

Organisationsnummer: (769623-9693)

2012021005956

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BROTORPS ENTRÉ  
SUNDBYBERGS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |  |          |
|----|--|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar   | Sida 2   |
| B. | Beskrivning av fastigheten/fastigheterna   | Sida 2-4 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv                                      | Sida 4   |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader                  | Sida 5-6 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter   | Sida 6   |
|    | Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m. | Sida 7-9 |
| F. | Ekonomisk prognos  | Sida 10  |
| G. | Känslighetsanalys  | Sida 11  |
| H. | Särskilda förhållanden   | Sida 12  |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2012-02-28**

## BRF BROTORPS ENTRÉ

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brotorps entré, organisationsnummer (769623-9693), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 2 bostadshus innehållande sammanlagt 59 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 4 år 2012 och avslutas under kvartal 2 år 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt kvartal 1 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 fastighetsförvärv.

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 2012-01-24. 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 försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken/Stadshypotek avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar: Sundbyberg Pudeln 1  
Adress: Brotorpsvägen 3,5,9 och 11 samt Brogatan 2  
Tomtens areal: prel 4 729 m<sup>2</sup>  
Boarea enligt tabell: ca 4 798 m<sup>2</sup>  
Byggnadens utformning: 2 flerbostadshus i 4-5 våningar (5 trapphus) samt källarvåning i ett av husen  
Antal bostadslägenheter: 59 st

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

#### Parkering

34 platser i garage (kallgarage) i GA 1, se nedan.

Garageplatserna beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

2012021005957

## BRF BROTORPS ENTRÉ

### Gemensamhetsanläggningar

GA:1 : Gemensamhetsanläggning för grönytor, gångytor, belysning, sop- och cykelrum, lektytor, gårdsbjällklag, garage inkl ventilation, port, ramp och gårdstrapphus och anläggningar för avvattning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Deltagande fastigheter avses bli Pudeln 1, 2 och Fågelhunden 33.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

### Visningslägenheter

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

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el, fjärrvärme och bredband med telefoni och TV.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar och cykelförråd.

Stådrum och barnvagnsrum.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källarplan.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Grundläggning:              | Betongplatta på pälår   |
| Stomme:                     | Betong, stålpelare i fasad.                                       |
| Ytterväggar:                | Puts/tegel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor. |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong  |
| Innerväggar, ej bärande:    | Gipsskivor på stål- och träreglar.                                |
| Yttertak:                   | Plåt.   |
| Trappor:                    | Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.                    |
| Fönster och fönsterdörrar:  | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.   |
| Balkonger:                  | Prefab betong.  |
| Entrépartier:               | Aluminium/glas  |
| Lägenhetsytterdörrar:       | Säkerhetsdörrar.  |

### Värme

Frånluftsvärmepump för värmeåtervinning. Fastigheten är ansluten till Norrenergis fjärrvärmenät.

Vattenradiatorer för värmedistribution inom lägenheter.

### Individuell mätning av varmvatten

Fastigheten förses med utrustning för individuell mätning av varmvatten.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Tilluft via uteluftsventiler placerade bakom radiatorerna.

### Bredband med telefoni och TV

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

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2012021005958

## BRF BROTORPS ENTRÉ

### Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum            | Golv    | Väggar                            | Tak     | Övrigt   |
|----------------|---------|-----------------------------------|---------|--|
| Kapprum/hall   | Parkett | Målat                             | Grängat | Skåpinredning enligt ritning.  |
| Vardagsrum     | Parkett | Målat                             | Grängat |  |
| Kök            | Parkett | Målat,<br>Stänkskydd<br>av kakel. | Grängat | Inbyggnadsspis.<br>Kyl/frys, alternativt separat kyl- och<br>frysskåp (omfattning enligt ritning)<br>Diskmaskin.<br>Mikrovågsugn.<br>Köksnickerier enligt ritning.                         |
| Övriga rum     | Parkett | Målat                             | Grängat | Skåpinredning enligt ritning.  |
| Klädkammare    | Parkett | Målat                             | Grängat | Hylla, klädstång.  |
| Badrum         | Klinker | Kakel                             | Målat   | Sanitetsutrustning enligt ritning.<br>Skåpinredning enligt ritning.<br>Duschskärm alt. duschdraperi<br>Tvättmaskin och torktumlare alternativt<br>kombimaskin (omfattning enligt ritning). |
| WC<br>WC/dusch | Klinker | Kakel                             | Målat   | Sanitetsutrustning enligt ritning.   |

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset/husen är fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. | 199 800 000 kr        |
| Ospecificerat   | <u>45 000 kr</u>      |
| <b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>                                   | <b>199 845 000 kr</b> |

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 69 300 000 kr varav ca 2 500 000 kr för garage.

Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 0183089.

2012021005959

**BRF BROTORPS ENTRÉ**

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

**Kapitalkostnader**

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

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

2012021005960

| Lån                                    | Belopp<br>Kr | Bindnings-<br>tid 2)<br>år | Ränta<br>3)<br>% | Ränte-<br>kostnad<br>Kr | Amortering<br>Kr | Kapital-<br>kostnad<br>Kr |
|--|--------------|----------------------------|------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Bottenlån 1)                           | 10 000 000   | 1                          | 4,17%            | 417 000                 | 7 000            | 424 000                   |
| Bottenlån 1)                           | 10 000 000   | 2                          | 4,12%            | 412 000                 | 7 000            | 419 000                   |
| Bottenlån 1)                           | 10 000 000   | 3                          | 4,23%            | 423 000                 | 7 000            | 430 000                   |
| Bottenlån 1)                           | 10 000 000   | 4                          | 4,50%            | 450 000                 | 7 000            | 457 000                   |
| Bottenlån 1)                           | 10 000 000   | 5                          | 4,81%            | 481 000                 | 7 000            | 488 000                   |
| Avskrivning/amortering utöver avtal 4) |              |                            |                  |                         | 95 000           | 95 000                    |
| Summa lån                              | 50 000 000   |                            |                  | 2 183 000               | 130 000          | 2 313 000                 |
| Insats                                 | 59 846 000   |                            |                  |                         |                  |                           |
| Upplåtelseavgift                       | 89 999 000   |                            |                  |                         |                  |                           |
| Summa                                  | 199 845 000  |                            |                  |                         |                  |                           |

Summa kapitalkostnad år 1

**2 313 000**

|                     |                 |        |        |
|---------------------|-----------------|--------|--------|
| 1) Beräknad lånetid | 50 år           |        |        |
|                     | amortering år 1 | 0,070% | 35 000 |
|                     | amortering år 2 | 0,076% | 38 000 |
|                     | amortering år 3 | 0,084% | 42 000 |

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

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,37%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avsättningar** för föreningens fastighetsunderhåll  
sker enligt föreningens stadgar senast från och med år 2013.

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

**119 950**

BRF BROTORPS ENTRÉ

2012021005961

**Driftskostnader a)**

|  |         |           |
|--|---------|-----------|
| Ekonomisk förvaltning, inkl debitering parkering och varmvattenförbrukning c)  | 73 000  |           |
| Styrelsearvode   | 30 000  |           |
| Revisionsarvode  | 25 000  |           |
| Administration inkl sociala kostnader  | 20 000  |           |
| Vattenförbrukning c)   | 106 000 |           |
| Uppvärmning c)   | 280 000 |           |
| Elavgifter (exkl hushållsel) b) c)   | 212 000 |           |
| Sophämtning (hushållssopor)  | 88 000  |           |
| Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, jour och städning  | 150 000 |           |
| Besiktning och service hissar e)   |         |           |
| GA -Drift, tekniskförvaltning och underhåll inkl snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel, källsortering, elförbrukning garage, cykel- och soprum, värme, vatten exkl el. d) | -       |           |
| Bredband med telefoni och TV(grundleverans) b)   | 155 760 |           |
| Försäkringar   | 20 000  |           |
| Diverse inkl. jourutryckning samt mätning varmvattenförbrukning c)   | 50 000  | 1 209 760 |
| <b>Övriga kostnader</b>  |         |           |
| Fastighetsavgift bostäder f)   |         |           |
| Fastighetsskatt garage, från år 2013   | 25 000  | 25 000    |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b> | <b>3 667 710</b> |
|---|------------------|

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

b) Kostnader för hushållsel inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum och spisfläkt samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV betalas av respektive bostadsrättshavare.

c) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.

