

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RUDAN

ORG. NR: 769620-3269

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	5-7
F.	Redovisning av lägenheterna	8-12
G.	Ekonomisk prognos	13-14
H.	Känslighetsanalys	14
I.	Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2011-10-18

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rudan, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2009-07-16, 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 juni månad 2010 påbörjades nybyggnad av två flerbostadshus i 5-8 våningar med sammanlagt 95 bostadslägenheter

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 fyra 2011.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under november 2011.

Föreningen har förvärvat fastigheten Solna Rudan 2 enligt köpekontrakt daterat 2010-07-09 samt tecknat totalentreprenadkontrakt med IKANO Bostad AB daterat 2010-07-02, om att uppföra två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen inom fastigheten Solna Rudan 2 samt 91 parkeringsplatser i ett garage i tre våningar med totalt 240 parkeringsplatser.

Komplettering av TE-avtalet har sedan skett genom att fyra separata avtal/överenskommelser har upprättats. Dels två avtal benämnda "Förtydligande" daterade 2010-12-17 respektive 2011-09-06, dels ett avtal benämnt "Överenskommelse" daterat 2010-12-17 och dels ett avtal om överlåtelse av byggherrens uppgifter daterat 2011-07-04.

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 september månad 2011.

Byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solna Rudan 2
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Solgatan 8-16 jämna nummer och 20, Solna
Fastighetens areal:	7 241 m ²
Boarea: ca	7 076 m ²

Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår: Bebyggelsen utgörs av två flerbostadshus i 5-8 våningar med delvis källare. Husen inrymmer tillsammans 95 bostadslägenheter. På fastigheten finns även två byggnader inrymmande lägenhetsförråd. Byggnadsarbetena påbörjades i juni 2010 och färdigställs under första 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

Gångväg och ledningsrätt belastar fastigheten

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Solna Rudan 3 (som ägs av Brf Braxen) och Solna kommun.

Gemensamhetsanläggningen är inte bildad men kommer att omfatta garage i tre våningar med totalt 240 parkeringsplatser, installationer för el- och va-ledningar, belysning, trapphus och hiss samt eventuellt cykelförråd. Föreningen disponerar 91 platser.

Gemensamma utrymmen

Grovtvättstuga finns i trapphus Solgatan 16. Barnvagnsrum i respektive trapphus. Cykelförråd i separat byggnad på fastigheten.

Tekniska utrymmen.

Lägenhetsförråd

Förråd till respektive lägenhet finns i källare Solgatan 8 samt i två separata förrådsbyggnader på tomten.

Parkering

Föreningen disponerar 6 öppna parkeringsplatser på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålning och plintar
Bottenplatta	Platsgjuten betong med underliggande isolering och/eller kapillärbrytande skikt.
Ytterväggar	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.
Entrépartier	Av pulverlackat stål.
Fönster/fönsterdörrar	Öppningsbara fabriksmålade aluminiumklädda träfönster 3 glas och fasta fönster med 3-glas isolerruta.
Balkonger	Prefabricerade betongelement
Balkongräcken	Stål med glasskivor
Trappa i trapphus	Betong klädd med cementmosaik

Uppvärmning	Luftburen värme i lägenheter sker genom gipsklädda kanaler mot tak från värmebatteri (FTX-aggregat) placerat i respektive lägenhet. Vid behov spetsas värme till FTX-aggregatet 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 placerat i respektive lägenhet. Spiskåpor med kolfilterfläkt
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 med två trippeluttag per lägenhet.
Sophantering	Nedgrävda sopbehållare på fastigheten
Källsortering	Nedgrävda sopbehållare på fastigheten för källsortering av papper och glas.

Mark

Gräsmattor, betongplattor och buskplanteringar.

Lägenheter nr 111,112,211,212,311,312,411,412,611 och 612 har uteplats med trätrall i stället för balkong åt väster.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning *
Hall	Lamellparkett.	Målat utförande	Kapphylla, skåpinredning
Klädkammare	Lamellparkett	Målat utförande	Hylla
Kök	Lamellparkett	Målat utförande Kakel ovan diskbänk	Köksinredning och utrustning.
Bad	Klinker	Kakel	Porslin. Inredning, tvätt- maskin och torktumlare. Förberedelse för hand- dukstork.
Vardagsrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar av natursten
Sovrum	Lamellparkett	Målat	Fönsterbänkar av natursten Skåpinredning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Porslin. Inredning

*framgår av ritning som bifogas upplåtelseavtalen

C. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för fastigheten och entreprenaden, kronor	317 689 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader, kronor	200 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kronor	317 889 000

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 141,8 mkr, varav taxeringsvärde för lokaler (garage) beräknas till 6,8 mkr.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

Lån	84 635 000
Insatser	233 254 000
Summa finansiering	317 889 000

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	28 211 667	50	2 år	3,22	0,16	908 416	45 350	953 766
SBAB	28 211 667	50	3 år	3,41	0,16	962 018	45 350	1 007 368
SBAB	28 211 667	50	4 år	3,67	0,16	1 035 368	45 350	1 080 718
Summa	84 635 000					2 905 802	136 050	3 041 852

Lånen har förtidsbundits till angivna räntesatser med utbetalning 2012-02-10.

