

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
URSVIKSHÖJDEN

ORG. NR: 769622-2483

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

| | | |
|----|--|-------|
| A. | Allmänna förutsättningar | 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheten | 2-4 |
| C. | Kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 4 |
| D. | Finansieringsplan | 5 |
| E. | Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 | 5-6 |
| F. | Redovisning av lägenheterna | 7-10 |
| G. | Ekonomisk prognos | 10-11 |
| H. | Känslighetsanalys | 11 |
| I. | Särskilda förhållanden | 12 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-02-22

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden, som har sitt säte i Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2010-10-29, har till ändamål att fränja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under maj månad 2011 påbörjades nybyggnad av tre flerbostadshus i 3-4 våningar med sammanlagt 67 bostadslägenheter och tre stycken lokaler samt 48 parkeringsplatser i ett parkeringsdäck.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske efter det att denna ekonomiska plan registrerats och tillstånd att upplåta bostadsrätt erhållits av Bolagsverket, vilket beräknas ske med början i kvartal ett 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under mars 2012.

Föreningen har förvärvat fastigheten Sundbyberg Grönlingen 2 enligt köpekontrakt daterat 2011-12-22 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostad AB daterat 2011-12-16, om att uppföra nybyggnad av 67 stycken bostadslägenheter i tre flerbostadshus med sju trappuppgångar med tillhörande gemensamma utrymmen, tre lokaler samt 48 parkeringsplatser i ett parkeringsdäck inom fastigheten Sundbyberg Grönlingen 2.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2012.

Byggsförsäkring har tecknats hos HDI-Gerling.

Byggsäkerhetsförsäkring och insatsgaranti lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti respektive AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|-----------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Sundbyberg Grönlingen 2 |
| Innehav: | Äganderätt |
| Adress: | Marieborgsgatan 2, 4 och 6, Grönlingens väg 3 och 5 samt Milstensvägen 27 och 29, Sundbyberg |
| Fastighetens areal: | 7 366 m ² |
| Bostadsarea: ca | 4 514 m ² |
| Lokalarea: ca | 241 m ² |

| | |
|--|---|
| Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: | Bebyggelsen utgörs av tre flerbostadshus i 3-4 våningar med delvis souterräng. Husen inrymmer tillsammans 67 bostadslägenheter och tre lokaler. På fastigheten finns även ett parkeringsdäck med 48 parkeringsplatser. Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2011 och färdigställs under andra kvartalet år 2012. |
|--|---|

Föreningens hus ligger på samma fastighet och så nära varandra att de uppfyller kravet om att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Servitut

Finns ej.

Gemensamhetsanläggning

Finns ej.

Gemensamma utrymmen

Tekniska utrymmen i källare/souterrängvåning och gårdshus.

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i källare/souterrängvåning och i komplementhus på gården.

Parkering

Föreningen har ett parkeringsdäck med 48 parkeringsplatser på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|--------------------------------|---|
| Grundläggning | Pålning och plintar |
| Bottenplatta | Platsgjuten betong med underliggande isolering och/eller kapillärbrytande skikt. |
| Ytterväggar | Puts på cellplast/ Prefabricerade betongelement. |
| Trapphus och hissväggar | Prefabricerade betongelement. |
| Lägenhetsskiljande väggar | Prefabricerade betongelement. |
| Mellanbjälklag | Prefabricerade betongelement. |
| Vindsbjälklag | Prefabricerade betongelement. |
| Yttertak | Träkonstruktion som täcks med papp. |
| Innerväggar | Trä eller stålreglar med gipsskivor. Prefab betong. |
| Entrépartier | Ytterdörrsparti av massiv ek med härdat eller laminerat glas. |
| Fönster/fönsterdörrar | Öppningsbara fabriksmålade aluminiumklädda träfönster med två kopplade bågar med isolerglas och enkelglas (2+1). |
| Balkonger | Prefabricerade betongelement |
| Balkongräcken | Pinnar |
| Trappa i trapphus | Prefabricerade betongelement klädd med terrazzo |
| Uppvärmning | Luftburen värme i lägenheter sker genom gipsklädda kanaler mot tak från värmebatterier (FTX-aggregat) placerade på vind. Vid behov spetsas värme till FTX-aggregaten med fjärrvärme. Individuell mätning sker av värme och varmvatten till respektive lägenhet. Vattenradiatorer i allmänna utrymmen. |
| Ventilation | Frånluft och återvinning av värme ur frånluften sker med FTX-aggregat placerade på vind. Spiskåpor. |
| El | Enskilt abonnemang och mätning per lägenhet samt ett gemensamt fastighetsabonnemang. Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare för hela lägenheten. |
| Hiss | Maskinrumslös möbelhiss i respektive trapphus. |
| Telefon, Kabel-TV och bredband | TV, Tele och Bredband, ett dubbelt multimediauttag per sov- resp. vardagsrum. |

| | |
|--------------|--|
| Sophantering | Soprum med plats för källsortering och miljöstation på gården. |
|--------------|--|

Mark

Gräsmatta, betongplattor och buskplanteringar.

