

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENLUND I FRÖSUNDA**  
Organisationsnummer: 769622-0123

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 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2012-05-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENLUND I FRÖSUNDA

  
Hans-Olov Möller

  
Anders Harlin

  
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

**Registrerades av Bolagsverket 2012-06-15**

## BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda, organisationsnummer 769622-0123, 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 108 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 3 2012 och avslutas under kvartal 2 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 2 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 JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2012-05-30. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits 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 Handelsbanken/Stadshypotek 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.

Byggsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Marielund 2 i Solna kommun
Adress:	Gustav III Boulevard 72-84, Rosenborgsgatan 1-13. 169 74 Solna
Tomtens areal:	4 735 m <sup>2</sup>
Boarea enligt tabell: ca	9 622 m <sup>2</sup>
Lokalarea: ca	417 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	2 flerbostadshus i 6-7 våningar (trapphus 1 – 7) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	108 st

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

#### Parkering

97 platser i eget källargarage. Garagen beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har 4 st (ca 417 m<sup>2</sup>) lokaler för uthyrning i gatuplanet. Varav en planerad för tex restaurang eller liknande.

#### Servitut / Ledningsrätt

Ömsesidigt avtal om servitut finns tecknat mellan Fastigheten och fastigheten Solna Marielund 1 avseende rätten till in- och utfart på de båda fastigheterna samt rätten till uppställning för brandfordon. Ledningsrätt för Solna Stad eller den Staden sätter i sitt ställe avseende det område på Fastigheten som i detaljplan markerats med "u". Ledningsrätten innebär att Staden eller den Staden sätter i sitt ställe har rätt att utan ersättning inom u-området låta nedlägga och för all framtid bibehålla underjordiska ledningar, ävensom företa erforderliga inspektioner samt reparations- och ombyggnadsarbeten på desamma. För att ej Stadens möjligheter att utöva sin rätt enligt föregående skall försvåras, förbinder sig bostadsrättsföreningen att ej plantera träd, göra utfyllnader eller vidtaga annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet.

### 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 bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, träbelagda ytor, trapp ner mot Vattenparken, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral, fläktrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, garageport.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor.

Tvättstuga.

Cykelrum, städtrum, barnvagn/rullstolsförråd, lägenhetsförråd.

Fastighetsnät för bredbandstelefont, digital-TV och data.

Uthyrningslokaler, 4 st.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och plintar till berg.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Puts på mineralull/Tegel, isolering mellan träreglar, mögelresistent skiva, gipsskiva.

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på stålreglar.

Yttertak:

Plåt.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Aluminium/glas.

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

### Värme

Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning. Fastigheten är ansluten till Norrenergis fjärrvärmenät.

Vattenradiatorer för värmedistribution inom lägenheter.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Lokaler: Förses med egna FTX-aggregat. Lokal 4 har tilluftsaggregat i källare samt frånluftsfläkt på tak.

### Inviduell mätning av varmvatten

Fastigheten förses med utrustning för inviduell mätning av varmvatten i lägenheter och lokaler.

### Kyla

Inget kylaggregat planeras. Lokal 4 planeras för restaurang eller liknande, ev behov av kyla får lösas av berörd hyresgäst.

### Bredband med telefoni och TV

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

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2012060801692

**BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA**

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall Vardagsrum	Parkett Parkett	Målat Målat	Grängat Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn Kyl/frys i 2 RoK, separat kyl- och frysskåp i 3-6 RoK. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Badrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare placerade i badrum.
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

<u>Lokal</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
1-3	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	Utrustning enligt ritning
4	Parkett/Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	Utrustning enligt ritning

**Försäkringar**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	448 715 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>100 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>448 815 000 kr</b>

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 208 200 000 kr varav ca 6 500 000 kr för uthyrningslokaler och ca 9 100 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde (0184092).

