

Brf Rosenlundshöjden
c/o JM AB
Att: Marie-Ann Widén
169 82 Stockholm

Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp

Sökande: Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden, 769632-8843
(föreningen)

Kontaktperson: Marie-Ann Widén

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att vid tecknandet av förhandsavtal ta emot förskott till ett belopp av sammanlagt högst 9 000 000 kronor för bostadsrätter enligt ansökan, den ingivna kostnadskalkylen och säkerheten.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 19 oktober 2016 ansökt om tillstånd att ta emot förskott på insatser. Till ansökan har bifogats en kostnadskalkyl och en förskottsgarantiförsäkring som har getts ut av Gar-Bo Försäkring AB, 516401-6668 som säkerhet för att fullgöra den eventuella skyldigheten att betala tillbaka förskottet. Förskottsgarantiförsäkringen är på 9 000 000 kronor.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Carina Holmsten.

Ulf Lampell

Carina Holmsten

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi påminner om att föreningen senare ska ansöka om att få tillbaka säkerheten. Detta ska ske när de lägenheter som förskott har tagits ut för är upplåtna med bostadsrätt till dem som har tecknat förhandsavtal eller till någon som avses i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen, eller när föreningen har betalat tillbaka förskottet. Tillsammans med ansökan om återställande av säkerheten ska ni skicka med en skriftlig försäkran om detta som är undertecknad av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.

KOSTNADSKALKYL

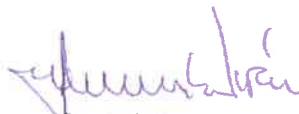
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENLUNDSHÖJDEN Organisationsnummer: 769632-8843

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 2
C.	Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 3
D.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
	Lägenhetstabell	Sida 5
E.	Ekonomisk prognos	Sida 8
F.	Känslighetsanalys	Sida 9
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2016-10-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENLUNDSHÖJDEN


Lennart Wirén


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo


Göran Olsson

BRF ROSENLUNDSHÖJDEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 2 flerbostadshus innehållande sammanlagt 90 lägenheter samt garage på fastigheten Verktummen 4, Stockholm.

Anbud att på totalentreprenad uppföra föreningens hus har lämnats av JM AB. En förutsättning för anbudets giltighet är 20 tecknade förhandsavtal till 2016-12-19, eller det lägre antal JM AB kan komma att besluta som erforderligt.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med 9 000 000 kronor (100 000 kr per lägenhet).
Gar-bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl fastighetsförvärv, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader samt övriga byggherrekostnader	752 090 000	kr
Ospecificerat (kassa)	10 000	kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	752 100 000	kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	19 700 000	1	3,30%	650 100	13 790	663 890
Bottenlån	19 700 000	2	3,30%	650 100	13 790	663 890
Bottenlån	19 900 000	3	3,50%	696 500	13 930	710 430
Bottenlån	19 700 000	4	3,60%	709 200	13 790	722 990
Bottenlån	19 700 000	5	3,80%	748 600	13 790	762 390
Amortering utöver avtal					246 910	246 910
S:a lån	98 700 000			3 454 500	316 000	3 770 500
Insatser	416 290 000					
Upplåtelseavgifter	237 110 000					
S:a finansiering	752 100 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 770 500**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,50%

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.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 1 833 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med

33 360 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

197 760

BRF ROSENLUNDSHÖJDEN

Driftskostnader b + d)		1 779 000
Summa driftskostnader		
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	88 000	
		88 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 835 260
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantiiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 592	kvm		4 246 160
Årsavgift bredband				237 600
Årsavgift varmvatten				119 100
Hyra garage	30	st	2000 kr/plats och mån	720 000
Hyra garage	12	st	2400 kr/plats och mån	345 600
Hyra garage, mc-platser	4	st	500 kr/plats och mån	24 000
Hyra extra förråd (snitt)	17	st	700 kr/förråd/mån	142 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 835 260
--	------------------