Beräknad kostnad 180 400 kr per år

Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration debiteras individuellt.

d) Driftskostnader för GA betalas under två år efter godkänd slutbesiktning av entreprenören.

Därefter tillkommer kostnad som kan beräknas till 165 000kr

e) Besiktning och service hissar under garantitiden betalas av entreprenören.

Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000kr.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

|   |          |                    |
|---|----------|--------------------|
| Årsavgifter                                     | 4 798 m2 | 3 002 090          |
| Årsavgift bredband                              |          | 155 760            |
| Årsavgift varmvatten                            |          | 180 400            |
| Årshyra garage                                  | 34 st    | 10 200 kr/plats/år |
| Outhyrda garageplatser 5% av hyresintäkt garage |          | 17 340             |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>          |          | <b>3 667 710</b>   |

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

## BRF BROTORPS ENTRÉ

| Nr     | LÄGENHET            |                        | Boarea,<br>cirka #) | Storlek<br>Mark<br>**) | Andels-<br>tal<br>****) | INSATS    | UPP-<br>LÅTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSAVGIFT | Per<br>månad | BREDBAND<br>****) | Per<br>månad | ÅRSAVGIFT<br>VARMVATTEN<br>*****) | Per<br>månad | ÅRSAVGIFT<br>TOTALT | Per<br>månad |
|--------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-----------|----------------------------|--|-----------|--------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|---------------------|--------------|
|        | Boarea,<br>cirka #) | Storlek<br>Mark<br>**) |                     |                        |                         |           |                            |  |           |              |                   |              |                                   |              |                     |              |
| 31-101 | 64                  | 2 RK                   | M                   | 0,01414                | 846 000                 | 1 004 000 | 1 850 000                  | 42 438                                       | 3 537     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 47 528       | 3 961               |              |
| 31-102 | 46                  | 2 RK                   | M                   | 0,01136                | 680 000                 | 815 000   | 1 495 000                  | 34 111                                       | 2 843     | 2 640        | 220               | 2 000        | 167                               | 38 751       | 3 230               |              |
| 31-103 | 81                  | 3 RK                   | M                   | 0,01691                | 1 012 000               | 1 383 000 | 2 395 000                  | 50 766                                       | 4 231     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 56 606       | 4 718               |              |
| 31-111 | 64                  | 2 RK                   |                     | 0,01414                | 846 000                 | 1 064 000 | 1 910 000                  | 42 438                                       | 3 537     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 47 528       | 3 961               |              |
| 31-112 | 56                  | 2 RK                   |                     | 0,01307                | 782 000                 | 1 053 000 | 1 835 000                  | 39 228                                       | 3 269     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 44 318       | 3 693               |              |
| 31-113 | 81                  | 3 RK                   |                     | 0,01691                | 1 012 000               | 1 468 000 | 2 480 000                  | 50 766                                       | 4 231     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 56 606       | 4 718               |              |
| 31-121 | 64                  | 2 RK                   |                     | 0,01414                | 846 000                 | 1 124 000 | 1 970 000                  | 42 438                                       | 3 537     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 47 528       | 3 961               |              |
| 31-122 | 56                  | 2 RK                   |                     | 0,01307                | 782 000                 | 1 113 000 | 1 895 000                  | 39 228                                       | 3 269     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 44 318       | 3 693               |              |
| 31-123 | 81                  | 3 RK                   |                     | 0,01691                | 1 012 000               | 1 553 000 | 2 565 000                  | 50 766                                       | 4 231     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 56 606       | 4 718               |              |
| 31-131 | 72                  | 2 RK                   |                     | 0,01534                | 918 000                 | 1 582 000 | 2 500 000                  | 46 050                                       | 3 838     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 51 140       | 4 262               |              |
| 31-132 | 86                  | 3 RK                   |                     | 0,01761                | 1 054 000               | 2 221 000 | 3 275 000                  | 52 872                                       | 4 406     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 58 712       | 4 893               |              |