2012060801693

BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA

**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)	22 000 000	1	4,30%	946 000	15 400	961 400
Bottenlån 1)	22 000 000	2	4,20%	924 000	15 400	939 400
Bottenlån 1)	22 000 000	3	4,30%	946 000	15 400	961 400
Bottenlån 1)	22 000 000	4	4,60%	1 012 000	15 400	1 027 400
Bottenlån 1)	22 000 000	5	4,80%	1 056 000	15 400	1 071 400
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					237 000	237 000
Summa lån	110 000 000			4 884 000	314 000	5 198 000
Insats	107 900 000					
Upplåtelseavgift	230 915 000					
Summa	448 815 000					

Summa kapitalkostnad år 1

**5 198 000**

1) Beräknad lånetid	50 år		
	amortering år 1	0,070%	77 000
	amortering år 2	0,076%	83 600
	amortering år 3	0,084%	92 400

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 4,440%

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 2013.

25 kr/m<sup>2</sup>

**250 975**

**BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA**

**Driftskostnader a)**

Ekonomisk förvaltning	110 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenförbrukning	190 000	
Uppvärmning	405 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) b)	700 000	
Sophämtning (hushållssopor)	120 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning	510 000	
Besiktning och service hissar c)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans) b)	285 120	
Försäkringar	40 000	
Driftskostnader lokaler	70 000	
Diverse inkl. jourtryckning	60 000	<b>2 590 120</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	91 000	<b>156 000</b>
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	65 000	

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>8 195 095</b>
---	------------------

- 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 238 600 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.
- b) Kostnader för hushållsel inkl el till spisfläkt samt utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare.
- c) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 84 000 kr per år.
- f) 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	9 622	m2		5 875 075
Årsavgift bredband				285 120
Årsavgift varmvatten				238 600
Årshyra uthyrningslokaler *)	417	m2	1 500 kr/kvm	625 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				65 000
Årshyra garage	97	st	12 000 kr/plats/år	1 164 000
Outhyrdagarageplatser	5%	av total hyresintäkt garage		58 200

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>8 195 095</b>
--	------------------

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

\*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

la

## LÄGENHETSTABELL

## BRF ROSENlund I FRÖSUNDA

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek	Mark **)	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSavgift BREDBAND *****)	ÅRSavgift VÄRMEVATTEN *****)	ÅRSavgift TOTALT	Per månad
11001	103		M	0,01048	1 131 000	2 059 000	3 190 000	61 582	2 800	67 022	5 585
11101	89			0,00918	991 000	1 589 000	2 580 000	53 959	2 000	58 599	4 884
11102	103			0,01048	1 131 000	2 229 000	3 360 000	61 582	2 800	67 022	5 585
11103	93			0,00962	1 038 000	1 897 000	2 935 000	56 518	2 600	61 758	5 147
11201	89			0,00918	991 000	1 729 000	2 720 000	53 959	2 000	58 599	4 884
11202	103			0,01048	1 131 000	2 374 000	3 505 000	61 582	2 800	67 022	5 585
11203	93			0,00962	1 038 000	2 037 000	3 075 000	56 518	2 600	61 758	5 147
11301	89			0,00918	991 000	1 864 000	2 855 000	53 959	2 000	58 599	4 884
11302	103			0,01048	1 131 000	2 554 000	3 685 000	61 582	2 800	67 022	5 585
11303	93			0,00962	1 038 000	2 152 000	3 190 000	56 518	2 600	61 758	5 147
11401	89			0,00918	991 000	2 004 000	2 995 000	53 959	2 000	58 599	4 884
11402	103			0,01048	1 131 000	2 709 000	3 840 000	61 582	2 800	67 022	5 585
11403	93			0,00962	1 038 000	2 272 000	3 310 000	56 518	2 600	61 758	5 147
11501	89			0,00918	991 000	2 144 000	3 135 000	53 959	2 000	58 599	4 884
11502	103			0,01048	1 131 000	2 879 000	4 010 000	61 582	2 800	67 022	5 585
11503	82			0,00867	936 000	2 254 000	3 190 000	50 965	2 000	55 605	4 634
11601	63			0,00715	772 000	2 163 000	2 935 000	42 035	1 400	46 075	3 840
11602	94			0,00968	1 045 000	2 875 000	3 920 000	56 899	2 600	62 139	5 179
21101	102			0,01027	1 108 000	2 022 000	3 130 000	60 330	2 600	65 570	5 465
21102	104			0,01041	1 123 000	1 872 000	2 995 000	61 147	2 600	66 387	5 533
21201	102			0,01027	1 108 000	2 172 000	3 280 000	60 330	2 600	65 570	5 465
21202	104			0,01041	1 123 000	2 042 000	3 165 000	61 147	2 600	66 387	5 533
21301	102			0,01027	1 108 000	2 322 000	3 430 000	60 330	2 600	65 570	5 465
21302	104			0,01041	1 123 000	2 167 000	3 290 000	61 147	2 600	66 387	5 533
21401	102			0,01027	1 108 000	2 467 000	3 575 000	60 330	2 600	65 570	5 465
21402	104			0,01041	1 123 000	2 317 000	3 440 000	61 147	2 600	66 387	5 533
21501	91			0,00932	1 006 000	2 364 000	3 370 000	54 776	2 000	59 416	4 952
21502	104			0,01041	1 123 000	2 462 000	3 585 000	61 147	2 600	66 387	5 533
21601	96			0,00983	1 061 000	2 969 000	4 030 000	57 771	2 600	63 011	5 251
31001	83		M	0,00875	944 000	1 511 000	2 455 000	51 400	2 000	56 040	4 670
31101	107			0,01063	1 147 000	2 143 000	3 290 000	62 453	2 600	67 693	5 641
31102	85			0,00890	960 000	1 540 000	2 500 000	52 271	2 000	56 911	4 743

