

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Metronomen


Organisationsnummer 769629-9093

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

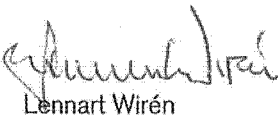
Stockholm den 18 april 2018



Göran Nygren



Björn Isaksson



Lennart Wirén

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	3
2.1	Fastighetens beteckning, gemensamhetsanläggning, areal m.m.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4	Inredning i bostäder.....	4
2.5	Gemensamma anordningar med mera.....	5
2.6	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta.....	5
2.7	Försäkringar.....	5
2.8	Taxeringsvärde.....	5
3	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING.....	6
4	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN.....	6
5	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN.....	7
6	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE.....	7
7	FINANSIERINGSPLAN.....	7
7.1	Föreningens lån och aktiekapital.....	7
7.2	Insatser, upplåtelseavgifter.....	7
7.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.....	7
8	FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER.....	8
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	8
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	8
9	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MED MERA.....	9
9.1	9.1 Nyckeltal.....	9
10	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Metronomen (nedan kallad Föreningen), som registrerats hos Bolagsverket 2015-04-16, 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. Upplåtelsen kan även avse mark.

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.

Föreningen är en s.k. "äkta Förening".

Entreprenaden är en s.k. Totalentreprenad och utförs i enlighet med reglerna i ABT 06.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera

Beteckning:	Timotejen 17 1 i Stockholms kommun (nedan "Fastigheten")
Adress:	Radiusbacken 13
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	4 035 m ²
Servitut:	Avtalsservitut med grannfastighet avseende 24 st. garageplatser
Gemensamhetsanläggning:	GA:1

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av två huskroppar. Antal våningsplan är 8-12 stycken och antal trapphus 3 stycken. Byggnaden inrymmer totalt 188 stycken bostadslägenheter i varierande storlek från 1-4 rum och kök, samt 1-2 stycken hyreslokaler, en förskola om totalt ca 780 kvm (varav ca 740 kvm exklusive allmänna utrymmen, 700 kvm är avgiftsbelagd yta), ett garage i 3 våningsplan under mark med ca 98 parkeringsplatser samt ca 350 stycken cykelparkeringar, majoriteten av dessa inomhus i källarplan.

Föreningen kommer att ha en takterrass med tillhörande gemensamhetslokal omfattande ca 55 kvm.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kommer att ske.

Byggnadsår:	2017 - 2020
Grund:	Bottenplatta av platsgjuten betong. Garaget får en köryta av asfalt
Stomme:	Prefabricerade väggar, bjälklag och trappor i betong
Ytterväggar:	Prefabricerad yttervägg av målad betong
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Sedumtak

Balkonger:	Prefabricerade betongelement med pinnräcke och i vissa lägenheter glasträcke. Vissa balkonger blir helt eller delvis inglasade
Fönster:	Treglasfönster med karmar av trä (utsida aluminiumklädd). Innerbåge av trä och ytterbåge av aluminium
Ventilation:	Mekanisk frånluft och tilluft via ventiler
Värme:	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer
Lägenhetsförråd:	Nätväggar i stål

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter 188 stycken	7 612 m ²
Bostadsrätt Förskola avgiftsbelagd	700 m ²
Garageyta	3 155 m ²
Hyseslokaler yta	146 m ²
Total yta	19 042 m ²

Fördelning 34 stycken 1:or, 146 stycken 2:or, 7 stycken 3:or samt 1 stycken 4:a.

Lägenheternas ytor har beräknats på ritning. Lägenhetslista redovisas i Bilaga 1.

2.4 Inredning i bostäder

Köksinredningar:

- Vita, släta luckor och bänkskicka i laminat. Kombinerad kyl/frys, häll med ugn, och förberett för mikro i väggskåp. Merparten av lägenheterna har diskmaskin. Vitmålade väggar, ekparkett och behandlade träsocklar.