| 32-101 | 110                 | 5 RK                   | M                   | 0,02159                | 1 292 000               | 1 903 000 | 3 195 000                  | 64 811                                       | 5 401     | 2 640        | 220               | 3 800        | 317                               | 71 251       | 5 938               |              |
| 32-102 | 64                  | 2 RK                   | M                   | 0,01414                | 846 000                 | 804 000   | 1 650 000                  | 42 438                                       | 3 537     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 47 528       | 3 961               |              |
| 32-111 | 81                  | 3 RK                   |                     | 0,01691                | 1 012 000               | 1 468 000 | 2 480 000                  | 50 766                                       | 4 231     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 56 606       | 4 718               |              |
| 32-112 | 56                  | 2 RK                   |                     | 0,01307                | 782 000                 | 1 003 000 | 1 785 000                  | 39 228                                       | 3 269     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 44 318       | 3 693               |              |
| 32-113 | 64                  | 2 RK                   |                     | 0,01414                | 846 000                 | 864 000   | 1 710 000                  | 42 438                                       | 3 537     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 47 528       | 3 961               |              |
| 32-121 | 81                  | 3 RK                   |                     | 0,01691                | 1 012 000               | 1 553 000 | 2 565 000                  | 50 766                                       | 4 231     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 56 606       | 4 718               |              |
| 32-122 | 56                  | 2 RK                   |                     | 0,01307                | 782 000                 | 1 063 000 | 1 845 000                  | 39 228                                       | 3 269     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 44 318       | 3 693               |              |
| 32-123 | 64                  | 2 RK                   |                     | 0,01414                | 846 000                 | 924 000   | 1 770 000                  | 42 438                                       | 3 537     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 47 528       | 3 961               |              |
| 32-131 | 86                  | 3 RK                   |                     | 0,01761                | 1 054 000               | 2 221 000 | 3 275 000                  | 52 872                                       | 4 406     | 2 640        | 220               | 3 200        | 267                               | 58 712       | 4 893               |              |
| 32-132 | 72                  | 2 RK                   |                     | 0,01534                | 918 000                 | 1 382 000 | 2 300 000                  | 46 050                                       | 3 838     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 51 140       | 4 262               |              |
| 41-101 | 103                 | 4 RK                   | M                   | 0,02024                | 1 211 000               | 1 504 000 | 2 715 000                  | 60 748                                       | 5 062     | 2 640        | 220               | 3 650        | 304                               | 67 038       | 5 586               |              |
| 41-102 | 56                  | 2 RK                   | M                   | 0,01307                | 782 000                 | 808 000   | 1 590 000                  | 39 228                                       | 3 269     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 44 318       | 3 693               |              |
| 41-103 | 106                 | 4 RK                   | M                   | 0,02074                | 1 241 000               | 1 654 000 | 2 895 000                  | 62 253                                       | 5 188     | 2 640        | 220               | 3 650        | 304                               | 68 543       | 5 712               |              |
| 41-111 | 103                 | 4 RK                   |                     | 0,02024                | 1 211 000               | 1 684 000 | 2 895 000                  | 60 748                                       | 5 062     | 2 640        | 220               | 3 650        | 304                               | 67 038       | 5 586               |              |
| 41-112 | 56                  | 2 RK                   |                     | 0,01307                | 782 000                 | 818 000   | 1 600 000                  | 39 228                                       | 3 269     | 2 640        | 220               | 2 450        | 204                               | 44 318       | 3 693               |              |
| 41-113 | 106                 | 4 RK                   |                     | 0,02074                | 1 241 000               | 1 834 000 | 3 075 000                  | 62 253                                       | 5 188     | 2 640        | 220               | 3 650        | 304                               | 68 543       | 5 712               |              |