Nr	LÅGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	BREDBAND VARMVATTEN *****)	ÅRSavgift *****)	ÅRSavgift *****)	ÅRSavgift TOTALT	Per månad
	Boarea, cirka #)	Storlek Mark Andels- tal ***)								
31201	107	4 RK	1 147 000	2 293 000	3 440 000	2 640	2 600	67 693	5 641	
31202	85	3 RK	960 000	1 670 000	2 630 000	2 640	2 000	56 911	4 743	
31301	107	4 RK	1 147 000	2 438 000	3 585 000	2 640	2 600	67 693	5 641	
31302	85	3 RK	960 000	1 800 000	2 760 000	2 640	2 000	56 911	4 743	
31401	107	4 RK	1 147 000	2 588 000	3 735 000	2 640	2 600	67 693	5 641	
31402	85	3 RK	960 000	1 925 000	2 885 000	2 640	2 000	56 911	4 743	
31501	107	4 RK	1 147 000	2 733 000	3 880 000	2 640	2 600	67 693	5 641	
31502	85	3 RK	960 000	2 075 000	3 035 000	2 640	2 000	56 911	4 743	
31601	129	5 RK	1 334 000	4 101 000	5 435 000	2 640	2 800	78 075	6 506	
41001	103	4 RK	1 116 000	2 284 000	3 400 000	2 640	2 600	66 005	5 501	
41101	84	3 RK	952 000	1 598 000	2 550 000	2 640	2 000	56 476	4 707	
41102	52	2 RK	687 000	1 123 000	1 810 000	2 640	1 400	41 447	3 454	
41103	83	3 RK	944 000	1 696 000	2 640 000	2 640	2 000	56 040	4 670	
41201	84	3 RK	952 000	1 728 000	2 680 000	2 640	2 000	56 476	4 707	
41202	52	2 RK	687 000	1 213 000	1 900 000	2 640	1 400	41 447	3 454	
41203	83	3 RK	944 000	1 826 000	2 770 000	2 640	2 000	56 040	4 670	
41301	84	3 RK	952 000	1 863 000	2 815 000	2 640	2 000	56 476	4 707	
41302	52	2 RK	687 000	1 303 000	1 990 000	2 640	1 400	41 447	3 454	
41303	83	3 RK	944 000	1 961 000	2 905 000	2 640	2 000	56 040	4 670	
41401	99	4 RK	1 084 000	2 461 000	3 545 000	2 640	2 600	64 263	5 356	
41402	99	4 RK	1 084 000	2 561 000	3 645 000	2 640	2 600	64 263	5 356	
41501	99	4 RK	1 084 000	2 651 000	3 735 000	2 640	2 600	64 263	5 356	
41502	99	4 RK	1 084 000	2 736 000	3 820 000	2 640	2 600	64 263	5 356	
51001	103	4 RK	1 116 000	2 284 000	3 400 000	2 640	2 600	66 005	5 501	
51002	103	4 RK	1 116 000	2 379 000	3 495 000	2 640	2 600	66 005	5 501	
51101	84	3 RK	952 000	1 718 000	2 670 000	2 640	2 000	56 476	4 707	
51102	52	2 RK	687 000	1 123 000	1 810 000	2 640	1 400	41 447	3 454	
51103	83	3 RK	944 000	1 816 000	2 760 000	2 640	2 000	56 040	4 670	
51201	84	3 RK	952 000	1 843 000	2 795 000	2 640	2 000	56 476	4 707	
51202	52	2 RK	687 000	1 213 000	1 900 000	2 640	1 400	41 447	3 454	
51203	83	3 RK	944 000	1 941 000	2 885 000	2 640	2 000	56 040	4 670	
51301	84	3 RK	952 000	1 993 000	2 945 000	2 640	2 000	56 476	4 707	



