

PROTOKOLL 5/2012
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAGNOLIAN 2
Konstituerande styrelsesammanträde

Tid 2012-12-18

Plats JM ABs kontor, Sylveniusgatan 2, Uppsala

Närvarande

Ulf Åstrand	UÅ	Styrelseledamot
Kurt Stener	KS	"-
Karl-Evert Gustavson	KEG	"-
Martin Dahlö	MD	"-
Erika Blomqvist	EB	"-
Gunnel Berg	GB	Styrelsesuppleant
Malin Karlsson	MK	"-
Siw Engelmark	SE	"-
Göran Kjulsten	GK	"-

Övriga närvarande

Gerty Pettersson GP JM AB

§ 1 Mötets öppnande

Sammanträdet öppnades av styrelsens ordförande Ulf Åstrand.
Sekreterare på mötet är Malin Karlsson.

§ 2 Dagordning

Dagordningen godkändes av styrelsen.

§ 3 Val av justerare och sekreterare

Erika Blomqvist utsågs att jämte ordförande justera dagens protokoll.

§ 4 Slutfinansiering av föreningens lån

PL och RS från JM AB föredrog underlag inför slutfinansiering av föreningens lån. Styrelsen har erhållit underlaget före mötet. Styrelsen diskuterade och beslutade att binda lånen på 3, 4 och 5 år och med en amortering på 1 140 000 kr/år. Uppdaterat underlag har gjorts nu när föreningen erhållit villkorsbilagor från banken, underlag och villkorsbilagor biläggs protokollet. Bilaga 1.

Avräkningsdag mellan JM AB och Brf Magnolian 2 blir 2013-03-31.

§ 5 Mötets avslutande

Ulf Åstrand avslutade mötet och önskade alla GOD JUL o GOTT NYTT ÅR.

Vid protokollet

Malin Karlsson



Justeras:


Ulf Åstrand

Erika Blomqvist



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från placering av lån.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denna nivå påverkas räntekostnad i motsvarande grad.

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Belopp kr	Bindningstid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad kr	Amortering 1) kr	Kapital- kostnad kr
Bottenlån	15 260 000	3	2,01%	306 726	740 000	1 046 726
Bottenlån	15 260 000	4	2,11%	321 986	200 000	521 986
Bottenlån	15 200 000	5	2,26%	343 520	200 000	543 520
Avskrivning/amortering utöver avtal ⁴⁾						
Summa lån	45 720 000			972 232	1 140 000	2 112 232
Insatser	64 993 000					
Upplåtelseavgifter	60 287 000					
Summa finansiering	171 000 000					

Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)

2 112 232

- 1) Amortering år 2: 149 710 år 3: 163 320
 Amorteringen kan komma att justeras beroende på räntan vid bindnings-
 tillfället, dock lägst enligt 50-årig serieplan vilket innebär:
 år 1: år 2: år 3:
 32 326 kr 35 828 kr 39 710 kr
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende
 på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
 Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Antagen genomsnittlig ränta för föreningens lån är 2,13%
 Nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering skall till
 största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens
 ekonomi på längre sikt.
- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår enligt särskild plan.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/m2 boarea	136 170
------------------------------------	-----------------	---------

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	90 000
Administration, styrelsearvode, m m	10 000
Revisionsarvode	20 000
Vattenavgifter	90 000
Värmeavgifter, fjärrvärme	205 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för frånluftsvärmepump	310 000
Sophämtning	50 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	120 000
Gemensamhetsanläggning GA1 d)	90 000
Gemensamhetsanläggning GA2 d)	20 000
Hissar e) 5 st	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	145 320
Försäkringar	25 000
Övrigt	15 000
Kommunal fastighetsavgift f)	
Fastighetsskatt garage	18 000

Summa driftskostnader**1 208 320****SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****3 456 722**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- c) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter godkänd slutbesiktning och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna, efter godkänd slutbesiktning och fram till dess anläggningarna är slutbesiktigade och överlämnade, mot särskilt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- e) Hisservice och besiktning av hissar betalas av entreprenören under garantitiden.
- f) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift under de 5 första åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift under de 5 nästkommande åren. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret betalas av entreprenören.

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

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer.

Individuell mätning av varmvatten - flöde, uppvärmning samt kostnad för mätning och administration debiteras varje lägenhet. Kostnaden är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Kostnaderna som debiteras varje lägenhet är inkluderad i ekonomisk förvaltning, vattenavgifter samt värmeavgifter ovan.

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 fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter bostadslägenheter	4 539 m ²	625 kr/m ² (i snitt)	2 836 210
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			132 600
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	145 320
Årshyra garage	26 st	12 240 kr/st (1 020 kr/mån)	318 240
Arrende parkering	15 st	6 000 kr/st (500 kr/mån)	90 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 522 370
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm

65 648

2012-12-20

Lånenummer

35851100

Lån med fast ränta

ANKOM
JM AB - UPPSALA

2013 -01- 0 2



Brf Magnolian 2
c/o JM AB
Box 1334
751 43 UPPSALA

EGENDOM Uppsala Luthagen 89:1

LÅNEBELOPP ***15.260.000***

Ert lån har utbetalats 2012-12-20. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

RÄNTE- OCH AMORTERINGSVILLKOR.

Räntesats	02.01 %	Rak amortering	
Effektiv ränta	02.03 %	Amorteringsbelopp	185000 kr
Ränteförfallodagar		Amorteringsdagar	
03-28 06-28 09-28 12-28		03-28 06-28 09-28 12-28	
Ränta utgår fr o m	2012-12-21	Första amorteringsdag	2013-03-28
Första ränteförfallodag	2013-03-28	Slutbetalningsdag	2015-12-28
		Ev. förlängningstid	36 mån

Räntesatsen är fast till 2015-12-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings-tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlagga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.

2012-12-20

Lånenummer

35851119

Lån med fast ränta

Brf Magnolian 2
c/o JM AB
Box 1334
751 43 UPPSALA

EGENDOM Uppsala Luthagen 89:1

LÅNEBELOPP ***15.260.000***

Ert lån har utbetalats 2012-12-20. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

RÄNTE- OCH AMORTERINGSVILLKOR.

Räntesats	02.11 %	Rak amortering	
Effektiv ränta	02.13 %	Amorteringsbelopp	50000 kr
Ränteförfallodagar		Amorteringsdagar	
03-28 06-28 09-28 12-28		03-28 06-28 09-28 12-28	
Ränta utgår fr o m	2012-12-21	Första amorteringsdag	2013-03-28
Första ränteförfallodag	2013-03-28	Slutbetalningsdag	2016-12-28
		Ev. förlängningstid	48 mån

Räntesatsen är fast till 2016-12-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings- tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlægga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.

2012-12-20

Lånenummer

35851127

Lån med fast ränta

Brf Magnolian 2
c/o JM AB
Box 1334
751 43 UPPSALA

EGENDOM Uppsala Luthagen 89:1

LÅNEBELOPP ***15.200.000***

Ert lån har utbetalats 2012-12-20. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

RÄNTE- OCH AMORTERINGSVILLKOR.

Räntesats	02.26 %	Rak amortering	
Effektiv ränta	02.28 %	Amorteringsbelopp	50000 kr
Ränteförfallodagar		Amorteringsdagar	
03-28 06-28 09-28 12-28		03-28 06-28 09-28 12-28	
Ränta utgår fr o m	2012-12-21	Första amorteringsdag	2013-03-28
Första ränteförfallodag	2013-03-28	Slutbetalningsdag	2017-12-28
		Ev. förlängningstid	60 mån

Räntesatsen är fast till 2017-12-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings-tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlægga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.