## BRF BROTORPS ENTRÉ

| Nr     | LÄGENHET            |                 | INSATS  | UPP-<br>LÅTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSAVGIFT                    |                   | ÅRSAVGIFT    |                      | ÅRSAVGIFT    |              | ÅRSAVGIFT<br>TOTALT |        |       |
|--------|---------------------|-----------------|---------|----------------------------|--|------------------------------|-------------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|---------------------|--------|-------|
|        | Boarea,<br>cirka *) | Storlek<br>(**) |         |                            |  | Mark<br>Andels-<br>tal (***) | BREDBAND<br>****) | Per<br>månad | VARMVATTEN<br>*****) | Per<br>månad | Per<br>månad |                     |        |       |
| 41-121 | 103                 | 4 RK            | 0,02024 | 1 211 000                  | 1 784 000                                    | 2 995 000                    | 60 748            | 5 062        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 67 038 | 5 586 |
| 41-122 | 56                  | 2 RK            | 0,01307 | 782 000                    | 878 000                                      | 1 660 000                    | 39 228            | 3 269        | 2 640                | 220          | 2 450        | 204                 | 44 318 | 3 693 |
| 41-123 | 106                 | 4 RK            | 0,02074 | 1 241 000                  | 1 934 000                                    | 3 175 000                    | 62 253            | 5 188        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 68 543 | 5 712 |
| 41-131 | 103                 | 4 RK            | 0,02024 | 1 211 000                  | 1 884 000                                    | 3 095 000                    | 60 748            | 5 062        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 67 038 | 5 586 |
| 41-132 | 56                  | 2 RK            | 0,01307 | 782 000                    | 938 000                                      | 1 720 000                    | 39 228            | 3 269        | 2 640                | 220          | 2 450        | 204                 | 44 318 | 3 693 |
| 41-133 | 106                 | 4 RK            | 0,02074 | 1 241 000                  | 2 034 000                                    | 3 275 000                    | 62 253            | 5 188        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 68 543 | 5 712 |
| 41-141 | 101                 | 4 RK            | 0,02003 | 1 199 000                  | 2 446 000                                    | 3 645 000                    | 60 146            | 5 012        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 66 436 | 5 536 |
| 41-142 | 96                  | 4 RK            | 0,01925 | 1 152 000                  | 2 393 000                                    | 3 545 000                    | 57 788            | 4 816        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 64 078 | 5 340 |
| 42-101 | 123                 | 4 RK            | 0,02308 | 1 381 000                  | 1 664 000                                    | 3 045 000                    | 69 276            | 5 773        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 75 566 | 6 297 |
| 42-102 | 110                 | 5 RK            | 0,02159 | 1 292 000                  | 1 903 000                                    | 3 195 000                    | 64 811            | 5 401        | 2 640                | 220          | 3 800        | 317                 | 71 251 | 5 938 |
| 42-111 | 123                 | 5 RK            | 0,02336 | 1 398 000                  | 1 972 000                                    | 3 370 000                    | 70 129            | 5 844        | 2 640                | 220          | 3 800        | 317                 | 76 569 | 6 381 |
| 42-112 | 56                  | 2 RK            | 0,01307 | 782 000                    | 918 000                                      | 1 700 000                    | 39 228            | 3 269        | 2 640                | 220          | 2 450        | 204                 | 44 318 | 3 693 |
| 42-113 | 81                  | 3 RK            | 0,01691 | 1 012 000                  | 1 468 000                                    | 2 480 000                    | 50 766            | 4 231        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 56 606 | 4 718 |
| 42-121 | 123                 | 5 RK            | 0,02336 | 1 398 000                  | 2 097 000                                    | 3 495 000                    | 70 129            | 5 844        | 2 640                | 220          | 3 800        | 317                 | 76 569 | 6 381 |
| 42-122 | 56                  | 2 RK            | 0,01307 | 782 000                    | 978 000                                      | 1 760 000                    | 39 228            | 3 269        | 2 640                | 220          | 2 450        | 204                 | 44 318 | 3 693 |
| 42-123 | 81                  | 3 RK            | 0,01691 | 1 012 000                  | 1 553 000                                    | 2 565 000                    | 50 766            | 4 231        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 56 606 | 4 718 |
| 42-131 | 123                 | 5 RK            | 0,02336 | 1 398 000                  | 2 222 000                                    | 3 620 000                    | 70 129            | 5 844        | 2 640                | 220          | 3 800        | 317                 | 76 569 | 6 381 |
| 42-132 | 56                  | 2 RK            | 0,01307 | 782 000                    | 1 038 000                                    | 1 820 000                    | 39 228            | 3 269        | 2 640                | 220          | 2 450        | 204                 | 44 318 | 3 693 |
| 42-133 | 81                  | 3 RK            | 0,01691 | 1 012 000                  | 1 638 000                                    | 2 650 000                    | 50 766            | 4 231        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 56 606 | 4 718 |
| 42-141 | 75                  | 3 RK            | 0,01597 | 956 000                    | 2 039 000                                    | 2 995 000                    | 47 956            | 3 996        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 53 796 | 4 483 |
| 42-142 | 86                  | 3 RK            | 0,01761 | 1 054 000                  | 2 221 000                                    | 3 275 000                    | 52 872            | 4 406        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 58 712 | 4 893 |
| 43-101 | 81                  | 3 RK            | 0,01691 | 1 012 000                  | 1 383 000                                    | 2 395 000                    | 50 766            | 4 231        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 56 606 | 4 718 |
| 43-102 | 46                  | 2 RK            | 0,01130 | 676 000                    | 819 000                                      | 1 495 000                    | 33 911            | 2 826        | 2 640                | 220          | 2 000        | 167                 | 38 551 | 3 213 |
| 43-103 | 100                 | 4 RK            | 0,01988 | 1 190 000                  | 1 905 000                                    | 3 095 000                    | 59 695            | 4 975        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 65 985 | 5 499 |
| 43-111 | 81                  | 3 RK            | 0,01691 | 1 012 000                  | 1 468 000                                    | 2 480 000                    | 50 766            | 4 231        | 2 640                | 220          | 3 200        | 267                 | 56 606 | 4 718 |
| 43-112 | 56                  | 2 RK            | 0,01307 | 782 000                    | 968 000                                      | 1 750 000                    | 39 228            | 3 269        | 2 640                | 220          | 2 450        | 204                 | 44 318 | 3 693 |
| 43-113 | 100                 | 4 RK            | 0,01988 | 1 190 000                  | 2 005 000                                    | 3 195 000                    | 59 695            | 4 975        | 2 640                | 220          | 3 650        | 304                 | 65 985 | 5 499 |



