	0,46364	595 000	1 155 000	1 750 000	26 250	2 188	1 225	102	27 475
6:1103	4 rok	B	93	1,23195	81 000	3 069 000	3 150 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
6:1104	2 rok	B	52	0,68883	784 000	1 716 000	2 500 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
7:1101	3 rok	B	77	1,02000	109 000	2 541 000	2 650 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
7:1102	1 rok	B	41	0,54312	597 000	1 353 000	1 950 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
7:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
8:1101	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
8:1102	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
8:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
9:1101	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
9:1102	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
9:1103	2 rok	B	55	0,72857	485 000	1 815 000	2 300 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
10:1101	2 rok	B	52	0,68883	734 000	1 716 000	2 450 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
10:1102	4 rok	B	93	1,23195	331 000	3 069 000	3 400 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
10:1103	1 rok	B	35	0,46364	695 000	1 155 000	1 850 000	26 250	2 188	1 225	102	27 475
10:1104	2 rok	B	52	0,68883	684 000	1 716 000	2 400 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1201	2 rok	B	52	0,68883	784 000	1 716 000	2 500 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1202	1 rok	B	35	0,46364	645 000	1 155 000	1 800 000	26 250	2 188	1 225	102	27 475
6:1203	4 rok	B	93	1,23195	131 000	3 069 000	3 200 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
6:1204	2 rok	B	52	0,68883	834 000	1 716 000	2 550 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
7:1201	3 rok	B	77	1,02000	159 000	2 541 000	2 700 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
7:1202	1 rok	B	41	0,54312	647 000	1 353 000	2 000 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
7:1203	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
8:1201	3 rok	B	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
8:1202	1 rok	B	41	0,54312	697 000	1 353 000	2 050 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
8:1203	2 rok	B	55	0,72857	535 000	1 815 000	2 350 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
9:1201	3 rok	B	77	1,02000	234 000	2 541 000	2 775 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
9:1202	1 rok	B	41	0,54312	722 000	1 353 000	2 075 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
9:1203	2 rok	B	55	0,72857	560 000	1 815 000	2 375 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
10:1201	2 rok	B	52	0,68883	784 000	1 716 000	2 500 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
10:1202	4 rok	B	93	1,23195	381 000	3 069 000	3 450 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
10:1203	1 rok	B	35	0,46364	745 000	1 155 000	1 900 000	26 250	2 188	1 225	102	27 475

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
10:1204	2 rok	B	52	0,68883	734 000	1 716 000	2 450 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1301	2 rok	B	52	0,68883	834 000	1 716 000	2 550 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
6:1302	1 rok	B	35	0,46364	695 000	1 155 000	1 850 000	26 250	2 188	1 225	102	27 475
6:1303	4 rok	B	93	1,23195	181 000	3 069 000	3 250 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
6:1304	2 rok	B	52	0,68883	884 000	1 716 000	2 600 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
7:1301	3 rok	B	77	1,02000	209 000	2 541 000	2 750 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
7:1302	1 rok	B	41	0,54312	722 000	1 353 000	2 075 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
7:1303	2 rok	B	55	0,72857	635 000	1 815 000	2 450 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
8:1301	3 rok	B	77	1,02000	259 000	2 541 000	2 800 000	57 750	4 813	2 695	225	60 445
8:1302	1 rok	B	41	0,54312	747 000	1 353 000	2 100 000	30 750	2 563	1 435	120	32 185
8:1303	2 rok	B	55	0,72857	635 000	1 815 000	2 450 000	41 250	3 438	1 925	160	43 175
10:1301	2 rok	B	52	0,68883	834 000	1 716 000	2 550 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
10:1302	4 rok	B	93	1,23195	431 000	3 069 000	3 500 000	69 750	5 813	3 255	271	73 005
10:1303	1 rok	B	35	0,46364	840 000	1 155 000	1 995 000	26 250	2 188	1 225	102	27 475
10:1304	2 rok	B	52	0,68883	784 000	1 716 000	2 500 000	39 000	3 250	1 820	152	40 820
			7549	99,99985	61 328 000	249 117 000	310 445 000	5 661 750		264 215		5 925 965
Diff				0,00015								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter	5 661 750 kr
Årsavgift hushållsel	264 215 kr
Hyra garageplatser ³⁾ 600 kr/mån/st 97 st	698 400 kr

Summa intäkter **6 624 365 kr**

- 1) Förråd/Uteplats/Balkong/ Förråd i källare finns till varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 25 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på hyra garageplats med en total hyra inklusive moms om 750 kr per månad och plats.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,75%
Amortering från år 2	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		5 662	5 775	5 890	6 008	6 128	6 251	6 902	7 620
Årsavgifter hushållsel		264	269	275	280	286	292	322	356
Hysesintäkter garage		698	712	727	741	756	771	851	940
Summa intäkter		6 624	6 757	6 892	7 030	7 170	7 314	8 075	8 916
Drift/underhållskostnader		-2 318	-2 364	-2 412	-2 460	-2 509	-2 559	-2 826	-3 120
Hushållsel		-264	-269	-275	-280	-286	-292	-322	-356
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-240
Fastighetsskatt garage		-44	-45	-46	-47	-47	-48	-53	-59
Avgift parkeringsbolag		-66	-68	-69	-70	-72	-73	-81	-89
Summa kostnader		-2 692	-2 746	-2 801	-2 857	-2 914	-2 973	-3 282	-3 864
DRIFTSNETTO		3 932	4 011	4 091	4 173	4 256	4 341	4 793	5 052
Räntekostnader		-3 196	-3 196	-3 180	-3 164	-3 148	-3 132	-3 052	-2 972
Amortering		0	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581
Fond för yttre underhåll		-226	-231	-236	-240	-245	-250	-276	-305
KASSAFLÖDE		510	3	95	188	282	379	884	1 194
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		510	513	608	795	1 078	1 456	4 849	10 662
Amortering		0	581	581	581	581	581	581	581
Fond för yttre underhåll		226	231	236	240	245	250	276	305
Avskrivning linjär/rak		-2 975	-2 975	-2 975	-2 975	-2 975	-2 975	-2 975	-2 975
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-2 239	-2 160	-2 064	-1 966	-1 866	-1 765	-1 234	-895
ACKUMULERAT RESULTAT		-2 239	-4 398	-6 462	-8 428	-10 294	-12 060	-19 309	-24 001
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		151 980	155 020	158 120	161 282	164 508	167 798	185 263	204 545
Beräknat taxeringsvärde (garage)		4 385	4 473	4 562	4 653	4 746	4 841	5 345	5 902