Badrumsinredningar:

- Inredning med spotlights i tak, spegelskåp, dusch, WC-stol och tvättställ. Klinker på golv och kakel på vägg. Vitmålat våtrumstak.

Golvbeläggningar i övriga rum:

- Ekparkett 3-stav, behandlade träsocklar, vitmålade väggar, fönsterbänk i sten. Kapphylla i hall.

2.5 Gemensamma anordningar samt Gemensamhetsanläggningar

Sex portar till trapphusen, varav tre från gatan och tre från gården, 3 trapphus samt 5 hissar. Förskolan har två separata entréer via gården.

Det finns en gemensam innergård som ska iordningsställas med belysning, plattbeläggning, gräsmatta, gångytor, blommor, träd, buskar. Delar av gården kommer att nyttjas gemensamt tillsammans med förskolan och grannfastigheten Stockholm Timotejen 23.

En gemensamhetslokal för Bostadsrättsföreningens medlemmar kommer att finnas i direkt anslutning till takterrassen. Lokalen beräknas bli ca 55 kvm och inredas med pentry och WC.

Lägenhetsförråd av nätväggar i källarplan. Cykelförråd i källarplan för ca 350 cyklar.

Gemensam barnvagns- och rullstolsförråd.

Hushållsavfall slängs i sopsug via nedkast på gården.

Ca 98 stycken p-platser ska finnas i garaget varav 2 parkeringsplatser är handikappanpassade.

Postboxar placeras i entréplan och en tidningshållare placerad utanför lägenheten.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, Stockholm Timotejen GA:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar viss köryta med tillhörande anordningar och förvaltas av Radiusbackens Samfällighetsförening. Delägarfastigheter och andelstal framgår närmare av Bilaga 2.

Vidare ska ett officiärservitut upprättas vilket reglerar fastigheten Stockholm Timotejen 20:s rätt att, under viss tidpunkter, använda körbanan via Föreningens gård till sina varutransporter.

2.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmsta tiden. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfond med 30 kr per BOA och år. Se vidare avsnitt "Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten" samt "Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader" nedan.

2.7 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras och försäkringen kommer även att innefatta en styrelseansvarsförsäkring.

2.8 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för Skatteverkets allmänna fastighetstaxering år 2016-2018, har det totala taxeringsvärdet uppskattats till 191 057 000 kronor, varav byggnadsvärdet för bostäder uppgår till 125 000 000 kr samt för lokaler 8 600 000 kr. Det beräknade taxeringsvärdet för mark om 57 457 000 kr fördelar sig på bostäder, 56 000 000 kr samt lokaler 1 457 000 kr.

Av det totala taxeringsvärdet uppskattas därför fördelningen mellan bostäder och lokaler till 181 000 000 kr respektive 10 057 000 kr. Det totala värdet motsvarar vidare det beräknade skattemässiga värdet. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 med värdeår 2018. På grund av att byggnaden är

nyproducerad, kommer enligt gällande regler bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

3 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske preliminärt under tiden mellan kvartal 4, 2019 – kvartal 3, 2020. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen blivit registrerad av Bolagsverket

4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärv har skett genom att Föreningen 2016-09-29 förvärvat aktierna i bolaget SSM Hold Fast 6 AB som vi den tidpunkten ägde Fastigheten Stockholm Timotejen 17. Föreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget SSM Hold Fast 6 AB kommer därefter att säljas för likvidation.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall Föreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad ¹	731 569 000 kr
Fördelas på:	
Entreprenad	410 000 000 kr
Mark + Aktier	325 491 000 kr
Tilläggsavtal	5 265 500 kr
Investeringsmoms	- 9 187 500 kr
<hr/>	
Beräknad anskaffningskostnad	731 569 000 kr

Som en del i den beräknade anskaffningskostnaden ingår en kassa om 100 000 kronor samt även pantbrevskostnad om ca 2 660 000 kr.

