

## Registrerades av Bolagsverket 2012-04-03

2012033001756

### EKONOMISK PLAN

FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET 3**  
 FASTIGHET: Buteljen 4, Malmö.  
 SÄTE: Malmö kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc	Sid 10-11
F.	Ekonomisk prognos	Sid 12
G.	Känslighetsanalys	Sid 13
H.	Särskilda förhållanden	Sid 14

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

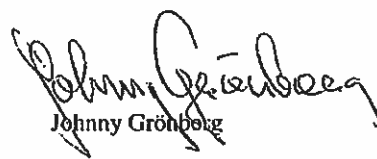
MALMÖ

2012-03-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBRUKET 3

  
 Elisabeth Moberg-Dahlgren

Kim Hansson

  
 Johnny Grönberg

2012033001757

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3, Malmö kommun, organisationsnummer 769623-2839 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 två flerbostadshus innehållande sammanlagt 43 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i november 2012.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse endast ske till fysisk person.

Upplåtelse av bostadslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början första kvartalet 2012.

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

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 2012-03-01. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM 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 avtal med Swedbank avseende de långfristiga lånen som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Föreningen tecknar en entreprenadsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Byggsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Buteljen 4, Malmö kommun
Adress:	Barlastgatan-Rosengrens gata
Tomtens areal:	ca 2 160 m <sup>2</sup> astighetsbildningen är ännu
Boarea enligt tabell:	ca 3 596 m <sup>2</sup> ej avslutad
Antal bostadslägenheter:	43 st
Byggnadernas utformning:	Två flerbostadshus i tre-fyra våningar och penthouse samt källare och garage

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

zcf

2012033001758

**Gemensamma utrymmen och anordningar**

Byggnaderna kommer för värmeleveranser att anslutnas till fjärrvärme  
Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i källarvåningen.  
Teknikutrymmen, fläktrum.  
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Cykelnischer, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd.  
Kabel för bredband med telefoni och TV/kabel-TV.  
Utrymme för källsortering av sopor.  
Porttelefon, varmvatten/vattenmätare.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Angöringsväg.  
Miljörum för källsorterat hushållsavfall och kompostering.  
Inkommande elservis.  
Anslutning och ledningar för vatten och avlopp.  
Grönytor, gångvägar, planteringar, lektyta och utebelysning.

**Parkering**

43 st garageplatser ingående i gemensamhetsanläggning.

**Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor m.m., miljörum, källare inklusive garageparkering, garagedfart och gemensamhetslokal med övernattningsrum samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

**Servitut/Ledningsrätt/Nyttjanderätt**

Följande servitut avses bildas beträffande föreningens fastighet:  
Servitut för spill- och dagvattenanläggning belastande föreningens fastighet till förmån för andra fastigheter inom kvarteret.

Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets- och underhållsskyldigheten för passageområdet. Området får inte spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras. Malmö kommun har rätt att ersätta servitutsrättigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg och i stolpc på föreningens fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.

Föreningens fastighet belastas av tre nyttjanderätter för ledning.

**Visningslägenheter**

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

2012033001759

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Pålad platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadtegel, skivmaterial respektive träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Takstolar av trä, råspont och papptäckning
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumklädda träfönster med 2+1-glas energirutor
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminium
Entrédörrar lägenheter:	Säkerhetsdörrar

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer samt värmepump

**Ventilation**

Mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftventiler bakom radiatorer.

**Varmvatten**

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet

**Bredband med telefoni och TV**

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

En digitalboxar per lägenhet för TV ingår.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kapprum	Parkett	Målat	Grängat*	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat*	
Kök	Parkett	Målat stänkskydd av kakel	Grängat*	Kökssnickerier enligt ritning Spishäll Spiskåpa Spisfläkt i penthouselgh. Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Kyl/sval+frys enl. ritning Kyl/frys lgh 2 R&K enl. ritning Diskmaskin
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat*	Inredning enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med handfat Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpappershållare Elektrisk handdukstork Duschväggar Toalettstol