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark BIA	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÄTELSE- AVGIFT		UPPLÄTELSE- OCH AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
10901	80	3 RK	1,1886%	4 948 000	2 352 000	7 300 000	50 470	4 206	2 640	220	53 110	4 426	1 330				
10902	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 312 000	4 750 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
10903	42	2 RK	0,7656%	3 187 000	1 213 000	4 400 000	32 507	2 709	2 640	220	35 147	2 929	1 130				
10904	79	3 RK	1,1785%	4 906 000	2 694 000	7 600 000	50 041	4 170	2 640	220	52 681	4 390	1 330				
11001	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 762 000	5 200 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
11002	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 562 000	5 000 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
11003	42	2 RK	0,7656%	3 187 000	1 313 000	4 500 000	32 507	2 709	2 640	220	35 147	2 929	1 130				
11004	79	3 RK	1,1785%	4 906 000	2 494 000	7 400 000	50 041	4 170	2 640	220	52 681	4 390	1 330				
11101	80	3 RK	1,1886%	4 948 000	2 627 000	7 575 000	50 470	4 206	2 640	220	53 110	4 426	1 330				
11102	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 662 000	5 100 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
11103	42	2 RK	0,7656%	3 187 000	1 363 000	4 550 000	32 507	2 709	2 640	220	35 147	2 929	1 130				
11104	79	3 RK	1,1785%	4 906 000	2 494 000	7 400 000	50 041	4 170	2 640	220	52 681	4 390	1 330				
11201	80	3 RK	1,1886%	4 948 000	2 777 000	7 725 000	50 470	4 206	2 640	220	53 110	4 426	1 330				
11202	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 762 000	5 200 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
11203	42	2 RK	0,7656%	3 187 000	1 513 000	4 700 000	32 507	2 709	2 640	220	35 147	2 929	1 130				
11204	91	3 RK	1,2993%	5 409 000	2 591 000	8 000 000	55 172	4 598	2 640	220	57 812	4 818	1 330				
11301	80	3 RK	1,1886%	4 948 000	2 927 000	7 875 000	50 470	4 206	2 640	220	53 110	4 426	1 330				
11302	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 912 000	5 350 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
11303	42	2 RK	0,7656%	3 187 000	1 663 000	4 850 000	32 507	2 709	2 640	220	35 147	2 929	1 130				
11304	91	3 RK	1,2993%	5 409 000	2 791 000	8 200 000	55 172	4 598	2 640	220	57 812	4 818	1 330				
11401	80	3 RK	1,1886%	4 948 000	3 327 000	8 275 000	50 470	4 206	2 640	220	53 110	4 426	1 330				
11402	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	2 112 000	5 550 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
11403	42	2 RK	0,7656%	3 187 000	1 863 000	5 050 000	32 507	2 709	2 640	220	35 147	2 929	1 130				
11404	91	3 RK	1,2993%	5 409 000	3 191 000	8 600 000	55 172	4 598	2 640	220	57 812	4 818	1 330				
20901	55	2 RK	0,8965%	3 732 000	268 000	4 000 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
20902	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 312 000	4 750 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
20903	91	4 RK	1,3195%	5 493 000	4 057 000	9 550 000	56 029	4 669	2 640	220	58 669	4 889	1 630				
21001	74	3 RK	1,1281%	4 696 000	2 329 000	7 025 000	47 899	3 992	2 640	220	50 539	4 212	1 330				
21002	63	2 RK	0,9971%	4 151 000	1 049 000	5 200 000	42 340	3 528	2 640	220	44 980	3 748	1 130				
21003	54	2 RK	0,8864%	3 690 000	1 610 000	5 300 000	37 638	3 137	2 640	220	40 278	3 357	1 130				
21004	47	2 RK	0,8160%	3 397 000	1 903 000	5 300 000	34 649	2 887	2 640	220	37 289	3 107	1 130				
21101	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	2 803 000	7 625 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330				
21102	49	2 RK	0,8360%	3 480 000	1 770 000	5 250 000	35 496	2 958	2 640	220	38 136	3 178	1 130				
21103	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 612 000	5 050 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
21104	91	4 RK	1,3195%	5 493 000	4 257 000	9 750 000	56 029	4 669	2 640	220	58 669	4 889	1 630				
21201	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	3 178 000	8 000 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330				
21202	49	2 RK	0,8360%	3 480 000	1 920 000	5 400 000	35 496	2 958	2 640	220	38 136	3 178	1 130				
21203	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 762 000	5 200 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130				
21204	91	4 RK	1,3195%	5 493 000	4 457 000	9 950 000	56 029	4 669	2 640	220	58 669	4 889	1 630				
21301	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	3 328 000	8 150 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330				