Vidare ingår en lagfartskostnad om ca 1 265 000 kr samt kostnad för föreningsbildning om ca 150 000 kr.

För föreningen är den totala anskaffningskostnaden om 731 569 000 kr garanterad i en garantiutfästelse från SSM PG Bygg AB och har redovisats på föreningsstämma.

¹ Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet, pantbrevskostnad med mera. I produktionskostnaden ingår moms enligt gällande regler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler/garage.

5 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då kan medför en höjning av årsavgiften.

6 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7 FINANSIERINGSPLAN

7.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån 132 886 000 kr

Lånet avses att fördelas på tre till fyra ungefär lika stora delar med en bindningstid på preliminärt 90 dagar, 2, 3, respektive 5 år, till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,79 %. En genomsnittlig ränta om maximalt 2,79 % är garanterad i två år, i en garantiutfästelse utställd av SSM PG Bygg AB.

Vid tiden för upprättandet av föreningens ekonomiska plan skulle föreningens genomsnittsränta år 1 bli 1,35 %, med ovanstående fördelning, enligt offert från SBAB.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

7.2 Insatser m.m.

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 598 683 000 kr

Finansiering anskaffningskostnad 731 569 000 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med ca 930 000 kr per år vilket år 1 utgör ca 0,7 % av föreningens lån.

8 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om ca 0,7 %.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet. Använd redovisningsprincip är K3.

8.1 Beräknade kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Genomsnittsränta	2,79%	
Lån	132 886 000 kr	
Räntekostnad		3 707 519 kr
Amortering		930 202 kr
Summa kapital		4 637 721 kr
<i>Drift, skatt, reparationsfondering</i>		
Preliminära driftkostnader, ink GA:1		2 729 764 kr
Preliminär kostnad Bilpool		100 000 kr
Preliminär kostnad Garageentreprenör		105 120 kr
Preliminär Driftskostnad Lokaler		32 850 kr
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift		100 570 kr
Avsättning till reparationsfond		228 360 kr
Summa drift, skatt, reparationsfond		3 296 664 kr
Total		7 934 385 kr

Beräknade driftskostnader redovisas i Bilaga 3.

Planenlig avskrivning² görs med ca 2 800 000 kr per år, vilket utgör 0,7 % av byggnadens värde.

Känslighetsanalys över föreningens kostnader finns i Bilaga 4.

8.2 Föreningens beräknade intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkt garageplats ex moms	1 051 200 kr
Bilpool	100 000 kr
Beräknad intäkt Hyseslokaler	219 000 kr
Årsavgift Förskola	490 000 kr
Årsavgifter medlemmar	6 089 600 kr
Summa intäkter	7 949 800 kr

² Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

9 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MED MERA

Förteckning över lägenheter enligt Bilaga 1.

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Uppskattad förbrukningskostnad för varmvatten är ca 50-60 kr / kubikmeter. Månadskostnaden per lägenhet beräknas därmed till ca 150-250 kronor beroende på användning och antal personer i hushållet.

9.1 Uppskattade nyckeltalsberäkningar

Insats i genomsnitt per kvm BOA (ex yta Förskola)	74 304 kr
Driftkostnad per kvm BOA / år (ink avgiftsbelagd yta Förskola)	332 kr
Driftkostnad per kvm BOA + LOA / år (ink Förskola)	327 kr
Årsavgift i snitt per kvm BOA (ex Förskolans avgift)	800 kr
Årsavgift i snitt per kvm avgiftsbelagd yta Förskola	700 kr
Årsavgift per kvm BOA + LOA (ex Förskola)	785 kr
Anskaffningsvärde per kvm BTA	44 709 kr
Årshyresintäkt ex moms i snitt per kvm uthyrd LOA (snitt)	1500 kr
Avsättning rep-fond + avskr. per kvm BOA + LOA	390 kr
Avsättning rep-fond + avskr. per kvm ink Förskolans avgiftsbelagda yta	358 kr

9.2 Bredband

Bostadsrättsföreningen tecknar ett avtal med leverantör av fiberanslutningen av fastigheten och installation av bredbandsnät. Utöver detta kan de boende teckna individuella avtal med leverantören för internetuppkoppling, bredbandstelefoni och utökat kanalutbud på TV.