Lägenheter nr 611,612, 711 och 712 har uteplats i stället för balkong.

2012022101536

Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum | Golv | Väggar | Inredning * |
|--------------------|----------------|---|--|
| Hall | Lamellparkett. | Målat utförande | Kapphylla, skåpinredning |
| Klädkammare | Lamellparkett | Målat utförande | Hylla |
| Kök | Lamellparkett | Målat utförande Kakel ovan diskbänk | Köksinredning och utrustning. |
| Bad | Klinker | Kakel | Porslin. Inredning, tvätt- maskin och torktumlare. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare i lgh 1-2 rok. Förberedelse för handdukstork. |
| Vardagsrum | Lamellparkett | Målat | Fönsterbänkar av natursten |
| Sovrum | Lamellparkett | Målat | Fönsterbänkar av natursten Skåpinredning |
| WC | Klinker | Målat | Porslin. Inredning |
| Lokaler | Betong | Målat | - |
| Lokaler wc/ rwc | Klinker | Målat, kakel på vägg vid handfat | Porslin. Inredning |

*framgår av ritning som bifogas upplåtelseavtalen

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|--|--------------------|
| Anskaffningskostnad för fastigheten och entreprenaden inkl. moms, kronor | 176 135 900 |
| Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor | 150 000 |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor | 176 285 900 |

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu inte klart men beräknas uppgå till 73.266.000 kr, varav taxeringsvärde för lokaler beräknas till 5.066.000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Nedan följer en specifikation av insatser och lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering. Säkerhet för fastighetslån utgörs av pantbrev.

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Lån | 48 010 900 |
| Insatser | 128 275 000 |
| Summa finansiering | 176 285 900 |

E. FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

Beräknade kapitalkostnader

| Långgivare | Belopp kronor | Löptid år | Bundet till | Ränta ca % | Amort ca % | Ränta kronor | Amort kronor | Summa kronor |
|--------------|-------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|
| SBAB | 16 003 633 | 50 | 2 år | 3,26 | 0,16 | 521 718 | 25 726 | 547 444 |
| SBAB | 16 003 633 | 50 | 3 år | 3,29 | 0,16 | 526 520 | 25 726 | 552 246 |
| SBAB | 16 003 634 | 50 | 5 år | 3,63 | 0,16 | 580 932 | 25 726 | 606 658 |
| Summa | 48 010 900 | | | | | 1 629 170 | 77 178 | 1 706 348 |

Lånen har förtidsbundits till angivna räntesatser med utbetalning 2012-06-29. Avskrivning avses ske enligt en 80-årig progressiv plan.

Beräknade driftskostnader inkl moms:

kronor

| | |
|--------------------------------|---------|
| Förvaltningskostnader | 247 000 |
| Ekonomisk förvaltning | |
| Teknisk förvaltning | |
| Styrelsearvoden inkl soc kostn | |
| Revision | |
| Fastighetsförsäkring | |
| Övriga förvaltningskostnader | |
| Förbrukningskostnader | 750 000 |
| Uppvärmning | |
| Vatten | |
| El gemensam | |
| Sophämtning | |
| Renhållning o snöröjning | |
| Kabel-TV | |
| Skötsel | 525 000 |
| Fastighetsskötsel | |
| Skötsel av torget | |

| | |
|------------------------------|------------------|
| Städning | |
| Service tekniska inst | |
| Serviceavtal | |
| Löpande underhåll | |
| Utemiljö | |
| Summa driftskostnader | 1 522 000 |

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgifterna:

Kostnader för hushållsel.

Kostnader för Kabel TV utöver grundutbudet samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni.

Hemförsäkring.

