

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 främja 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.

Byggeförsäkring 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.

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	Porcelain. 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	Porcelain. Inredning
Lokaler	Betong	Målat	-
Lokaler wc/ rwc	Klinker	Målat, kakel på vägg vid handfat	Porcelain. 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
<u>Förvaltningskostnader</u>	247 000
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	
<u>Förbrukningskostnader</u>	750 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
<u>Skötsel</u>	525 000
Fastighetsskötsel	
Skötsel av torget	

2012022101537

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	á ca	596 kr/m ² och år
			2 691 818
Årsavgift, värme och varmvatten, preliminär Not 3)		á ca	33 kr/m ² och år
			148000
Hyra lokaler	241 m ² LOA	á ca	1 407 kr/m ² och år
			339 050
Hyra P-plats i P-däck Not 4)	48 st platser	á	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

2012022101539

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens stadgar kostnader, amorteringar och avskrivningar 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
Drifskostnader 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
Ackumulerad 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) Drifkostnader 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 avnitt "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

Snittränta i prognosen ca 3,39%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	Ränta 1 %-enhet		Inflation 1 %-enhet	
	lägre ränta	prognos	lägre inflation	prognos
1	523	629	629	629
2	522	628	624	628
3	520	626	619	626
4	526	632	620	632
5	533	638	622	638
6	550	656	635	656
11	600	704	658	704
				754

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet		1 %-enhet	
	lägre inflation	prognos	högre inflation	prognos
1	629	629	629	629
2	624	628	628	632
3	619	626	626	634
4	620	632	632	644
5	622	638	638	655
6	635	656	656	677
15	658	704	704	754

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Sedan lägenheterna färdigställda 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.

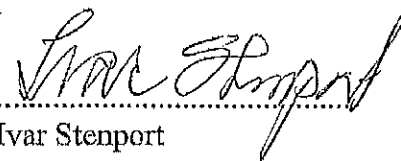
Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg för alla bostadsrättslägenheter.

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.

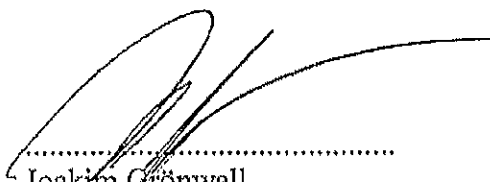
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

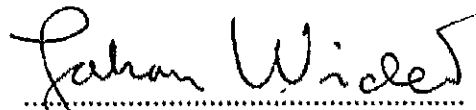
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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