10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för upplåtelse andra hand 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 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- D. 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.

Lägenhetslista BR

Metronomen

Bilaga 1

Trapp Nummer	Lägenhets Nummer	Våning	BOA m2	Antal Rum	Andels tal	Insats	Avgift
-----------------	---------------------	--------	-----------	--------------	---------------	--------	--------

8 336	371	100%	598 683 112	548 364
-------	-----	------	-------------	---------

1,00	901	-1	63	2	0,77%	3 980 000	4 200
1,00	1101	1	69	4	0,84%	4 700 000	4 600
1,00	1102	1	45	2	0,55%	3 050 000	3 000
1,00	1103	1	30	1	0,36%	2 450 000	2 000
1,00	1104	1	36	2	0,44%	2 900 000	2 400
1,00	1105	1	54	2	0,66%	3 150 000	3 600
1,00	1106	1	48	2	0,58%	2 950 000	3 200
1,00	1201	2	45	2	0,55%	3 250 000	3 000
1,00	1202	2	45	2	0,55%	3 100 000	3 000
1,00	1203	2	30	1	0,36%	2 500 000	2 000
1,00	1204	2	36	2	0,44%	2 950 000	2 400
1,00	1205	2	36	2	0,44%	3 100 000	2 400
1,00	1206	2	30	1	0,36%	2 600 000	2 000
1,00	1301	3	45	2	0,55%	3 200 000	3 000
1,00	1302	3	45	2	0,55%	3 150 000	3 000
1,00	1303	3	30	1	0,36%	2 550 000	2 000
1,00	1304	3	36	2	0,44%	3 000 000	2 400
1,00	1305	3	36	2	0,44%	3 050 000	2 400
1,00	1306	3	30	1	0,36%	2 600 000	2 000
1,00	1401	4	45	2	0,55%	3 300 000	3 000
1,00	1402	4	45	2	0,55%	3 250 000	3 000
1,00	1403	4	30	1	0,36%	2 600 000	2 000
1,00	1404	4	36	2	0,44%	3 050 000	2 400
1,00	1405	4	36	2	0,44%	3 100 000	2 400
1,00	1406	4	30	1	0,36%	2 650 000	2 000
2,00	801	-2	51	2	0,62%	3 990 000	3 400
2,00	802	-2	51	2	0,62%	3 920 000	3 400
2,00	803	-2	51	2	0,62%	3 650 000	3 400
2,00	804	-2	51	2	0,62%	3 650 000	3 400
2,00	1001	0	48	2	0,60%	3 390 000	3 267
2,00	1002	0	71	3	0,86%	4 950 000	4 734
2,00	1006	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1007	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1008	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1009	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1010	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1011	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1012	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
2,00	1101	1	48	2	0,58%	3 050 000	3 200
2,00	1102	1	74	3	0,90%	5 050 000	4 934