## BRF BROTORPS ENTRÉ

| Nr           | LÄGENHET            |                        | INSATS            | UPP-<br>LÅTELSE-<br>AVGIFT | SUMMA<br>INSATS OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | ÅRSAVGIFT           |              | ÅRSAVGIFT      |                          | ÅRSAVGIFT                         |              | ÅRSAVGIFT        |              |
|--------------|---------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|--|---------------------|--------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|------------------|--------------|
|              | Boarea,<br>cirka *) | Storlek<br>Mark<br>**) |                   |                            |  | Andels-<br>tal ***) | Per<br>****) | Per<br>****)   | BREDBAND<br>Per<br>****) | ÅRSAVGIFT<br>VARMVATTEN<br>*****) | Per<br>månad | Per<br>månad     | Per<br>månad |
| 43-121       | 81                  | 3 RK                   | 1 012 000         | 1 553 000                  | 2 565 000                                    | 50 766              | 4 231        | 2 640          | 220                      | 3 200                             | 267          | 56 606           | 4 718        |
| 43-122       | 56                  | 2 RK                   | 782 000           | 1 028 000                  | 1 810 000                                    | 39 228              | 3 269        | 2 640          | 220                      | 2 450                             | 204          | 44 318           | 3 693        |
| 43-123       | 100                 | 4 RK                   | 1 190 000         | 2 105 000                  | 3 295 000                                    | 59 695              | 4 975        | 2 640          | 220                      | 3 650                             | 304          | 65 985           | 5 499        |
| 43-131       | 86                  | 3 RK                   | 1 054 000         | 2 221 000                  | 3 275 000                                    | 52 872              | 4 406        | 2 640          | 220                      | 3 200                             | 267          | 58 712           | 4 893        |
| 43-132       | 104                 | 4 RK                   | 1 220 000         | 2 675 000                  | 3 895 000                                    | 61 200              | 5 100        | 2 640          | 220                      | 3 650                             | 304          | 67 490           | 5 624        |
| Differens    |                     |                        | -0,00008          |                            |  | 2                   |              |                |                          |                                   |              |                  |              |
| <b>SUMMA</b> | <b>4 798</b>        | <b>59</b>              | <b>59 846 000</b> | <b>89 999 000</b>          | <b>149 845 000</b>                           | <b>3 002 090</b>    |              | <b>155 760</b> |                          | <b>180 400</b>                    |              | <b>3 338 252</b> |              |

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

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

\*\*) Antal rum (R) med kök (K).