Nr	Boarea, cirka #)	LÄGENHET Storlek Mark ***)	Andels- tal ***)	INSATS	LÅTELTSE- AVGIFT	UPP- LÅTELTSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELTSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	ÅRSAVGIFT TOTALT	Per manad
51302	52	2 RK	0,00637	687 000	1 303 000	1 990 000	37 407	2 640	1 400	41 447	3 454
51303	83	3 RK	0,00875	944 000	2 091 000	3 035 000	51 400	2 640	2 000	56 040	4 670
51401	99	4 RK	0,01005	1 084 000	2 561 000	3 645 000	59 023	2 640	2 600	64 263	5 356
51402	99	4 RK	0,01005	1 084 000	2 651 000	3 735 000	59 023	2 640	2 600	64 263	5 356
51501	99	4 RK	0,01005	1 084 000	2 736 000	3 820 000	59 023	2 640	2 600	64 263	5 356
51502	99	4 RK	0,01005	1 084 000	2 826 000	3 910 000	59 023	2 640	2 600	64 263	5 356
61001	123	5 RK M	0,01193	1 287 000	2 713 000	4 000 000	70 076	2 640	2 800	75 516	6 293
61002	107	5 RK	0,01077	1 162 000	2 363 000	3 525 000	63 270	2 640	2 800	68 710	5 726
61101	83	3 RK	0,00875	944 000	1 846 000	2 790 000	51 400	2 640	2 000	56 040	4 670
61102	52	2 RK	0,00637	687 000	1 213 000	1 900 000	37 407	2 640	1 400	41 447	3 454
61103	119	5 RK	0,01164	1 256 000	2 564 000	3 820 000	68 388	2 640	2 800	73 828	6 152
61201	83	3 RK	0,00875	944 000	1 971 000	2 915 000	51 400	2 640	2 000	56 040	4 670
61202	52	2 RK	0,00637	687 000	1 303 000	1 990 000	37 407	2 640	1 400	41 447	3 454
61203	119	5 RK	0,01164	1 256 000	2 754 000	4 010 000	68 388	2 640	2 800	73 828	6 152
61301	83	3 RK	0,00875	944 000	2 121 000	3 065 000	51 400	2 640	2 000	56 040	4 670
61302	52	2 RK	0,00637	687 000	1 403 000	2 090 000	37 407	2 640	1 400	41 447	3 454
61303	119	5 RK	0,01164	1 256 000	2 929 000	4 185 000	68 388	2 640	2 800	73 828	6 152
61401	83	3 RK	0,00875	944 000	2 296 000	3 240 000	51 400	2 640	2 000	56 040	4 670
61402	52	2 RK	0,00637	687 000	1 488 000	2 175 000	37 407	2 640	1 400	41 447	3 454
61403	119	5 RK	0,01164	1 256 000	3 119 000	4 375 000	68 388	2 640	2 800	73 828	6 152
61501	77	3 RK	0,00831	897 000	2 233 000	3 130 000	48 841	2 640	2 000	53 481	4 457
61502	52	2 RK	0,00637	687 000	1 678 000	2 365 000	37 407	2 640	1 400	41 447	3 454
61503	84	3 RK	0,00882	952 000	2 503 000	3 455 000	51 836	2 640	2 000	56 476	4 707
71001	97	4 RK M	0,00991	1 069 000	2 151 000	3 220 000	58 206	2 640	2 600	63 446	5 288
71002	53	2 RK	0,00643	694 000	1 116 000	1 810 000	37 788	2 640	1 400	41 828	3 486
71003	118	5 RK	0,01157	1 248 000	2 467 000	3 715 000	67 953	2 640	2 800	73 393	6 116
71101	89	3 RK	0,00918	991 000	1 629 000	2 620 000	53 959	2 640	2 000	58 599	4 884
71102	61	2 RK	0,00702	757 000	1 303 000	2 060 000	41 218	2 640	1 400	45 258	3 772
71103	53	2 RK	0,00643	694 000	1 216 000	1 910 000	37 788	2 640	1 400	41 828	3 486
71104	118	5 RK	0,01157	1 248 000	2 662 000	3 910 000	67 953	2 640	2 800	73 393	6 116
71201	89	3 RK	0,00918	991 000	1 769 000	2 760 000	53 959	2 640	2 000	58 599	4 884
71202	61	2 RK	0,00702	757 000	1 398 000	2 155 000	41 218	2 640	1 400	45 258	3 772