2,00	1103	1	47	2	0,57%	3 450 000	3 133
2,00	1104	1	38	2	0,46%	2 900 000	2 533
2,00	1105	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1106	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1107	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1108	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1109	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1110	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1111	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
2,00	1201	2	48	2	0,58%	3 100 000	3 200
2,00	1202	2	51	2	0,62%	3 400 000	3 400
2,00	1203	2	29	1	0,35%	2 500 000	1 933
2,00	1204	2	38	2	0,46%	2 950 000	2 533
2,00	1205	2	38	2	0,46%	2 900 000	2 533
2,00	1206	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1207	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1208	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1209	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1210	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1211	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1212	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1301	3	48	2	0,58%	3 150 000	3 200
2,00	1302	3	51	2	0,62%	3 450 000	3 400
2,00	1303	3	29	1	0,35%	2 525 000	1 933
2,00	1304	3	38	2	0,46%	3 000 000	2 533
2,00	1305	3	38	2	0,46%	2 950 000	2 533
2,00	1306	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1307	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1308	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1309	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1310	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1311	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1312	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
2,00	1401	4	48	2	0,58%	3 250 000	3 200
2,00	1402	4	51	2	0,62%	3 500 000	3 400
2,00	1403	4	29	1	0,35%	2 575 000	1 933
2,00	1404	4	38	2	0,46%	3 050 000	2 533
2,00	1405	4	38	2	0,46%	3 000 000	2 533
2,00	1406	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1407	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1408	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1409	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1410	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1411	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1412	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
2,00	1501	5	48	2	0,58%	3 300 000	3 200
2,00	1502	5	51	2	0,62%	3 550 000	3 400
2,00	1503	5	29	1	0,35%	2 600 000	1 933
2,00	1504	5	38	2	0,46%	3 100 000	2 533
2,00	1505	5	38	2	0,46%	3 050 000	2 533

2,00	1506	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1507	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1508	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1509	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1510	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1511	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1512	5	39	2	0,47%	3 050 000	2 600
2,00	1601	6	39	1	0,47%	2 900 000	2 600
2,00	1602	6	51	2	0,62%	3 600 000	3 400
2,00	1603	6	29	1	0,35%	2 625 000	1 933
2,00	1604	6	38	2	0,46%	3 150 000	2 533
2,00	1605	6	44	2	0,53%	3 400 000	2 933
2,00	1701	7	48	2	0,58%	3 550 000	3 200
2,00	1702	7	51	2	0,62%	3 650 000	3 400
2,00	1703	7	29	1	0,35%	2 650 000	1 933
2,00	1704	7	38	2	0,46%	3 200 000	2 533
2,00	1705	7	44	2	0,53%	3 450 000	2 933
2,00	1801	8	48	2	0,58%	3 600 000	3 200
2,00	1802	8	51	2	0,62%	3 700 000	3 400
2,00	1803	8	29	1	0,35%	2 700 000	1 933
2,00	1804	8	38	2	0,46%	3 250 000	2 533
2,00	1805	8	44	2	0,53%	3 500 000	2 933
2,00	1901	9	48	2	0,58%	3 700 000	3 200
2,00	1902	9	51	2	0,62%	3 800 000	3 400
2,00	1903	9	29	1	0,35%	2 750 000	1 933
2,00	1904	9	38	2	0,46%	3 300 000	2 533
2,00	1905	9	44	2	0,53%	3 550 000	2 933
2,00	2001	10	48	2	0,58%	3 800 000	3 200
2,00	2002	10	51	2	0,62%	3 900 000	3 400
2,00	2003	10	29	1	0,35%	2 800 000	1 933
2,00	2004	10	38	2	0,46%	3 400 000	2 533
2,00	2005	10	44	2	0,53%	3 650 000	2 933
3,00	901	-1	32	1	0,39%	1 890 000	2 134
3,00	902	-1	32	1	0,39%	1 890 000	2 134
3,00	903	-1	32	1	0,39%	1 920 000	2 134
3,00	904	-1	32	1	0,39%	1 920 000	2 134
3,00	905	-1	32	1	0,39%	1 950 000	2 134
3,00	906	-1	32	1	0,39%	1 950 000	2 134
3,00	907	-1	32	1	0,39%	1 950 000	2 134
3,00	908	-1	32	1	0,39%	1 970 000	2 134
3,00	909	-1	32	1	0,39%	1 970 000	2 134
3,00	910	-1	32	1	0,39%	1 970 000	2 134
3,00	911	-1	32	1	0,39%	1 970 000	2 134
3,00	1001	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1002	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1003	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1004	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1005	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1006	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1007	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600