2012033001760

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med handfat Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpapershållare Handdukstork Duschväggar Toalettstol Tvättmaskin Torktumlare Skåpsinredning enl. ritning
WC	Klinker	Målat Kakel bakom tvättställ från golv till tak	Målat	Tvättställ Spegel Handdukshängare Toalettpapershållare Toalettstol
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Kommod med handfat Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpapershållare Duschväggar Toalettstol
Tvätt	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Skåpsinredning enl. ritning Tvättmaskin Torktumlare
Matplats	Parkett	Målat	Grängat*	
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat*	Klädstång med hylla
<b>Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler</b>				
Gästrum	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Gemensamhetslokal	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpapershållare Duschväggar Toalettstol

\* I penthousevåning utförs innertaken målade.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Typ av rum framgår av ritning.

#### Försäkring

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

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV**

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,  
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 152 500 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad** 152 500 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men bedöms fastställas till ca  
71 500 000 kr  
varav för garage till c 3 600 000 kr.

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 1280012

2012033001761

**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	11 600 000	1	4,40%	510 400	8 202	518 602
Bottenlån	11 600 000	3	4,20%	487 200	8 202	495 402
Bottenlån	12 000 000	5	4,40%	528 000	8 484	536 484
Avskrivning/amortering utöver avtal <sup>4)</sup>					98 212	98 212
<b>Summa lån</b>	<b>35 200 000</b>			<b>1 525 600</b>	<b>123 100</b>	<b>1 648 700</b>
Insatser	79 006 000					
Upplåtelseavgifter	38 294 000					
<b>Summa finansiering</b>	<b>152 500 000</b>					

**Summa kapitalkostnad år 1 (inkl amort)**

**1 648 700**

- 1) Amortering år 2: 135 410                      år 3: 147 720  
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:  
24 888 kr                      27 584 kr                      30 573 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) Antagcn genomsnittlig ränta för föreningens lån är                      4,3%  
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 minst a)	30 kr/m <sup>2</sup> boarea	107 910
--	-----------------------------	---------

Driftskostnader

Ekonomisk fastighetsförvaltning b)	84 000
Administration, styrelsearvode, m m	20 000
Revisionsarvode	15 000
Vattenavgifter	65 000
Värmeavgifter	240 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	180 000
Sophämtning	40 000
Yttre och inre skötsel	95 000
Fastighetsförvaltning, teknisk c)	20 000
Gemensamhetsanläggning d)	45 000
Hissar e) 4 st	
Bredband med telefoni och TV/Kabel-TV (grundleverans)	111 585
Försäkringar	30 000
Övrigt	15 000

Kommunal fastighetsavgift f)

Fastighetsskatt garage	36 000
------------------------	--------

Summa driftskostnader

996 585

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER****2 753 195**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter 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 efter avräkningsdagen och under två år från godkänd slutbesiktning, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.
- d) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden och fram till dess anläggningen är slutbesiktigad och överlämnad, 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/färdigställandåret 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	3 597 m <sup>2</sup>	613 kr/m <sup>2</sup> (i snitt)	2 203 410
Årsavgift varmvatten - flöde, uppvärmning samt mätning och administration			128 600
Årsavgifter TV, telefoni och data		216 kr/mån o lgh	111 585
Årshyra garage	43 st	9 000 kr/st (750 kr/mån, 80 % uthyrt)	309 600

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>2 753 195</b>
--	------------------