## LÄGENHETSTABELL

## BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek **)	Mark Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT BREDBAND *****)	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	ÅRSAVGIFT TOTALT	Per månad
71203	53	2 RK	0,00643	694 000	1 316 000	2 010 000	37 788	1 400	41 828	3 486
71204	118	5 RK	0,01157	1 248 000	2 862 000	4 110 000	67 953	2 800	73 393	6 116
71301	89	3 RK	0,00918	991 000	1 904 000	2 895 000	53 959	2 000	58 599	4 884
71302	61	2 RK	0,00702	757 000	1 498 000	2 255 000	41 218	1 400	45 258	3 772
71303	53	2 RK	0,00643	694 000	1 416 000	2 110 000	37 788	1 400	41 828	3 486
71304	118	5 RK	0,01157	1 248 000	3 057 000	4 305 000	67 953	2 800	73 393	6 116
71401	89	3 RK	0,00918	991 000	2 144 000	3 135 000	53 959	2 000	58 599	4 884
71402	61	2 RK	0,00702	757 000	1 598 000	2 355 000	41 218	1 400	45 258	3 772
71403	53	2 RK	0,00643	694 000	1 511 000	2 205 000	37 788	1 400	41 828	3 486
71404	118	5 RK	0,01157	1 248 000	3 252 000	4 500 000	67 953	2 800	73 393	6 116
71501	120	6 RK	0,01186	1 280 000	4 610 000	5 890 000	69 695	2 800	75 135	6 261
71502	115	5 RK	0,01135	1 225 000	4 280 000	5 505 000	66 700	2 800	72 140	6 011
Differens			-0,00002				1			
<b>SUMMA</b>	<b>9 622</b>	<b>108</b>	<b>1,00000</b>	<b>107 900 000</b>	<b>230 915 000</b>	<b>338 815 000</b>	<b>5 875 075</b>	<b>238 600</b>	<b>6 398 796</b>	

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger eller terrass, vissa belägna i markplan.