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark BIA	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvaften		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	kr	kr	
21302	49	2 RK	0,8360%	3 480 000	2 070 000	5 550 000	35 496	2 958	2 640	220	38 136	3 178	1 130						
21303	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	1 912 000	5 350 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130						
21304	91	4 RK	1,3195%	5 493 000	4 707 000	10 200 000	56 029	4 669	2 640	220	58 669	4 889	1 630						
21401	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	3 603 000	8 425 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
21402	49	2 RK	0,8360%	3 480 000	2 220 000	5 700 000	35 496	2 958	2 640	220	38 136	3 178	1 130						
21403	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	2 062 000	5 500 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130						
21404	91	4 RK	1,3195%	5 493 000	4 957 000	10 450 000	56 029	4 669	2 640	220	58 669	4 889	1 630						
21501	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	3 928 000	8 750 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
21502	49	2 RK	0,8360%	3 480 000	2 420 000	5 900 000	35 496	2 958	2 640	220	38 136	3 178	1 130						
21503	48	2 RK	0,8259%	3 438 000	2 262 000	5 700 000	35 068	2 922	2 640	220	37 708	3 142	1 130						
21504	113	5 RK	1,5614%	6 500 000	9 500 000	16 000 000	66 300	5 525	2 640	220	68 940	5 745	1 930						
30801	92	4 RK	1,3296%	5 535 000	3 115 000	8 650 000	56 457	4 705	2 640	220	59 097	4 925	1 630						
30802	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	1 878 000	6 700 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
30901	92	4 RK	1,3296%	5 535 000	3 315 000	8 850 000	56 457	4 705	2 640	220	59 097	4 925	1 630						
30902	75	3 RK	1,1381%	4 738 000	1 587 000	6 325 000	48 328	4 027	2 640	220	50 968	4 247	1 330						
30903	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	2 003 000	6 825 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
31001	44	2 RK	0,7858%	3 271 000	1 429 000	4 700 000	33 364	2 780	2 640	220	36 004	3 000	1 130						
31002	75	3 RK	1,1381%	4 738 000	1 712 000	6 450 000	48 328	4 027	2 640	220	50 968	4 247	1 330						
31003	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	2 128 000	6 950 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
31004	89	3 RK	1,2792%	5 325 000	1 575 000	6 900 000	54 315	4 526	2 640	220	56 955	4 746	1 630						
31101	92	4 RK	1,3296%	5 535 000	3 315 000	8 850 000	56 457	4 705	2 640	220	59 097	4 925	1 630						
31102	75	3 RK	1,1381%	4 738 000	1 962 000	6 700 000	48 328	4 027	2 640	220	50 968	4 247	1 330						
31103	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	2 278 000	7 100 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
31201	92	4 RK	1,3296%	5 535 000	3 465 000	9 000 000	56 457	4 705	2 640	220	59 097	4 925	1 630						
31202	75	3 RK	1,1381%	4 738 000	2 112 000	6 850 000	48 328	4 027	2 640	220	50 968	4 247	1 330						
31203	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	2 428 000	7 250 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
31301	92	4 RK	1,3296%	5 535 000	3 715 000	9 250 000	56 457	4 705	2 640	220	59 097	4 925	1 630						
31302	75	3 RK	1,1381%	4 738 000	2 512 000	7 250 000	48 328	4 027	2 640	220	50 968	4 247	1 330						
31303	77	3 RK	1,1583%	4 822 000	2 828 000	7 650 000	49 184	4 099	2 640	220	51 824	4 319	1 330						
31401	115	4 RK	1,5614%	6 500 000	6 100 000	12 600 000	66 300	5 525	2 640	220	68 940	5 745	1 930						
40801	53	1 RK	0,8763%	3 648 000	852 000	4 500 000	37 210	3 101	2 640	220	39 850	3 321	930						
40901	118	4 RK	1,5914%	6 625 000	3 325 000	9 950 000	67 575	5 631	2 640	220	70 215	5 851	1 930						
41001	82	3 RK	1,2088%	5 032 000	1 218 000	6 250 000	51 326	4 277	2 640	220	53 966	4 497	1 330						
41002	39	2 RK	0,7353%	3 061 000	639 000	3 700 000	31 222	2 602	2 640	220	33 862	2 822	1 130						
41003	60	2 RK	0,9671%	4 026 000	1 174 000	5 200 000	41 065	3 422	2 640	220	43 705	3 642	1 130						
41101	86	3 RK	1,2491%	5 200 000	2 625 000	7 825 000	53 040	4 420	2 640	220	55 680	4 746	1 330						
41102	89	3 RK	1,2792%	5 325 000	2 300 000	7 625 000	54 315	4 526	2 640	220	56 955	4 746	1 330						
41103	102	4 RK	1,4303%	5 954 000	3 496 000	9 450 000	60 731	5 061	2 640	220	63 371	5 281	1 630						
41201	86	3 RK	1,2491%	5 200 000	2 250 000	7 450 000	53 040	4 420	2 640	220	55 680	4 746	1 330						
41202	89	3 RK	1,2792%	5 325 000	2 425 000	7 750 000	54 315	4 526	2 640	220	56 955	4 746	1 330						

