

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN****Organisationsnummer: 769622-8142**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

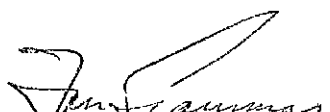
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2012-09-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN


Hans-Olov Möller


Jan Granmar


Anders Willner

Registrerat av Bolagsverket 2012-10-10

BRF MAGNOLIAN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Magnolian, organisationsnummer 769622-8142, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 51 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 2 2013 och avslutas under kvartal 3 2013.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2012.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Seniorgården AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2012-09-19. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorgården AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Byggnadsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Katten 1, Täby kommun
Adress:	Attundavägen 12, Attundagränd 1-5, Häradsgränd 11
Tomtens areal:	prel. 1297 m ²
Boarea enligt tabell: ca	4 111 m ²
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i sex våningar (trapphus 1 – 3) samt garage
Antal bostadslägenheter:	51 st

Parkering

36 garageplatser i blivande gemensamhetsanläggning (GA) enligt nedan

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av ett officialservitut för nödutrymning.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut för rätten till infästning av belysning i fastighetens fasad till förmån för fastighet ägd av Täby kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, gård, belysning, ledningar för dagvattenhantering med därtill hörande anordningar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

2012100406171

BRF MAGNOLIAN

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrätshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Innergård, garage, portik, belysning, planteringar, cykelförvaring, ledningar för yttre VA

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elrum, fläktrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Gemensamhetslokal, övernattingsrum, WC/dusch, tvättstuga.

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV.

Lösning för trygghetslarm.

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på blandad grundläggning.
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Tegel/puts.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar.
Yttertak:	Plåt.
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Aluminiumpartier.
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier

BRF MAGNOLIAN

2012100406173

Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum.
WC	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel.	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	200 485 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>50 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	200 535 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 63 900 000 kr varav ca 3 400 000 kr för garage.
Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0160054).

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	8 000 000	1	4,10%	328 000	5 600	333 600
Bottenlån 1)	10 000 000	2	4,10%	410 000	7 000	417 000
Bottenlån 1)	10 000 000	3	4,10%	410 000	7 000	417 000
Bottenlån 1)	7 000 000	4	4,20%	294 000	4 900	298 900
Bottenlån 1)	8 000 000	5	4,30%	344 000	5 600	349 600
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					109 900	109 900
Summa lån	43 000 000			1 786 000	140 000	1 926 000
Insats	95 537 000					
Upplåtelseavgift	61 998 000					
Summa	200 535 000					

Summa kapitalkostnad år 1

1 926 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	30 100
	amortering år 2	0,076%	32 680
	amortering år 3	0,084%	36 120

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,153%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014.

25 kr/m²

102 775

BRF MAGNOLIAN

2012100406175

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	60 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenförbrukning	90 000	
Uppvärmning	185 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	255 000	
Sophämtning (hushållssopor)	45 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och städning, sophämtning (källsortering), jour	120 000	
Besiktning och service hissar b)		
Gemensamhetsanläggning	80 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	134 640	
Försäkringar	25 000	
Diverse inkl. jourutryckning	40 000	1 109 640
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	34 000	34 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER	3 172 415
---	------------------

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

128 000 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36.000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	4 111	m2	2 417 295
Årsavgift bredband			134 640
Årsavgift varmvatten			128 000
Årshyra garage	36	st	14 400 kr/plats/år
Outhyrda garageplatser	5%	av total hyresintäkt garage	25 920

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 172 415
--	------------------