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

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	Boarea cirka *)	LÄGENHET Storlek **) ***)	Andelstal ****)	INSATS UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH per år	ÅRSAVGIFT per månad	VARMVATTEN *****) per år	ÅRSAVGIFT per månad	BREDBAND per år	ÅRSAVGIFT per månad	ÅRSAVGIFT TOTALT	
													kr	kr
41001	43	2 RK	u	1,5189	1 200 000	0	33 467	2 789	2 450	204	2 595	216	38 512	3 209
41002	93	3 RK	2u	2,5137	1 986 000	614 000	55 388	4 616	3 200	267	2 595	216	61 183	5 099
41003	66	2 RK	u	1,9568	1 546 000	404 000	43 117	3 593	2 450	204	2 595	216	48 162	4 013
41101	46	2 RK	b	1,5733	1 243 000	107 000	34 666	2 889	2 450	204	2 595	216	39 711	3 309
41102	93	3 RK	2b	2,5137	1 986 000	714 000	55 388	4 616	3 200	267	2 595	216	61 183	5 099
41103	66	2 RK	b	1,9568	1 546 000	504 000	43 117	3 593	2 450	204	2 595	216	48 162	4 013
41201	46	2 RK	b	1,5733	1 243 000	207 000	34 666	2 889	2 450	204	2 595	216	39 711	3 309
41202	93	3 RK	2b	2,5137	1 986 000	814 000	55 388	4 616	3 200	267	2 595	216	61 183	5 099
41203	66	2 RK	b	1,9568	1 546 000	604 000	43 117	3 593	2 450	204	2 595	216	48 162	4 013
41301	46	2 RK	b	1,5733	1 243 000	307 000	34 666	2 889	2 450	204	2 595	216	39 711	3 309
41302	93	3 RK	2b	2,5137	1 986 000	914 000	55 388	4 616	3 200	267	2 595	216	61 183	5 099
41303	66	2 RK	b	1,9568	1 546 000	704 000	43 117	3 593	2 450	204	2 595	216	48 162	4 013
41401	125	4 RK	tt	3,1668	2 502 000	2 748 000	69 779	5 815	3 650	304	2 595	216	76 024	6 335
51001	108	4 RK	bu	2,8403	2 244 000	1 106 000	62 583	5 215	3 650	304	2 595	216	68 828	5 736
51002	87	3 RK	bu	2,3986	1 895 000	705 000	52 850	4 404	3 200	267	2 595	216	58 645	4 887
51101	108	4 RK	2b	2,8403	2 244 000	1 206 000	62 583	5 215	3 650	304	2 595	216	68 828	5 736
51102	87	3 RK	2b	2,3986	1 895 000	805 000	52 850	4 404	3 200	267	2 595	216	58 645	4 887
51201	109	4 RK	2b	2,8593	2 259 000	1 291 000	63 002	5 250	3 650	304	2 595	216	69 247	5 771
51202	87	3 RK	2b	2,3986	1 895 000	905 000	52 850	4 404	3 200	267	2 595	216	58 645	4 887
51301	98	3 RK	t	2,6099	2 062 000	2 688 000	57 507	4 792	3 200	267	2 595	216	63 302	5 275
61001	67	2 RK	b	1,9771	1 562 000	188 000	43 563	3 630	2 450	204	2 595	216	48 608	4 051
61002	91	3 RK	bu	2,4758	1 956 000	594 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029
61003	85	3 RK	u	2,3606	1 865 000	635 000	52 013	4 334	3 200	267	2 595	216	57 808	4 817
61101	67	2 RK	b	1,9771	1 562 000	288 000	43 563	3 630	2 450	204	2 595	216	48 608	4 051
61102	94	3 RK	2b	2,5327	2 001 000	849 000	55 806	4 651	3 200	267	2 595	216	61 601	5 133
61103	93	3 RK	b	2,5137	1 986 000	864 000	55 388	4 616	3 200	267	2 595	216	61 183	5 099
61201	67	2 RK	b	1,9771	1 562 000	388 000	43 563	3 630	2 450	204	2 595	216	48 608	4 051
61202	94	3 RK	2b	2,5327	2 001 000	949 000	55 806	4 651	3 200	267	2 595	216	61 601	5 133
61203	93	3 RK	b	2,5137	1 986 000	964 000	55 388	4 616	3 200	267	2 595	216	61 183	5 099
61301	98	3 RK	t	2,6099	2 062 000	2 688 000	57 507	4 792	3 200	267	2 595	216	63 302	5 275
71001	91	3 RK	u	2,4758	1 956 000	794 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029
71002	65	2 RK	u	1,9378	1 531 000	419 000	42 698	3 558	2 450	204	2 595	216	47 743	3 979
71003	91	3 RK	u	2,4758	1 956 000	794 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029