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,75%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		785	801	817	833	850	867	957	1057
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	939	955	970	985	1001	1018	1104	1200
Ändring av årsavgift		19,6%	19,2%	18,8%	18,3%	17,8%	17,4%	15,4%	13,6%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	785	805	825	845	866	888	1005	1144
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,1%	8,2%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-03-19 för bostadsrättsföreningen Messingsröret, org. nr: 769633-9667.

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 och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

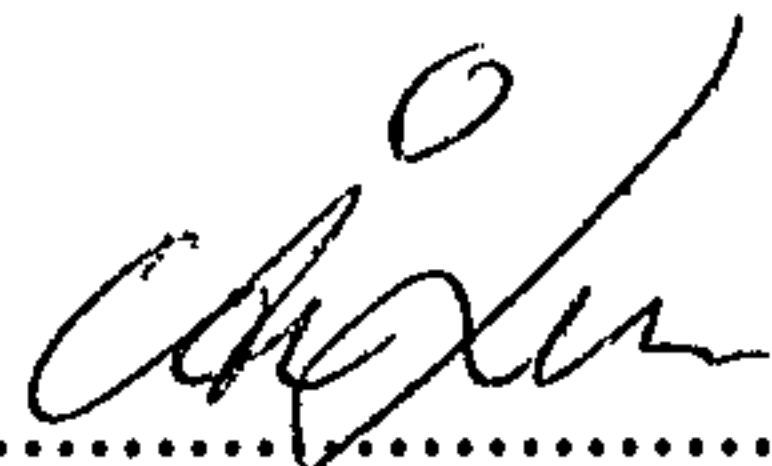
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

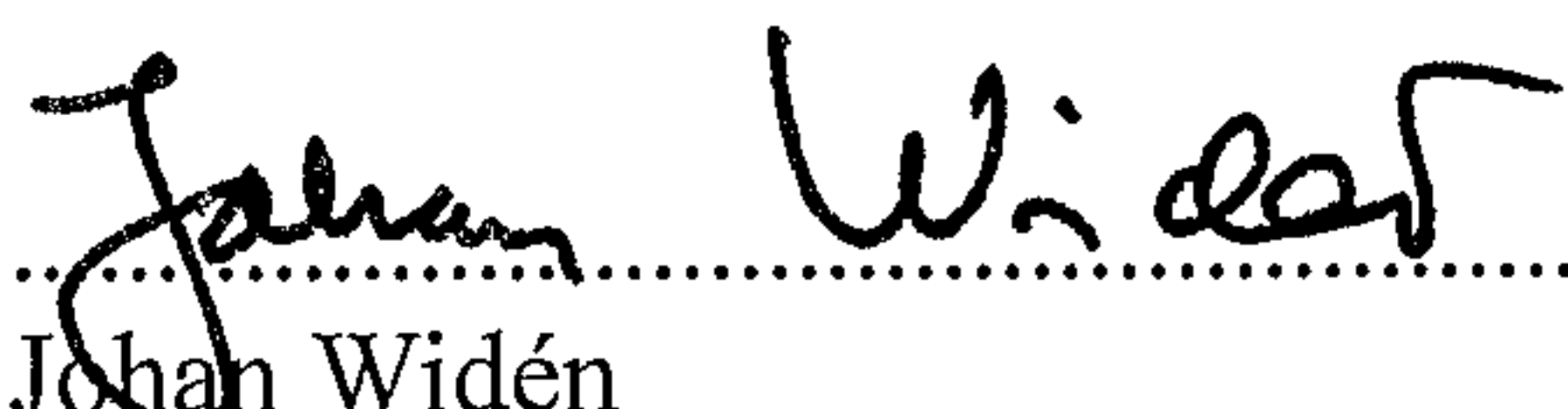
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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 2019-04-02



.....
Åsa Lenmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-03-27 för Brf Messingsröret

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-06-01
2. Registreringsbevis	2018-10-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2018-03-22
4. Tillägg till Totalentreprenadkontrakt	2019-03-15
5. Tillägg till Totalentreprenadkontrakt	2019-01-10
6. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2018-03-01
7. Kreditoffert SBAB	2017-09-29
8. Exploateringsavtal	2009-02-16
9. Utdrag från fastighetsregistret	2019-02-15
10. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
11. Bygglovsbeslut	2017-06-15
12. Samtal med kontrollansvarig	2019-04-19
13. Förtydligande av teknisk beskrivning	2019-03-14
14. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenadtid	Odaterad
15. Indikativa räntor per 2019-03-18	2019-03-18
16. Avtal fiberanslutning	2018-04-11
17. Bekräftelse av BTA	2017-02-07
18. Tidplan	2018-03-12
19. Ritning A01-1-003 med förklaring	2018-04-19

ju