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	LÄGENHET		Boarea, cirka *)	Storlek (**)	Mark Andels- tal (***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT TOTAL VARMVATTEN *****)	
	Boarea, cirka *)	Storlek (**)							ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)	Per månad		ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)	Per månad
11001	68	2 RK			0,01722	1 645 000	500 000	2 145 000	41 622	3 469	44 262	3 689	1 750
11101	68	2 RK			0,01722	1 645 000	650 000	2 295 000	41 622	3 469	44 262	3 689	1 750
11102	100	4 RK			0,02317	2 214 000	1 381 000	3 595 000	56 019	4 668	58 659	4 888	3 200
11103	95	4 RK			0,02235	2 135 000	1 410 000	3 545 000	54 020	4 502	56 660	4 722	3 200
11201	68	2 RK			0,01722	1 645 000	750 000	2 395 000	41 622	3 469	44 262	3 689	1 750
11202	100	4 RK			0,02317	2 214 000	1 481 000	3 695 000	56 019	4 668	58 659	4 888	3 200
11203	95	4 RK			0,02235	2 135 000	1 510 000	3 645 000	54 020	4 502	56 660	4 722	3 200
11301	68	2 RK			0,01722	1 645 000	900 000	2 545 000	41 622	3 469	44 262	3 689	1 750
11302	100	4 RK			0,02317	2 214 000	1 581 000	3 795 000	56 019	4 668	58 659	4 888	3 200
11303	95	4 RK			0,02235	2 135 000	1 610 000	3 745 000	54 020	4 502	56 660	4 722	3 200
11401	68	2 RK			0,01722	1 645 000	1 000 000	2 645 000	41 622	3 469	44 262	3 689	1 750
11402	100	4 RK			0,02317	2 214 000	1 681 000	3 895 000	56 019	4 668	58 659	4 888	3 200
11403	95	4 RK			0,02235	2 135 000	1 710 000	3 845 000	54 020	4 502	56 660	4 722	3 200
11501	68	2 RK			0,01722	1 645 000	1 250 000	2 895 000	41 622	3 469	44 262	3 689	1 750
11502	74	3 RK			0,01854	1 771 000	1 824 000	3 595 000	44 810	3 734	47 450	3 954	2 500
11503	84	3 RK			0,02019	1 929 000	2 466 000	4 395 000	48 808	4 067	51 448	4 287	2 500
21001	82	3 RK	M		0,01987	1 898 000	897 000	2 795 000	48 024	4 002	50 664	4 222	2 500
21002	82	3 RK	M		0,01987	1 898 000	897 000	2 795 000	48 024	4 002	50 664	4 222	2 500
21101	86	3 RK			0,02053	1 961 000	1 034 000	2 995 000	49 618	4 135	52 258	4 355	2 500
21102	45	2 RK			0,01307	1 249 000	396 000	1 645 000	31 602	2 634	34 242	2 854	1 900
21103	45	2 RK			0,01307	1 249 000	396 000	1 645 000	31 602	2 634	34 242	2 854	1 900
21104	86	3 RK			0,02053	1 961 000	1 034 000	2 995 000	49 618	4 135	52 258	4 355	2 500
21201	86	3 RK			0,02053	1 961 000	1 124 000	3 085 000	49 618	4 135	52 258	4 355	2 500
21202	45	2 RK			0,01307	1 249 000	446 000	1 695 000	31 602	2 634	34 242	2 854	1 900
21203	45	2 RK			0,01307	1 249 000	446 000	1 695 000	31 602	2 634	34 242	2 854	1 900
21204	86	3 RK			0,02053	1 961 000	1 124 000	3 085 000	49 618	4 135	52 258	4 355	2 500
21301	86	3 RK			0,02053	1 961 000	1 214 000	3 175 000	49 618	4 135	52 258	4 355	2 500
21302	45	2 RK			0,01307	1 249 000	496 000	1 745 000	31 602	2 634	34 242	2 854	1 900
21303	45	2 RK			0,01307	1 249 000	496 000	1 745 000	31 602	2 634	34 242	2 854	1 900
21304	86	3 RK			0,02053	1 961 000	1 214 000	3 175 000	49 618	4 135	52 258	4 355	2 500
21401	119	5 RK			0,02665	2 546 000	2 049 000	4 595 000	64 419	5 368	67 059	5 588	3 450
21402	119	5 RK			0,02665	2 546 000	2 049 000	4 595 000	64 419	5 368	67 059	5 588	3 450
21501	71	3 RK			0,01805	1 724 000	2 071 000	3 795 000	43 621	3 635	46 261	3 855	2 500
21502	71	3 RK			0,01805	1 724 000	2 171 000	3 895 000	43 621	3 635	46 261	3 855	2 500