3,00	1008	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1009	0	62	3	0,75%	3 750 000	4 133
3,00	1010	0	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1011	1	39	2	0,47%	2 750 000	2 600
3,00	1101	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1102	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1103	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1104	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1105	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1106	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1107	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1108	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1109	1	62	3	0,75%	4 000 000	4 133
3,00	1110	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1111	1	39	2	0,47%	2 850 000	2 600
3,00	1201	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1202	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1203	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1204	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1205	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1206	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1207	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1208	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1209	2	62	3	0,75%	4 100 000	4 133
3,00	1210	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1211	2	39	2	0,47%	2 900 000	2 600
3,00	1301	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1302	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1303	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1304	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1305	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1306	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1307	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1308	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1309	3	62	3	0,75%	4 200 000	4 133
3,00	1310	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1311	3	39	2	0,47%	2 950 000	2 600
3,00	1401	4	33	1	0,40%	2 700 000	2 200
3,00	1402	4	33	1	0,40%	2 700 000	2 200
3,00	1403	4	33	1	0,40%	2 700 000	2 200
3,00	1404	4	33	1	0,40%	2 700 000	2 200
3,00	1405	4	33	1	0,40%	2 700 000	2 200
3,00	1406	4	33	1	0,40%	2 700 000	2 200
3,00	1407	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
3,00	1408	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
3,00	1409	4	62	3	0,75%	4 350 000	4 133
3,00	1410	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600
3,00	1411	4	39	2	0,47%	3 000 000	2 600

4,00	1500	10	724	2	7,45%	2 101 648	40 833
4,00	1501	10		2		2 467 152	0
4,00	1502,00	10		2		2 467 152	0
4,00	1503,00	10		2		2 147 336	0
4,00	1504,00	10		2		3 152 472	0
4,00	1505,00	10		2		2 238 712	0
4,00	1506,00	10		2		2 375 776	0
4,00	1507,00	10		2		1 736 144	0
4,00	1508,00	9		2		2 467 152	0
4,00	1509,00	9		2		11 924 568	0



Gemensamhetsanläggning

Beteckning

Stockholm Timotejen ga:1

Nyckel: 010500768

Förvaltning

Radiusbackens samfällighetsförening

Senaste ändringen

i allmänna delen

2015-10-02

Ändamål

Köryta med tillhörande anordningar

Deläggande fastigheter

Andelstalen avser utförande och drift.

Andel Beteckning

35 Stockholm Timotejen 17

12 Stockholm Timotejen 19

15 Stockholm Timotejen 20

10 Stockholm Timotejen 25

5 Stockholm Timotejen 26

18 Stockholm Timotejen 28

5 Stockholm Timotejen 29

100 Summa registrerade andelstal

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Anläggningsåtgärd

Registreringsbeslut

Avstyckning

Avstyckning

Anläggningsåtgärd

Avstyckning

Datum

2006-10-04

2008-02-10

2008-10-02

2011-11-30

2011-12-19

2015-10-02

Akt

0180K-2006-11927

0180K-2008-18125

0180K-2008-40052

0180K-2011-00589

0180K-2011-00774

0180K-2014-14001

Myndighetsadresser

Fastighetsbildning

Telefon

Lantmäterimyndigheten i Stockholms Kommun

08-508 271 97

Box 8314

104 20 Stockholm

Preliminära driftskostnader Metronomen

Bilaga 3

	8 312 kvm BOA	SEK/BOA	SEK
Fastighetsskötsel (städning, skötsel mark mm)		67,00	510 004
Skötsel hissar		3,94	30 000
Skötsel garage			41 360
Varmvatten			-
Kallvatten		22,00	182 864
Ekonomisk förvaltning		32,11	244 400
Uppvärmning Fjärrvärme		62,00	515 344
Ei gemensam		25,00	207 800
Renhållning Sophämtning		22,00	182 864
Försäkringar		12,00	99 744
Bredband och grundutbud tv		62,24	473 760
Styrelsearvoden Revision		13,14	100 000
Bokningssystem hemsida		2,00	16 624
Summa driftskostnader		323,42	2 604 764

EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

BRF Metromomen Bilaga 4

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
KASSAFLÖDE												
Räntor	-3 711 949	-3 737 933	-3 763 916	-3 789 900	-3 815 884	-3 841 867	-3 867 851	-3 893 834	-3 919 818	-3 945 802	-3 971 785	-4 101 704
Amortering	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202	930 202
Driftkostnader	2 919 866	2 978 264	2 978 264	3 037 629	3 096 585	3 160 557	3 223 768	3 288 244	3 354 009	3 421 089	3 489 510	3 852 702
Arvode garage/entreprenör	-105 120	-107 232	-109 367	-111 554	-113 785	-116 061	-118 382	-120 750	-123 165	-125 628	-128 141	-141 478
Fastighetskost/kommunal avgift	-100 570	-102 581	-104 633	-106 726	-108 860	-111 037	-113 258	-115 523	-117 834	-120 190	-122 594	-141 478
Lokalhyror mm	1 270 200	1 295 604	1 321 516	1 347 946	1 374 905	1 402 403	1 430 452	1 458 061	1 486 242	1 514 007	1 542 367	1 709 522
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	-1 145 377	-1 197 936	-1 252 066	-1 307 798	-1 365 164	-1 424 197	-1 484 931	-1 547 399	-1 611 636	-1 677 677	-1 745 559	-1 862 534
FÖRENINGENS ARLIGA INTÄKTER												
Hjor lokaler, pakering mm	1 270 200	1 295 604	1 321 516	1 347 946	1 374 905	1 402 403	1 430 452	1 458 061	1 486 242	1 514 007	1 542 367	1 709 522
Årsavgift Bostäder	6 089 600	6 211 392	6 335 620	6 462 332	6 591 579	6 723 410	6 857 879	6 995 036	7 134 937	7 277 636	7 423 188	8 195 800
Årsavgift Förskola	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	551 820	562 856	574 113	585 595	597 307	659 475
FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER (kr)												
Kapitalkostnader	-3 711 949	-3 737 933	-3 763 916	-3 789 900	-3 815 884	-3 841 867	-3 867 851	-3 893 834	-3 919 818	-3 945 802	-3 971 785	-4 101 704
Räntor	-228 360	-232 927	-237 586	-242 337	-247 184	-252 128	-257 170	-262 314	-267 560	-272 911	-278 370	-307 342
Avsättning underhåll	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885	-2 802 885
Avskrivningar	-2 862 614	-2 919 866	-2 978 264	-3 037 829	-3 098 585	-3 160 557	-3 223 768	-3 288 244	-3 354 009	-3 421 089	-3 489 510	-3 852 702
Driftkostnader	-100 570	-102 581	-104 633	-106 726	-108 860	-111 037	-113 258	-115 523	-117 834	-120 190	-122 594	-141 478
Fastighetskost/kommunal fastighetsavgift	-9 706 378	-9 796 192	-9 887 283	-9 979 577	-10 073 398	-10 168 474	-10 264 932	-10 362 800	-10 462 105	-10 562 877	-10 665 144	-11 451 342
Summa kostnader	-2 346 578	-2 289 196	-2 230 147	-2 169 398	-2 106 914	-2 042 660	-1 976 602	-1 908 703	-1 838 925	-1 767 235	-1 693 589	-1 546 020
Resultat	-2 346 578	-4 655 774	-8 865 921	-9 035 319	-11 142 233	-15 184 895	-15 161 495	-17 070 198	-18 909 125	-20 676 359	-22 369 948	-29 913 417
Balanserat underskott	2,79 %	2,00 %	7 612 kvm	191 057 000	137 886 000	800	150	1 275	1 287	1 287	1 287	1 287