Avskrivning avses ske enligt en 80-årig progressiv plan.

Beräknade driftskostnader inkl moms:	kronor
Förvaltningskostnader	396 480
Ekonomisk förvaltning	
Teknisk förvaltning	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	
Revision	
Fastighetsförsäkring	
Övriga förvaltningskostnader	

Förbrukningskostnader	1 175 000
Uppvärmning	
Vatten	
El gemensam	
Sophämtning	
Renhållning o snöröjning	
Kabel-TV	
Skötsel	445 000
Fastighetsskötsel	
Städning	
Service tekniska inst	
Serviceavtal	
Löpande underhåll	
Utemiljö	
Garagesamfällighet driftskostnad	109 200
Summa driftskostnader	2 125 680

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

Kostnader för hushållsel.

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

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnad för garage- och parkeringsplats

Avsättning för underhåll:

Årlig avsättning i enlighet med föreningens stadgar 232 400

Beräknad kostnad för fastighetsavgift/skatt 68 000

Sammanställning kostnader:

Kapitalkostnader	3 041 852
Driftskostnader	2 125 680
Avsättning till yttre underhåll	232 400
Fastighetsavgift/skatt Not 1)	68 000
Summa kostnader år 1, kronor	5 467 932

Sammanställning av intäkter:

Årsavgifter exkl. värme och varmvatten Not 2)	
7 076 m ² BOA á ca 603 kr/m ² och år	4 269 372
Årsavgifter, värme och varmvatten, preliminär Not 3) ca 64 kr/m ² och år	456 000
Garagehyra Not 4) 80% 91 st platser á 850 kr/plats och månad	742 560
Summa intäkter år 1, kronor	5 467 932

Not 1) Fastighetsskatt som avser fastigheten Solna Rudan 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. Fastighetsskatt ovan avser del i samfällt garage.

Not 2) Årsavgiften är ca 603 kr/m² exkl. preliminär kostnad för värme och varmvatten.

Not 3) Preliminär debitering av årsavgifter för värme och varmvatten sker med ca 64 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 garage är beräknade till 80% första året, 90% andra året och till 100% av fullt uthyrt från och med år tre.

F. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

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

Adress	Lgh nr	1) Nya lgh nr	2) Lgh storlek	3) Area m ²	4) Årsavgift Kr/år	5) Årsavgift Kr/månad	6) V o V Kr/år	7) V o V Kr/mån.	8) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Solgatan 16	111	1001	4 RoK	96,0	57 923	4 827	6 187	516	5 343	3 140 000	1,3567%
Solgatan 16	112	1002	4 RoK	79,0	47 663	3 972	5 091	424	4 396	2 645 000	1,1164%
Solgatan 16	121	1101	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 295 000	0,9893%
Solgatan 16	122	1102	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 886 000	0,8197%
Solgatan 16	123	1103	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 270 000	0,9893%
Solgatan 16	131	1201	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 305 000	0,9893%
Solgatan 16	132	1202	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 896 000	0,8197%
Solgatan 16	133	1203	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 280 000	0,9893%
Solgatan 16	141	1301	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 325 000	0,9893%
Solgatan 16	142	1302	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 916 000	0,8197%
Solgatan 16	143	1303	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 300 000	0,9893%
Solgatan 16	151	1401	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 335 000	0,9893%
Solgatan 16	152	1402	5 RoK	116,5	70 291	5 858	7 508	626	6 484	3 802 000	1,6464%
Solgatan 16	153	1403	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 310 000	0,9893%
Solgatan 14	211	1001	3 RoK	72,0	43 441	3 620	4 640	387	4 007	2 388 000	1,0175%
Solgatan 14	212	1002	4 RoK	95,0	57 321	4 777	6 122	510	5 287	3 080 000	1,3426%
Solgatan 14	221	1101	2 RoK	63,0	38 010	3 168	4 060	338	3 506	2 078 000	0,8903%
Solgatan 14	222	1102	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 886 000	0,8197%
Solgatan 14	223	1103	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 270 000	0,9751%
Solgatan 14	231	1201	2 RoK	63,0	38 010	3 168	4 060	338	3 506	2 088 000	0,8903%
Solgatan 14	232	1202	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 896 000	0,8197%
Solgatan 14	233	1203	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 280 000	0,9751%