\*\*\*) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

\*\*\*\*) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

\*\*\*\*\*) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt. Därtill kommer kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF BROTORPS ENTRÉ

F. EKONOMISK PROGNOIS

|                             |          |        |      |      |      |      |      |                     |      |      |                          |       |       |      |
|-----------------------------|----------|--------|------|------|------|------|------|---------------------|------|------|--------------------------|-------|-------|------|
| Antaganden:                 | år 2 -5  | 3%     | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018                | 2019 | 2020 | 2021                     | 2022  | 2023  | 2024 |
| Höjning årsavgifter, per år | år 6 - - | 2%     |      |      |      |      |      | uppräknig<br>per år |      |      | Fastighetsavgift/ -skatt |       |       |      |
|                             |          | 1%     |      |      |      |      |      |                     |      |      | år 1 - 5                 | år 6  | år 12 |      |
| Höjning hyror, per år       |          |        |      |      |      |      |      |                     |      |      | 0,00%                    | 0,20% | 0,40% |      |
| Driftskostnadsökning        |          |        |      |      |      |      |      |                     |      |      |                          | 749   | 1 653 |      |
| (inflation), per år         |          | 2%     |      |      |      |      |      |                     |      |      | 1,00%                    | 1,00% | 1,00% |      |
| Räntenivå, genomsnitt       |          | 4,366% |      |      |      |      |      |                     |      |      | 1,00%                    | 1,00% | 1,00% |      |

År efter färdigställande:

| Kalenderår:                                       | 1    | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     |
|---|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kalenderår:                                       | 2013 | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
| <u>Kapitalkostnader</u>                           |      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Räntor  | tkr  | -2 183 | -2 177 | -2 171 | -2 164 | -2 149 | -2 140 | -2 131 | -2 122 | -2 111 | -2 101 | -2 089 |
| Amorteringar/avskrivning                          | tkr  | -35    | -38    | -42    | -47    | -58    | -64    | -70    | -77    | -86    | -95    | -105   |
| Extra avskrivn/amortering                         | tkr  | -95    | -105   | -114   | -122   | -130   | -144   | -151   | -157   | -161   | -178   | -194   |
| Kapitalkostnad                                    | tkr  | -2 313 | -2 320 | -2 327 | -2 333 | -2 339 | -2 344 | -2 352 | -2 356 | -2 358 | -2 374 | -2 388 |
| <u>Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)</u> | tkr  | -1 210 | -1 234 | -1 424 | -1 452 | -1 481 | -1 571 | -1 602 | -1 634 | -1 667 | -1 734 | -1 769 |
| <u>Avsättning för fastighetsunderhåll</u>         | tkr  | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   | -120   |

Övriga kostnader

|   |                   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|---|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Fastighetsavgift                        | tkr               | -25    | -26    | -26    | -27    | -27    | -27    | -27    | -27    | -27    | -27    | -27    |
| <u>SUMMA KOSTNADER</u>                  | tkr               | -3 668 | -3 700 | -3 897 | -3 932 | -3 967 | -4 106 | -4 142 | -4 180 | -4 218 | -4 255 | -4 354 |
| Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup> | kr/m <sup>2</sup> | 696    | 717    | 738    | 760    | 783    | 798    | 815    | 831    | 847    | 864    | 882    |
| Årsavgifter                             | tkr               | 3 338  | 3 438  | 3 541  | 3 647  | 3 756  | 3 831  | 3 908  | 3 986  | 4 066  | 4 147  | 4 230  |
| Årshyror                                | tkr               | 329    | 332    | 335    | 338    | 341    | 344    | 347    | 350    | 354    | 358    | 362    |
| <u>SUMMA INTÄKTER</u>                   | tkr               | 3 667  | 3 770  | 3 876  | 3 985  | 4 097  | 4 175  | 4 255  | 4 336  | 4 420  | 4 505  | 4 592  |
| <u>RESULTAT</u>                         | tkr               | -1     | 70     | -21    | 53     | 130    | 69     | 113    | 156    | 202    | 250    | 238    |

Föreningens kassa

|   |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |       |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ingående saldo  | tkr | 45  |     |     |     |     |       |       |       |       |       |       |
| <u>KASSABEHÅLLNING</u>  | tkr | 164 | 354 | 453 | 626 | 876 | 1 065 | 1 298 | 1 574 | 1 896 | 2 266 | 2 624 |
| varav ackumulerad avsättning  | tkr |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |       |
| till fond för fastighetsunderhåll   | tkr | 120 | 240 | 360 | 480 | 600 | 720   | 840   | 960   | 1 080 | 1 200 | 1 320 |
| *) Driftskostnader år 3 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år. |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |       |
| Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.    |     |     |     |     |     |     |       |       |       |       |       |       |