Nr	Boarea cirka *) **)	LÄGENHET Storlek **)	Andelstal ***)	INSATS AVGIFT	UPPLÅTELSE- UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		LGH		ÅRSAVGIFT		VARMVATTEN ****)		ÅRSAVGIFT		BREDBAND		ÅRSAVGIFT		TOTALT	
							per år	kr	per månad	kr	per år	kr	per år	kr	per år	kr	per år	kr	per år	kr	per år	kr
71101	91	3 RK b	2,4758	1 956 000	894 000	2 850 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	216	60 346	5 029							
71102	65	2 RK b	1,9378	1 531 000	519 000	2 050 000	42 698	3 558	2 450	204	2 595	216	47 743	3 979								
71103	91	3 RK b	2,4758	1 956 000	894 000	2 850 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029								
71201	91	3 RK b	2,4758	1 956 000	994 000	2 950 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029								
71202	65	2 RK b	1,9378	1 531 000	569 000	2 100 000	42 698	3 558	2 450	204	2 595	216	47 743	3 979								
71203	91	3 RK b	2,4758	1 956 000	994 000	2 950 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029								
71301	91	3 RK b	2,4758	1 956 000	1 094 000	3 050 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029								
71302	65	2 RK b	1,9378	1 531 000	719 000	2 250 000	42 698	3 558	2 450	204	2 595	216	47 743	3 979								
71303	91	3 RK b	2,4758	1 956 000	1 094 000	3 050 000	54 551	4 546	3 200	267	2 595	216	60 346	5 029								
71401	134	4 RK tt	3,3390	2 638 000	2 762 000	5 400 000	73 572	6 131	3 650	304	2 595	216	79 817	6 651								
justering																						
-0,0002																						
SUMM. 3 597 43 lgh 100,0000 79 006 000 38 294 000 117 300 000 2 203 410 128 600 111 585 2 443 595																						

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, eventuell hyra av parkeringsplats, utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV/kabel-TV

I hushållsel ingår förbrukningen av el för handdukstork och el, i förekommande fall, för frånluftsfläkt i kök.

Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats, b avser balkong och tt avser takterrass.

Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt H 3.

\*) Antal rum (R) och kök (K)

\*\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

\*\*\*) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

\*\*\*\*) Kostnad för varmvatten - förbrukning/flöde, uppvärmning vatten samt mätning och debitering. Kostnaden är a conto och kommer att regleras mot verklig förbrukning.

**F. EKONOMISK PROGNOIS**

Antaganden:	år 1 - 5		år 6 - -		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Höjning årsavgifter, per år																			
Höjning hyror, per år																			
Driftkostnadsökning (inflation), per år																			
Räntenivå, genomsnitt																			
<b>År efter färdigställande:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>								
<b>Kalenderår:</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>								
<b>Kapitalkostnader</b>																			
Räntor	-1 526	-1 520	-1 514	-1 508	-1 501	-1 494	-1 486	-1 477	-1 468	-1 458	-1 448								
Amortering/avskrivning	-25	-28	-31	-34	-38	-42	-46	-51	-57	-63	-70								
Extra amortering/avskrivning	-98	-108	-117	-126	-135	-143	-151	-158	-165	-171	-189								
<b>Kapitalkostnad</b>	<b>-1 649</b>	<b>-1 655</b>	<b>-1 662</b>	<b>-1 668</b>	<b>-1 673</b>	<b>-1 679</b>	<b>-1 683</b>	<b>-1 686</b>	<b>-1 690</b>	<b>-1 692</b>	<b>-1 707</b>								
<b>Driftkostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>-961</b>	<b>-980</b>	<b>-1 000</b>	<b>-1 020</b>	<b>-1 040</b>	<b>-1 109 *</b>	<b>-1 131</b>	<b>-1 154</b>	<b>-1 177</b>	<b>-1 201</b>	<b>-1 225</b>								
<b>Avsättning för fastighetsunderhåll **)</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>	<b>-108</b>								
<b>Övriga kostnader</b>																			
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	-33	-34	-35	-36	-73								
Fastighetsskatt garage	-36	-37	-37	-38	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-44								
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-2 754</b>	<b>-2 780</b>	<b>-2 807</b>	<b>-2 834</b>	<b>-2 860</b>	<b>-2 968</b>	<b>-2 996</b>	<b>-3 024</b>	<b>-3 052</b>	<b>-3 080</b>	<b>-3 156</b>								
Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	679	693	707	721	735	750	765	780	796	812	828								
Årsavgifter	2 444	2 492	2 542	2 593	2 645	2 698	2 752	2 807	2 863	2 920	2 979								
Hysesintäkter	310	313	316	319	322	325	329	332	335	339	342								
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 753</b>	<b>2 805</b>	<b>2 858</b>	<b>2 912</b>	<b>2 967</b>	<b>3 023</b>	<b>3 081</b>	<b>3 139</b>	<b>3 198</b>	<b>3 259</b>	<b>3 321</b>								
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>51</b>	<b>78</b>	<b>107</b>	<b>55</b>	<b>84</b>	<b>115</b>	<b>146</b>	<b>179</b>	<b>164</b>								
Föreningens kassa																			
Ingående saldo	0																		
<b>Kassabehållning</b>	<b>107</b>	<b>241</b>	<b>399</b>	<b>585</b>	<b>800</b>	<b>963</b>	<b>1 155</b>	<b>1 378</b>	<b>1 633</b>	<b>1 920</b>	<b>2 192</b>								
varav ack avsättning till fond för fastighetsunderhåll	108	216	324	432	540	648	756	864	972	1 080	1 188								