Dk

Adress	Lgh nr	1) Nya lgh nr	2) Lgh storlek	3) Area m ²	4) Årsavgift Kr/år	5) Årsavgift Kr/månad	6) V o V Kr/år	7) V o V Kr/ mån.	8) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Solgatan 14	241	1301	2 RoK	63,0	38 010	3 168	4 060	338	3 506	2 108 000	0,8903%
Solgatan 14	242	1302	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 916 000	0,8197%
Solgatan 14	243	1303	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 300 000	0,9751%
Solgatan 14	251	1401	2 RoK	63,0	38 010	3 168	4 060	338	3 506	2 118 000	0,8903%
Solgatan 14	252	1402	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 926 000	0,8197%
Solgatan 14	253	1403	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 310 000	0,9751%
Solgatan 14	261	1501	5 RoK	116,5	70 291	5 858	7 508	626	6 484	3 812 000	1,6464%
Solgatan 14	262	1502	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 320 000	0,9751%
Solgatan 12	311	1001	4 RoK	95,0	57 321	4 777	6 122	510	5 287	2 984 000	1,3426%
Solgatan 12	312	1002	4 RoK	78,5	47 364	3 947	5 059	422	4 369	2 575 000	1,1094%
Solgatan 12	321	1101	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 270 000	0,9751%
Solgatan 12	322	1102	1 RoK	45,0	27 153	2 263	2 900	242	2 505	1 470 000	0,6360%
Solgatan 12	323	1103	4 RoK	83,0	50 080	4 173	5 349	446	4 619	2 686 000	1,1730%
Solgatan 12	331	1201	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 280 000	0,9751%
Solgatan 12	332	1202	1 RoK	45,0	27 153	2 263	2 900	242	2 505	1 480 000	0,6360%
Solgatan 12	333	1203	4 RoK	83,0	50 080	4 173	5 349	446	4 619	2 696 000	1,1730%
Solgatan 12	341	1301	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 300 000	0,9751%
Solgatan 12	342	1302	1 RoK	45,0	27 153	2 263	2 900	242	2 505	1 500 000	0,6360%
Solgatan 12	343	1303	4 RoK	83,0	50 080	4 173	5 349	446	4 619	2 716 000	1,1730%
Solgatan 12	351	1401	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 310 000	0,9751%
Solgatan 12	352	1402	1 RoK	45,0	27 153	2 263	2 900	242	2 505	1 510 000	0,6360%
Solgatan 12	353	1403	4 RoK	83,0	50 080	4 173	5 349	446	4 619	2 726 000	1,1730%
Solgatan 12	361	1501	3 RoK	69,0	41 631	3 469	4 446	371	3 840	2 320 000	0,9751%
Solgatan 12	362	1502	5 RoK	116,5	70 291	5 858	7 508	626	6 484	3 812 000	1,6464%
Solgatan 12	363	1503	3 RoK	69,5	41 934	3 495	4 479	373	3 868	2 320 000	0,9822%