Räntotäckande	800	816	832	849	866	883	901	919	937	956	975	1 077
Inflationstäckande	150	157	164	172	179	187	195	203	212	220	229	245
Bostadsrättsnya	1 275	1 287	1 299	1 311	1 323	1 336	1 349	1 361	1 374	1 388	1 401	1 504
Taxeringsvärde	800	816	832	849	866	883	901	919	937	956	975	1 077
Föreningsbid	150	157	164	172	179	187	195	203	212	220	229	245
Förändring	1 275	1 287	1 299	1 311	1 323	1 336	1 349	1 361	1 374	1 388	1 401	1 504
Årsavgift enligt kostnadsräkning	800	816	832	849	866	883	901	919	937	956	975	1 077
Erforderlig årsavgift för utgiftsäckning/m2	150	157	164	172	179	187	195	203	212	220	229	245
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning/m2	1 275	1 287	1 299	1 311	1 323	1 336	1 349	1 361	1 374	1 388	1 401	1 504
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationnivå och dagens räntnivå	6 089 600	6 211 392	6 335 620	6 462 332	6 591 579	6 723 410	6 857 879	6 995 036	7 134 937	7 277 636	7 423 188	8 195 800
Årsavgift enligt ovanstående prognos	6 089 600	6 211 392	6 335 620	6 462 332	6 591 579	6 723 410	6 857 879	6 995 036	7 134 937	7 277 636	7 423 188	8 195 800
Årsavgifter om:												
Dagens inflationnivå och dagens räntnivå	0,970	0,977	0,985	0,992	1,000	1,007	1,015	1,022	1,029	1,036	1,044	1,048
1. Dagens räntnivå +1%	183 483	140 226	95 398	48 969	904	48 827	100 259	153 424	208 359	265 099	323 679	394 144
2. Dagens räntnivå - 1%	2 474 237	2 356 098	2 259 530	2 166 584	2 075 232	2 000 567	1 939 603	1 884 373	1 834 912	1 790 255	1 750 459	1 716 925
Dagens räntnivå och	1 145 377	1 237 207	1 292 122	1 348 655	1 406 839	1 466 706	1 528 289	1 591 624	1 656 746	1 723 690	1 792 492	2 165 708
1. Dagens inflationnivå +1%	1 145 377	1 138 665	1 121 009	1 106 940	1 093 489	1 081 689	1 070 572	1 060 173	1 050 525	1 041 684	1 032 626	1 024 273
2. Dagens inflationnivå -1%	1 145 377	1 138 665	1 121 009	1 106 940	1 093 489	1 081 689	1 070 572	1 060 173	1 050 525	1 041 684	1 032 626	1 024 273

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Metronomen*, organisationsnummer 769629-9093, daterad 2018-04-18 och lämnar följande intyg

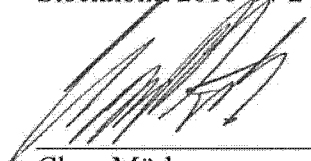
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-04-24



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation inkl gemensamhetsanläggning
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar
Plankarta
Bofaktablad
Lägenhetslista
Bygglov, Stockholms stad, 2017-07022-575
Totalentreprenadkontrakt, SSM Bygg & Fastighets AB, 2016-09-29
Teknisk beskrivning
Avtal om överlåtelse av totalentreprenad, 2017-07-10
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2016-09-29
Köpekontrakt fastighet, 2016-12-19
Bankoffert, SBAB, 2018-04-04
Preliminära driftskostnader
Projektbroschyr
Avsiktsförklaring förskola, Sthlm stads fastighetsnämnd, 2017-08-29
Garanti och utfästelse, SSM PG Bygg AB, 2018-04-17
Protokoll extra föreningsstämma, 2018-04-18