Kostnad för parkeringsplats

Avsättning för underhåll:Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar 153 300**Beräknad kostnad för fastighetsavgift/skatt** 50 660**Sammanställning kostnader:**

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Kapitalkostnader | 1 706 348 |
| Driftskostnader | 1 522 000 |
| Avsättning till yttre underhåll | 153 300 |
| Fastighetsavgift/skatt Not 1) | 50 660 |
| Summa kostnader år 1, kronor | 3 432 308 |

Sammanställning av intäkter:

| | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Årsavgifter exkl. värme och varmvatten Not 2) | | | |
| | 4 514 m ² BOA | å ca | 596 kr/m ² och år |
| | | | 2 691 818 |
| Årsavgift, värme och varmvatten, preliminär Not 3) | å ca | 33 kr/m ² och år | 148000 |
| Hyra lokaler | 241 m ² LOA | å ca | 1 407 kr/m ² och år |
| | | | 339 050 |
| Hyra P-plats i P-däck Not 4) | 48 st platser | å | 550 kr/plats och månad |
| | | | 253 440 |
| Summa intäkter år 1, kronor | | | 3 432 308 |

Not 1) Fastighetsskatt som avser fastigheten Sundbyberg Grönlingen 2 ingår i entreprenaden till och med värdeåret. År 1 till och med 5:e året efter fastställt värdeår utgår enligt nuvarande regler ingen fastighetsavgift för bostäder. Från och med år 6 till och med år 10 utgår halv fastighetsavgift. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsavgiften regleras med index.

Not 2) Årsavgiften är ca 591 kr/m² exkl. preliminär kostnad för värme och varmvatten.

Not 3) Preliminär debitering av årsavgifter för värme och varmvatten sker med ca 33 kr/m² och år. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och regleras minst en gång per år. Den preliminära årsavgiften för värme och varmvatten för respektive lägenhet framgår under avsnitt "F. Redovisning av lägenheterna" tabell VoV kr/år.

Not 4) Intäkter från uthyrning av parkeringsplats i P-däck är beräknade till 80% första året, 90% andra året och till 100% av fullt uthyrt från och med år tre.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt efter verklig förbrukning för värme och varmvatten. I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters andelstal, insatser och årsavgifter.

| Adress | Lgh nr | 1) Lgh storlek | 2) Area m ² | 3) Årsavgift Kr/år | 4) Årsavgift Kr/månad | 5) V o V Kr/år | 6) V o V Kr/mån. | 7) Årsavgift Kr/månad | Insats Kronor | Andelstal % |
|-------------------|--------|----------------|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| Marieborgsgatan 2 | 121 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 825 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 2 | 122 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 995 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 2 | 123 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 1 875 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 2 | 131 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 925 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 2 | 132 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 045 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 2 | 133 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 025 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 2 | 141 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 2 075 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 2 | 142 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 145 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 2 | 143 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 175 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 4 | 221 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 695 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 4 | 222 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 025 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 4 | 223 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 1 825 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 4 | 231 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 825 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 4 | 232 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 075 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 4 | 233 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 1 975 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 4 | 241 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 975 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 4 | 242 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 175 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 4 | 243 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 125 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 6 | 321 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 645 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 6 | 322 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 045 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 6 | 323 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 1 995 000 | 1,79442% |

| Adress | Lgh nr | 1) Lgh storlek | 2) Area m ² | 3) Årsavgift Kr/år | 4) Årsavgift Kr/månad | 5) V o V Kr/år | 6) V o V Kr/mån. | 7) Årsavgift Kr/månad | Insats Kronor | Andelstal % |
|-------------------|--------|----------------|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| Marieborgsgatan 6 | 331 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 775 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 6 | 332 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 095 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 6 | 333 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 175 000 | 1,79442% |
| Marieborgsgatan 6 | 341 | 3 RoK | 69 | 41 147 | 3 429 | 2 262 | 189 | 3 618 | 1 925 000 | 1,52858% |
| Marieborgsgatan 6 | 342 | 1 RoK | 36 | 21 468 | 1 789 | 1 180 | 98 | 1 887 | 1 195 000 | 0,79752% |
| Marieborgsgatan 6 | 343 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 325 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 3 | 411 | 5 RoK | 106 | 63 211 | 5 268 | 3 475 | 290 | 5 558 | 3 195 000 | 2,34825% |
| Grönlingens väg 3 | 412 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 195 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 3 | 421 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 625 000 | 1,30704% |
| Grönlingens väg 3 | 422 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 375 000 | 0,99690% |
| Grönlingens väg 3 | 423 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 275 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 3 | 431 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 695 000 | 1,30704% |
| Grönlingens väg 3 | 432 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 445 000 | 0,99690% |
| Grönlingens väg 3 | 433 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 395 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 3 | 441 | 3 RoK | 72 | 42 936 | 3 578 | 2 361 | 197 | 3 775 | 2 375 000 | 1,59504% |
| Grönlingens väg 3 | 442 | 3 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 645 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 5 | 511 | 5 RoK | 106 | 63 211 | 5 268 | 3 475 | 290 | 5 558 | 3 495 000 | 2,34825% |
| Grönlingens väg 5 | 512 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 375 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 5 | 521 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 675 000 | 1,30704% |
| Grönlingens väg 5 | 522 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 345 000 | 0,99690% |
| Grönlingens väg 5 | 523 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 175 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 5 | 531 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 745 000 | 1,30704% |
| Grönlingens väg 5 | 532 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 425 000 | 0,99690% |
| Grönlingens väg 5 | 533 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 295 000 | 1,79442% |
| Grönlingens väg 5 | 541 | 3 RoK | 72 | 42 936 | 3 578 | 2 361 | 197 | 3 775 | 2 425 000 | 1,59504% |
| Grönlingens väg 5 | 542 | 3 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 525 000 | 1,79442% |