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

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hissservice som år 1-5 ingår i entreprenaden

\*\*!) Avsättning för fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförs.

**G. KÄNSLIGHETSANALYS**

År efter färdigställande:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	2 754	2 780	2 807	2 834	2 860	2 968	2 996	3 024	3 052	3 080	3 156

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 2012-02-09 ökar med 1,1% blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, eftersom där finns inräknat räntereserv med ca 1,1%

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2012-02-09	3,2%
- och en reserv för räntökning	1,1%
Total ränta i ekonomisk plan	4,3%

B. Om räntenivån per 2012-02-09 ökar med 2,1% dvs 1% över antagen total ränta i ekonomisk plan:	352	351	350	348	346	344	342	341	339	337	334 tkr
Ränta											
Avgår kostnad som täcks av resultat:	0	-25	-51	-78	-107	-55	-84	-115	-146	-179	-164 tkr
Behov årsavgiftsökning:	352	326	299	270	239	289	258	226	193	158	170 tkr

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar: skall nettoeffekten av minskade kostnader p.g.a lägre ränta vid slutplacering till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

D. Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % per år i ekonomisk prognos											
Om ökningen blir ytterligare: 1% per år											
ökar den totala kostnaden/årsavgiften med:	0	10	20	31	43	54	67	80	94	108	123 tkr

**H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits samt upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV/Kabel-TV.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.  
Marken i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.  
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 6 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 7 Bostadsrätternas insatser är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller area påverkar inte de fastställda insatserna.
- 8 Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,  
grundutbud bredband som fördelas per enhet  
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning  
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per enhet
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

2012033001748

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 mars 2012 för bostadsrättsföreningen Glasbruket 3, org nr : 769623-2839.

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.

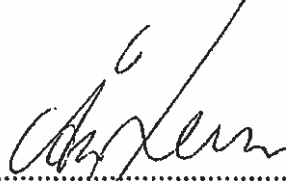
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

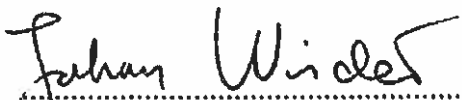
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2 mars 2012



Åsa Lennmor  
Advokat  
Lex Advokatbyrå  
Box 5305  
102 47 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg dat 2012-03-02 för Brf Glasbruket 3.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-06-13
2.	Registreringsbevis	2011-06-13
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-03-01
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-03-01
5.	Finansieringsoffert	2011-11-17
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-02-17
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-02-17
8.	Försäkringsbrev byggfelsförsäkring	2012-02-07
9.	Exploateringsavtal	2006-06-14
10.	Bekräftelse av räntor per 2012-02-09	2012-02-09

2012033001749