Nr	Boarea, cirka *)	Storlek (**)	Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten	ÅRSVATTEN *****)
							Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
31001	85	3 RK	0,02036	1 945 000	850 000	2 795 000	49 213	4 101	2 640	51 853	4 321	2 500
31002	68	2 RK	0,01722	1 645 000	400 000	2 045 000	41 622	3 469	2 640	44 262	3 689	1 750
31101	96	4 RK	0,02251	2 151 000	1 194 000	3 345 000	54 425	4 535	2 640	57 065	4 755	3 200
31102	100	4 RK	0,02317	2 214 000	1 331 000	3 545 000	56 019	4 668	2 640	58 659	4 888	3 200
31103	68	2 RK	0,01722	1 645 000	550 000	2 195 000	41 622	3 469	2 640	44 262	3 689	1 750
31201	96	4 RK	0,02251	2 151 000	1 294 000	3 445 000	54 425	4 535	2 640	57 065	4 755	3 200
31202	100	4 RK	0,02317	2 214 000	1 531 000	3 745 000	56 019	4 668	2 640	58 659	4 888	3 200
31203	68	2 RK	0,01722	1 645 000	650 000	2 295 000	41 622	3 469	2 640	44 262	3 689	1 750
31301	96	4 RK	0,02251	2 151 000	1 394 000	3 545 000	54 425	4 535	2 640	57 065	4 755	3 200
31302	100	4 RK	0,02317	2 214 000	1 631 000	3 845 000	56 019	4 668	2 640	58 659	4 888	3 200
31303	68	2 RK	0,01722	1 645 000	750 000	2 395 000	41 622	3 469	2 640	44 262	3 689	1 750
31401	96	4 RK	0,02251	2 151 000	1 494 000	3 645 000	54 425	4 535	2 640	57 065	4 755	3 200
31402	100	4 RK	0,02317	2 214 000	1 731 000	3 945 000	56 019	4 668	2 640	58 659	4 888	3 200
31403	68	2 RK	0,01722	1 645 000	850 000	2 495 000	41 622	3 469	2 640	44 262	3 689	1 750
31501	84	3 RK	0,02019	1 929 000	2 216 000	4 145 000	48 808	4 067	2 640	51 448	4 287	2 500
31502	74	3 RK	0,01854	1 771 000	1 874 000	3 645 000	44 810	3 734	2 640	47 450	3 954	2 500
31503	68	2 RK	0,01722	1 645 000	1 000 000	2 645 000	41 622	3 469	2 640	44 262	3 689	1 750
Differens							2					
SUMMA	4 111	51	1,00000	95 537 000	61 998 000	157 535 000	2 417 295	134 640	2 551 933	2 551 933	128 000	

Respektive bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för ev. handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
För trygghetslarm ska respektive bostadsrättshavare teckna abonnemang/månadsavgift samt eventuell anslutningsavgift. Även dragning av koppartråd (om så är aktuellt) från byggnadens anslutningspunkt till lägenheten ska ombesörjas och bekostas av bostadsrättshavaren.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.

I övriga bostadsrätter ingår balkonger eller terrasser.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

***) Antal rum (R) med kök (K).

****) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

*****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

BRF MAGNOLIAN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 3 173	3 204	3 235	3 266	3 297	3 405	3 436	3 469	3 500	3 532	3 622

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-08-15 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,2 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,153%
- innehåller räntenivå per 2012-08-15	2,997%
- och en reserv för ränteökning	1,156%
Total ränta i finansieringsplan	4,153%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-08-15 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 344	344	344	343	343	343	343	342	341	341	340
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 1	-27	-56	-86	-117	-72	-105	-137	-173	-209	-188
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 345	317	287	257	226	271	237	205	168	132	152

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%											
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	11	23	35	48	61	75	90	106	122	139

2012101002439

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19 september 2012 för bostadsrättsföreningen Magnolian, org nr : 769622-8142.

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.

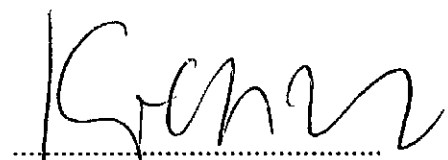
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

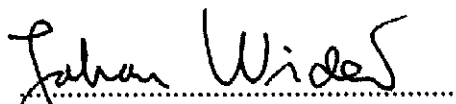
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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.

Stockholm den 20 september 2012



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012- 09-20 för Brf Magnolian

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-05-12
2.	Registreringsbevis	2012-05-14
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej bil 5)	2012-09-19
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-09-19
5.	Finansieringsoffert	2011-10-18
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-06-27
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-06-27
8.	Exploateringsavtal	2009-01-30
9.	Räntor per 2012-08-15	2012-08-15

2012101002440