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

## BRF BROTORPS ENTRÉ

G. KÄNSLIGHETSANALYS

|                      |           |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År :                 | 1         | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    |
| Ursprunglig kostnad: | tkr 3 668 | 3 700 | 3 897 | 3 932 | 3 967 | 4 063 | 4 142 | 4 180 | 4 218 | 4 255 | 4 306 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2011-11-09 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1.3 %.

|  |        |
|--|--------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 4,366% |
| - innehåller räntenivå per 2011-11-09        | 3,066% |
| - och en reserv för räntökning               | 1,300% |
| Total ränta i finansieringsplan              | 4,366% |

Alternativ B: Om räntenivån per 2011-11-09 ökar med 2 %, dvs ca 0,7 % över antagen ränta i finansieringsplan:

|  |         |     |     |     |      |      |      |      |      |      |      |
|--|---------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| Ränta  | tkr 350 | 350 | 349 | 349 | 349  | 349  | 348  | 348  | 347  | 347  | 346  |
| Avgår: kostnader som täcks av årets resultat | tkr 1   | -70 | 21  | -53 | -130 | -112 | -113 | -156 | -202 | -250 | -286 |
| Behov årsavgiftshöjning:                     | tkr 351 | 280 | 370 | 296 | 219  | 237  | 235  | 192  | 145  | 97   | 60   |

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Effekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

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

|                                       |       |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |
|---------------------------------------|-------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| Om ökningen blir ytterligare 1 %      | tkr 0 | 12 | 25 | 40 | 56 | 72 | 89 | 107 | 126 | 146 | 167 |
| <u>ökar den totala kostnaden med:</u> |       |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

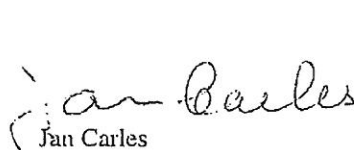
2012021005967

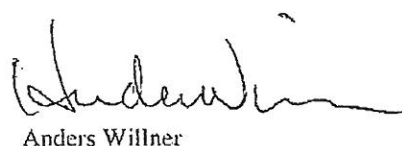
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättsinnehavare skall i förekommande fall teckna abonnemang/månadsavgift för hushållsel, utökat bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni och utökad TV/Kabel-TV.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller att bostadsrättsinnehavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser förutom,  
varmvattenkostnader som fördelas efter förbrukning  
grundutbud bredband som fördelas per lägenhet  
administrativa kostnader för varmvattenmätning som fördelas per lägenhet
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättsinnehavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
8. 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, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Sundbyberg den 24 januari 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BROTORPS ENTRÉ

  
Erik Barkman

  
Jan Carles

  
Anders Willner

2012021005954

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2<sup>4</sup> januari 2012 för bostadsrättsföreningen Brotorps Entré, org nr : 769623-9693. JU

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.

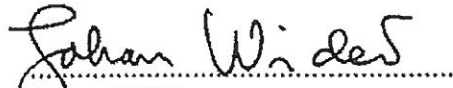
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 3 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- 02-03 för Brf Brotorps Entré

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|     |   |            |
|-----|---|------------|
| 1.  | Föreningens stadgar                         | 2011-11-21 |
| 2.  | Registreringsbevis                          | 2011-11-21 |
| 3.  | Totalentreprenadkontrakt med bilagor        | 2012-01-24 |
| 4.  | Köpekontrakt för marken inkl bilagor        | 2012-01-24 |
| 5.  | Finansieringsoffert                         | 2011-05-02 |
| 6.  | Räntor per 2011-11-09                       | 2011-11-09 |
| 7.  | Utdrag från fastighetsregistret             | 2011-11-03 |
| 8.  | Beräkning av taxeringsvärde                 | 2011-11-03 |
| 9.  | Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring          | 2011-05-25 |
| 10. | Karta över avstyckning från Sundbyberg 2:89 | 2010-10-20 |
| 11. | Del av adresskarta ajourföring 100614       | odaterad   |

2012021005955

38  
A