Adress	Lgh nr	1) Nya lgh nr	2) Lgh storlek	3) Area m ²	4) Årsavgift Kr/år	5) Årsavgift Kr/månad	6) V o V Kr/år	7) V o V Kr/mån.	8) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Solgatan 10	411	1001	4 RoK	94,5	57 017	4 751	6 090	508	5 259	2 984 000	1,3355%
Solgatan 10	412	1002	4 RoK	82,5	49 777	4 148	5 317	443	4 591	2 698 000	1,1659%
Solgatan 10	421	1101	3 RoK	68,5	41 332	3 444	4 415	368	3 812	2 270 000	0,9681%
Solgatan 10	422	1102	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 886 000	0,8197%
Solgatan 10	423	1103	3 RoK	73,5	44 346	3 696	4 736	395	4 091	2 398 000	1,0387%
Solgatan 10	431	1201	3 RoK	68,5	41 332	3 444	4 415	368	3 812	2 280 000	0,9681%
Solgatan 10	432	1202	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 896 000	0,8197%
Solgatan 10	433	1203	3 RoK	73,5	44 346	3 696	4 736	395	4 091	2 408 000	1,0387%
Solgatan 10	441	1301	3 RoK	68,5	41 332	3 444	4 415	368	3 812	2 300 000	0,9681%
Solgatan 10	442	1302	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 916 000	0,8197%
Solgatan 10	443	1303	3 RoK	73,5	44 346	3 696	4 736	395	4 091	2 428 000	1,0387%
Solgatan 10	451	1401	3 RoK	68,5	41 332	3 444	4 415	368	3 812	2 310 000	0,9681%
Solgatan 10	452	1402	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 926 000	0,8197%
Solgatan 10	453	1403	3 RoK	73,5	44 346	3 696	4 736	395	4 091	2 438 000	1,0387%
Solgatan 10	461	1501	3 RoK	68,5	41 332	3 444	4 415	368	3 812	2 320 000	0,9681%
Solgatan 10	462	1502	5 RoK	116,5	70 291	5 858	7 508	626	6 484	3 812 000	1,6464%
Solgatan 10	463	1503	3 RoK	73,5	44 346	3 696	4 736	395	4 091	2 448 000	1,0387%
Solgatan 8	521	1001	3 RoK	73,0	44 047	3 671	4 705	392	4 063	2 398 000	1,0317%
Solgatan 8	522	1002	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 906 000	0,8197%
Solgatan 8	523	1003	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 846 000	1,2436%
Solgatan 8	531	1101	3 RoK	73,0	44 047	3 671	4 705	392	4 063	2 408 000	1,0317%
Solgatan 8	532	1102	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 896 000	0,8197%
Solgatan 8	533	1103	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 876 000	1,2436%
Solgatan 8	541	1201	3 RoK	73,0	44 047	3 671	4 705	392	4 063	2 428 000	1,0317%
Solgatan 8	542	1202	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 916 000	0,8197%
Solgatan 8	543	1203	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 896 000	1,2436%

Adress	Lgh nr	1) Nya lgh nr	2) Lgh storlek	3) Area m ²	4) Årsavgift Kr/år	5) Årsavgift Kr/månad	6) V o V Kr/år	7) V o V Kr/mån.	8) Årsavgift Kr/månad	Insats Kronor	Andelstal %
Solgatan 8	551	1301	3 RoK	73,0	44 047	3 671	4 705	392	4 063	2 438 000	1,0317%
Solgatan 8	552	1302	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 926 000	0,8197%
Solgatan 8	553	1303	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 906 000	1,2436%
Solgatan 8	561	1401	3 RoK	73,0	44 047	3 671	4 705	392	4 063	2 448 000	1,0317%
Solgatan 8	562	1402	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 936 000	0,8197%
Solgatan 8	563	1403	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 916 000	1,2436%
Solgatan 8	571	1501	5 RoK	116,5	70 291	5 858	7 508	626	6 484	3 822 000	1,6464%
Solgatan 8	572	1502	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 350 000	0,9893%
Solgatan 20	611	1001	5 RoK	113,5	68 481	5 707	7 314	610	6 317	3 728 000	1,6040%
Solgatan 20	612	1002	5 RoK	100,5	60 638	5 053	6 477	540	5 593	3 324 000	1,4203%
Solgatan 20	621	1101	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 866 000	1,2436%
Solgatan 20	622	1102	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 906 000	0,8197%
Solgatan 20	623	1103	5 RoK	91,5	55 207	4 601	5 897	491	5 092	2 994 000	1,2931%
Solgatan 20	631	1201	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 876 000	1,2436%
Solgatan 20	632	1202	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 916 000	0,8197%
Solgatan 20	633	1203	5 RoK	91,5	55 207	4 601	5 897	491	5 092	3 004 000	1,2931%
Solgatan 20	641	1301	4 RoK	88,0	53 094	4 425	5 671	473	4 898	2 886 000	1,2436%
Solgatan 20	642	1302	2 RoK	58,0	34 996	2 916	3 738	312	3 228	1 926 000	0,8197%
Solgatan 20	643	1303	5 RoK	91,5	55 207	4 601	5 897	491	5 092	3 110 000	1,2931%
Solgatan 20	651	1401	3 RoK	70,0	42 237	3 520	4 511	376	3 896	2 320 000	0,9893%
Solgatan 20	652	1402	5 RoK	116,5	70 291	5 858	7 508	626	6 484	3 812 000	1,6464%
Solgatan 20	653	1403	5 RoK	91,5	55 207	4 601	5 897	491	5 092	3 120 000	1,2931%
Diff					-35		-10				-0,0007%
S:a	95	lgh		7076,0	4 269 372		456 000			233 254 000	100,0000%