\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmänt 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 snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

## BRF ROSEN LUND I FRÖSUNDA

F. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:	år 2 - 5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Höjning årsavgifter, per år	år 6 - -	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Höjning årsavgifter, per år	2,0%	-4 884	-4 870	-4 855	-4 838	-4 820	-4 800	-4 779	-4 757	-4 733	-4 708	-4 682
Höjning hyror, per år	2,0%	-77	-84	-92	-103	-114	-127	-140	-154	-169	-188	-209
Driftskostnadsökning (inflation), per år	1%	-237	-262	-285	-305	-326	-344	-363	-380	-396	-409	-451
Räntemivå, genomsnitt	4,440%	-5 198	-5 216	-5 232	-5 246	-5 260	-5 271	-5 282	-5 291	-5 298	-5 305	-5 342
<b>År efter färdigställande:</b>		-2 590	-2 642	-2 695	-2 749	-2 804	-2 944	-3 003	-3 063	-3 124	-3 186	-3 250
<b>Kalenderår:</b>		-251	-251	-251	-251	-251	-251	-251	-251	-251	-251	-251
<b>Kapitalkostnader</b>												
Räntor	tkr											
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5											
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5											
Kapitalkostnad	tkr											
<b>Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)</b>	tkr											
<b>Avsättning för fastighetsunderhåll</b>	tkr											
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	tkr	-156	-159	-162	-166	-169	-255	-260	-266	-271	-276	-373
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	tkr	<b>-8 195</b>	<b>-8 268</b>	<b>-8 340</b>	<b>-8 412</b>	<b>-8 484</b>	<b>-8 721</b>	<b>-8 796</b>	<b>-8 871</b>	<b>-8 944</b>	<b>-9 018</b>	<b>-9 216</b>
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	665	678	692	706	720	734	749	764	779	795	811
Årsavgifter	tkr	6 399	6 527	6 658	6 791	6 927	7 066	7 207	7 351	7 498	7 648	7 801
Årshyror	tkr	1 796	1 814	1 832	1 850	1 869	1 888	1 907	1 926	1 945	1 964	1 984
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	tkr	<b>8 195</b>	<b>8 341</b>	<b>8 490</b>	<b>8 641</b>	<b>8 796</b>	<b>8 954</b>	<b>9 114</b>	<b>9 277</b>	<b>9 443</b>	<b>9 612</b>	<b>9 785</b>
<b>RESULTAT</b>	tkr	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>150</b>	<b>229</b>	<b>312</b>	<b>233</b>	<b>318</b>	<b>406</b>	<b>499</b>	<b>594</b>	<b>569</b>
<b>Föreningens kassa</b>												
Ingående saldo	tkr	100										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	tkr	<b>351</b>	<b>675</b>	<b>1 076</b>	<b>1 556</b>	<b>2 119</b>	<b>2 603</b>	<b>3 172</b>	<b>3 829</b>	<b>4 579</b>	<b>5 424</b>	<b>6 244</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	251	502	753	1 004	1 255	1 506	1 757	2 008	2 259	2 510	2 761

\*) Driftskostnader år 6 har ökats med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

## BRF ROSENLUND I FRÖSUNDA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 8 195	8 268	8 340	8 412	8 484	8 721	8 796	8 871	8 944	9 018	9 216

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-04-13 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknad räntereserv med totalt ca 1,2 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,440%
- innehåller räntenivå per 2012-04-13	3,236%
- och en reserv för räntebökning	1,204%
Total ränta i finansieringsplan	4,440%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-04-13 ökar med 2 %, dvs ca 0,8 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 880	879	879	878	877	876	875	874	873	872	870
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 0	-73	-150	-229	-312	-233	-318	-406	-499	-594	-569
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 880	806	729	649	565	643	557	468	374	278	301

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

Om ökningen blir ytterligare 1 %	tkr 0	26	53	82	112	143	176	210	246	284	324
ökar den totala kostnaden med:											

2012060801702

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 maj 2012 för bostadsrättsföreningen Rosenlund i Frösunda, org nr : 769622-0123.

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.

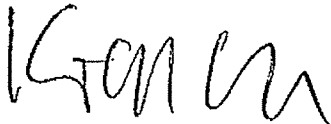
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

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 den 31 maj 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 2012-05-31 för Brf Rosenlund i Frösunda

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2010-09-06
2.	Registreringsbevis	2010-09-06
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-05-30
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-05-30
5.	Finansieringsoffert	2011-03-10
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-04-26
7.	Beräkningar av taxeringsvärde	Odaterad, 2012-05-02
8.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2010-10-08
9.	Bekräftelse av räntor per 2012-04-13	2012-04-13

2012060801703