| Adress | Lgh nr | 1) Lgh storlek | 2) Area m ² | 3) Årsavgift Kr/år | 4) Årsavgift Kr/månad | 5) V o V Kr/år | 6) V o V Kr/mån. | 7) Årsavgift Kr/månad | Insats Kronor | Andelstal % |
|------------------|--------|----------------|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| Milstensvägen 29 | 611 | 5 RoK | 106 | 63 211 | 5 268 | 3 475 | 290 | 5 558 | 3 095 000 | 2,34825% |
| Milstensvägen 29 | 612 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 045 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 29 | 621 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 575 000 | 1,30704% |
| Milstensvägen 29 | 622 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 195 000 | 0,99690% |
| Milstensvägen 29 | 623 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 1 975 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 29 | 631 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 645 000 | 1,30704% |
| Milstensvägen 29 | 632 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 295 000 | 0,99690% |
| Milstensvägen 29 | 633 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 125 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 29 | 641 | 3 RoK | 72 | 42 936 | 3 578 | 2 361 | 197 | 3 775 | 2 275 000 | 1,59504% |
| Milstensvägen 29 | 642 | 3 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 375 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 27 | 711 | 5 RoK | 106 | 63 211 | 5 268 | 3 475 | 290 | 5 558 | 3 345 000 | 2,34825% |
| Milstensvägen 27 | 712 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 225 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 27 | 721 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 725 000 | 1,30704% |
| Milstensvägen 27 | 722 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 295 000 | 0,99690% |
| Milstensvägen 27 | 723 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 075 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 27 | 731 | 2 RoK | 59 | 35 183 | 2 932 | 1 934 | 161 | 3 093 | 1 845 000 | 1,30704% |
| Milstensvägen 27 | 732 | 2 RoK | 45 | 26 835 | 2 236 | 1 475 | 123 | 2 359 | 1 375 000 | 0,99690% |
| Milstensvägen 27 | 733 | 4 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 195 000 | 1,79442% |
| Milstensvägen 27 | 741 | 3 RoK | 72 | 42 936 | 3 578 | 2 361 | 197 | 3 775 | 2 495 000 | 1,59504% |
| Milstensvägen 27 | 742 | 3 RoK | 81 | 48 303 | 4 025 | 2 656 | 221 | 4 246 | 2 445 000 | 1,79442% |
| Diff | | | | -24 | | 6 | | | | -0,00008% |
| S:a | 67 | Igh | 4 514 | 2 691 818 | | 148 000 | | | 128 275 000 | 100,00000% |

1) "Lgh storlek" anger antal rum och kök

2) "Area" anger bostadsarea avrundat till närmaste hel kvadratmeter.

- 3) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per år.
 4) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per månad.
 5) Årsavgift, preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per år.
 6) Årsavgift, preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per månad. Slutlig fakturering av kostnaden sker enligt beslut av styrelsen
 en eller flera gånger per år.
 7) Årsavgift inkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per månad

G. Ekonomisk prognos (tusental kronor)

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Räntor ¹⁾ | 1 629 | 1 627 | 1 624 | 1 621 | 1 617 | 1 614 | 1 591 |
| Amortering ²⁾ | 77 | 84 | 90 | 98 | 106 | 115 | 170 |
| Avsättning underhållsfond ³⁾ | 153 | 156 | 159 | 163 | 166 | 169 | 187 |
| Driftskostnader ⁴⁾ | 1 522 | 1 552 | 1 583 | 1 615 | 1 647 | 1 680 | 1 855 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt ⁵⁾ | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 106 | 173 |
| Summa årskostnader | 3 432 | 3 471 | 3 510 | 3 550 | 3 592 | 3 684 | 3 977 |
| Avgår hyresintäkter ⁶⁾ | 592 | 637 | 682 | 696 | 710 | 724 | 799 |
| Kassa inkl ränta ⁷⁾ | 152 | 153 | 155 | 156 | 158 | 159 | 167 |
| Akkumulerad underhållsfond ⁸⁾ | 153 | 310 | 469 | 632 | 798 | 967 | 1 865 |
| Årsavgifter ⁹⁾ | 2 840 | 2 834 | 2 827 | 2 854 | 2 882 | 2 960 | 3 177 |
| Årsavgifter kr/m² | 629 | 628 | 626 | 632 | 638 | 656 | 704 |