- 1) "Nya lgh nr" är Lantmäteriets officiella lägnhetsnummer för respektive hus.
- 2) "Lgh storlek" anger antal rum och kök
- 3) "Area" anger bostadsarea avrundat till närmaste halv kvadratmeter.
- 4) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per år.
- 5) Årsavgift exkl. preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per månad.
- 6) Årsavgift, preliminär debitering av värme och varmvatten. Kronor per år.
- 7) 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.
- 8) 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⁾	2 906	2 901	2 896	2 891	2 885	2 878	2 837
Amortering ²⁾	136	147	159	173	187	202	300
Avsättning underhållsfond ³⁾	232	237	242	247	252	257	283
Driftskostnader ⁴⁾	2 126	2 168	2 212	2 256	2 301	2 347	2 591
Fastighetsavgift/fastighetsskatt ⁵⁾	68	69	71	72	74	145	237
Summa årskostnader	5 468	5 523	5 580	5 638	5 698	5 829	6 249
Avgår hyresintäkter garage ⁶⁾	743	852	966	985	1 005	1 025	1 131
Kassa inkl ränta ⁷⁾	202	204	206	208	210	212	223
Ackumulerad underhållsfond ⁸⁾	232	469	711	958	1 209	1 466	2 828
Årsavgifter ⁹⁾	4 725	4 671	4 614	4 653	4 693	4 804	5 117
Årsavgifter kr/m2	668	660	652	658	663	679	723

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 3,43% 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. fyra år.
- 2) Amortering sker enligt en 50-årig serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet. Avskrivningar påverkar inte likviditeten utan endast det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet och medräknas därför inte här.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år

- 5) Fastighetsavgift/skatt ökar med antagen inflation 2% per år
- 6) Intäkter från uthyrning av garage är beräknade till 80% år 1, 90% år 2 och 100% fr.o.m år 3 av fullt uthyrt Hyra för garageplats 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				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen ca 3,43%				Inflation i prognosen 2,00%			
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	548	668	787	1	668	668	668
2	541	660	780	2	657	660	664
3	533	652	771	3	645	652	659
4	539	658	777	4	647	658	668
5	544	663	782	5	649	663	678
6	560	679	797	6	660	679	698
11	606	723	840	15	682	723	768

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.

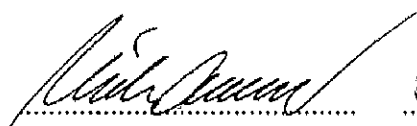
3.
Kostnad för elförbrukning (hushållsel) erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

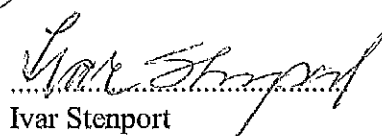
Kostnad för uppvärmning och varmvatten erläggs av bostadsrättshavaren som en särskild årsavgift till föreningen. Preliminärt debiteras ca 64 kr/m² och år. Den slutliga kostnaden kommer att regleras en eller flera gånger per år.

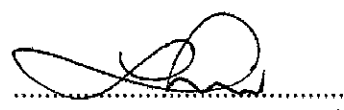
Kostnad för kabel-TV, utöver grundutbudet, samt kostnad för bredbandstjänster och telefoni erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

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

Stockholm den 7 oktober 2011


Håkan Albrecht


Ivar Stenport


Lars-Göran Ek

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 oktober 2011 för bostadsrättsföreningen Rudan, org nr : 769620-3269.

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.

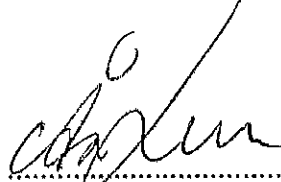
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 oktober 2011



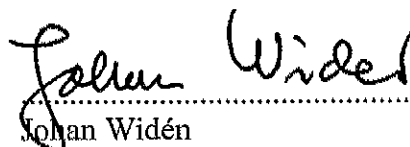
Åsa Lennmor

Advokat

Lex Advokatbyrå

Box 5305

102 47 STOCKHOLM



Johan Widén

Civ.ing

Fagottvägen 43

192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-10-07 för Brf Rudan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-01-21
2.	Registreringsbevis	2010-07-26
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2010-07-02
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2010-07-09
5.	Överenskommelse	2010-12-17
6.	Förtydliganden	2010-12-17
		2011-09-06
7.	Finansieringsoffert	2010-02-01
8.	Överenskommelse om räntebindning	2011-09-07
9.	Beräkning av taxeringsvärde	2011-09-01
10.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2010-05-03
11.	Exploateringsavtal	2008-01-14
12.	Bekräftelse av teknisk beskrivning	2011-10-04
13.	Adressbeslut Solna Stad	2010-08-17
14.	Ritning A-40.1-0100	2011-09-09
15.	Ritningar A-40.1-0200, 0300	2010-11-22