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark BIA	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ kr	per mån kr	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten kr	ÅRSAVGIFT TOTAL varmvatten per mån kr	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
41203	102	4 RK	1,4303%	5 954 000	3 646 000	9 600 000	60 731	5 061	2 640	220	63 371	5 281	1 630	
41301	86	3 RK	1,2491%	5 200 000	2 425 000	7 625 000	53 040	4 420	2 640	220	55 680	4 640	1 330	
41302	89	3 RK	1,2792%	5 325 000	2 625 000	7 950 000	54 315	4 526	2 640	220	56 955	4 746	1 330	
41303	102	4 RK	1,4303%	5 954 000	3 896 000	9 850 000	60 731	5 061	2 640	220	63 371	5 281	1 630	
41401	86	3 RK	1,2491%	5 200 000	2 575 000	7 775 000	53 040	4 420	2 640	220	55 680	4 640	1 330	
41402	89	3 RK	1,2792%	5 325 000	2 775 000	8 100 000	54 315	4 526	2 640	220	56 955	4 746	1 330	
41403	102	4 RK	1,4303%	5 954 000	4 146 000	10 100 000	60 731	5 061	2 640	220	63 371	5 281	1 630	
41501	86	3 RK	1,2491%	5 200 000	2 975 000	8 175 000	53 040	4 420	2 640	220	55 680	4 640	1 330	
41502	89	3 RK	1,2792%	5 325 000	3 175 000	8 500 000	54 315	4 526	2 640	220	56 955	4 746	1 330	
41503	135	5 RK	1,7829%	7 422 000	10 578 000	18 000 000	75 704	6 309	2 640	220	78 344	6 529	1 930	
Justering			-0,0004%				-1				-1			
SUMMA	6 592	90	100,0000%	416 290 000	237 110 000	653 400 000	4 246 160	237 600	4 483 760	119 100				

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande, som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frätluftsläkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet 20901, 21102 och 41001 har varken mark, balkong eller terrass.

BIA = Biarea ingår med 11 kvm

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF ROSENLUNDSHÖJDEN

E. EKONOMISK PROGNOIS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 266 500 Fastighetsskatt
 Garage: 8 800 2,0%
 Uthyringslokaler: 0 2,0%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor tkr	-3 455	-3 443	-3 430	-3 414	-3 396	-3 375	-3 352	-3 327	-3 299	-3 269	-3 237
Amorteringar tkr	-69	-75	-83	-93	-103	-114	-126	-138	-152	-169	-188
Extra amorteringar tkr	-247	-309	-369	-427	-485	-542	-598	-655	-709	-760	-809
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *) tkr	-1 779	1 815	-1 851	-1 888	-1 926	-2 013	-2 053	-2 094	-2 136	-2 179	-2 223
Fastighetsskatt garage tkr	-88	-90	-92	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107
SUMMA UTBETALNINGAR tkr	-5 638	-5 732	-5 825	-5 915	-6 005	-6 141	-6 228	-6 315	-6 399	-6 482	-6 564
Årsavgift, genomsnitt kr/kvm	698	712	726	741	756	771	787	802	818	835	851

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten tkr	4 603	4 695	4 789	4 885	4 983	5 083	5 185	5 289	5 395	5 503	5 613
Övriga intäkter tkr	1 232	1 244	1 256	1 269	1 282	1 295	1 308	1 321	1 334	1 347	1 360
SUMMA INBETALNINGAR tkr	5 835	5 939	6 045	6 154	6 265	6 378	6 493	6 610	6 729	6 850	6 973
ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr	197	207	220	239	260	237	265	295	330	368	409

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr	10										
KASSABEHÅLLNING tkr	207	414	634	873	1 133	1 370	1 635	1 930	2 260	2 628	3 037
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll tkr	198	396	594	792	990	1 188	1 386	1 584	1 782	1 980	2 178

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat tkr
 -1 518 | -1 440 | -1 359 | -1 272 | -1 183 | -1 138 | -1 042 | -943 | -840 | -734 | -625 |

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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

BRF ROSENLUNDSHÖJDEN

F. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 638	5 732	5 825	5 915	6 005	6 141	6 228	6 315	6 399	6 482	6 564

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-09-07 ökar med 2,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2016-09-07	0,85%
- och en reserv för räntökning	2,65%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2016-09-07 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	296	295	294	293	291	289	287	285	283	280	277
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-197	-207	-220	-239	-260	-237	-265	-295	-330	-368	-409
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	297	286	272	252	229	250	220	188	151	110	66

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	18	36	56	77	98	121	144	169	195	222
ökar den totala kostnaden med:												

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Rosenlundshöjden med org.nr 769632-8843, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 90 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2016-10-14

Stadgar för Brf Rosenlundshöjden, registrerade 2016-09-19

Registreringsbevis för Brf Rosenlundshöjden

Anbud från JM AB till Brf Rosenlundshöjden att på totalentreprenad utföra nyproduktion av två flerbostadshus bestående av 90 lägenheter på fastigheten Verktummen 4 daterat 2016-10-14

Offert gällande finansieringen av Brf Rosenlundshöjden daterad 2016-09-09

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2016-10-15



Per Ertvall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Ivar Stenport
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