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 3,39% vilket är genomsnittet för räntor upptagna under rubriken "E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1." Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognosperioden. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna under två, tre resp. fem år.
- 2) Amortering sker enligt en 50-årig serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet. Avskrivningar påverkar inte likviditeten utan endast det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet och medräknas därför inte här.

- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år
- 5) Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år
- 6) Intäkter från uthyrning av P-platser i parkeringsdäcket är beräknade till 80% år 1, 90% år 2 och 100% fr.o.m år 3 av fullt uthyrt. Hyran beräknas öka med 2% per år
- 7) Ränta på kassan är 1%. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden
- 8) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden
- 9) Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under avsnitt "F. Redovisning av lägenheterna." Avsättning till underhållsfond ingår i årsavgiften

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål

H. Känslighetsanalys

| Räntescenarios | | Inflationsscenarios | | |
|--|-----------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Snittränta i prognosen ca 3,39% | | Inflation i prognosen 2,00% | | |
| Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta | | Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation | | |
| År | 1 %-enhet lägre ränta | 1 %-enhet högre ränta | 1 %-enhet lägre inflation | 1 %-enhet högre inflation |
| 1 | 523 | 629 | 629 | 629 |
| 2 | 522 | 628 | 624 | 632 |
| 3 | 520 | 626 | 619 | 634 |
| 4 | 526 | 632 | 620 | 644 |
| 5 | 533 | 638 | 622 | 655 |
| 6 | 550 | 656 | 635 | 677 |
| 11 | 600 | 704 | 658 | 754 |

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Sedan lägenheterna färdigstälts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

3.

Kostnad för elförbrukning (hushållsel) erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

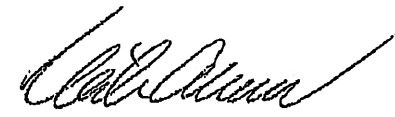
Kostnad för uppvärmning och varmvatten erläggs av bostadsrättshavaren som en särskild årsavgift till föreningen. Preliminärt debiteras ca 33 kr/m² och år. Den slutliga kostnaden kommer att regleras en eller flera gånger per år.

Kostnad för kabel-TV, utöver grundutbudet, samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

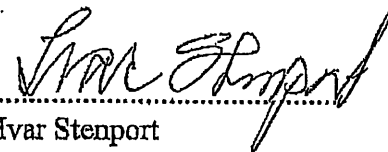
Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg för alla bostadsrättslägenheter.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden ansöker hos Bolagsverket om registrering av denna ekonomiska plan.

Stockholm den 1 februari 2012



Håkan Albrecht



Ivar Stenport



Lars-Göran Ek

2012022101545

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 februari 2012 för bostadsrättsföreningen Ursvikshöjden, org nr : 769622-2483.

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.

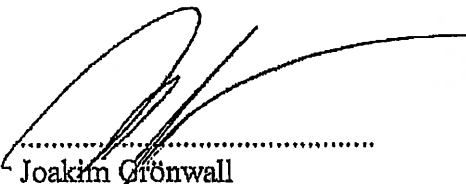
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

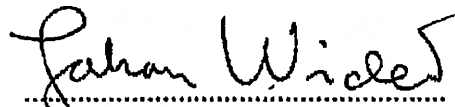
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 7 februari 2012.



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-02-07 för Brf Ursvikshöjden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2010-10-29 |
| 2. Registreringsbevis | 2010-10-31 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2011-12-16 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2011-12-22 |
| 5. Exploateringsavtal delvis underskrivet | Odaterat |
| 6. Utdrag från fastighetsregistret | 2012-01-26 |
| 7. Beräkning av taxeringsvärde | 2012-02-06 |
| 8. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring | 2011-12-05 |
| 9. Adressbekräftelse | 2011-12-12 |
| 10. Ritning A-49.1-401 | 2011-09-02 |
| 11. Överenskommelse om förtida räntebindning (3 st lån) | 2012-01-18 |

2012022101546