

# ***EKONOMISK PLAN***

***Bonum  
Bostadsrättsförening  
Rosenrot***

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

**Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot**

**Organisationsnummer 769633-3207**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Övriga upplysningar
- I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Bilaga 1 Ekonomisk prognos**

**Bilaga 2 Känslighetsanalys**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2016-11-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober månad 2018 och avslutas i november månad 2018.

Bygglov har lämnats av Mölndal kommun 2015-09-15.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 85 %

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mölndal Kummeln 1  
Fastigheten har ett 3-D utrymme som urholkar fastigheten  
Mölndal Kummeln 3. Fastigheten urholkas av 3D-utrymmen för  
Mölndal Koljan 4 område 2 och Mölndal Koljan 4 område 3.

Adress: Broslättsgatan 21 -25  
431 31 Mölndal

Tomtarea: 2 220,0 m<sup>2</sup>

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av stomme och grundläggning inom östra delen av kvarteret Kummeln.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår 8 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter samt i Åby 1:88 och Åby 1:90.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 8253/36826 delar (ca 22,4 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:3 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 40/147 delar (ca 27,2 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:4 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/100 (1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:5 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och i Åby 1:90.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 40/100 delar (40 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:6 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/100 delar (1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:7 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/100 delar (1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:8 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av spillvattenledning.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln Ga:8 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 55 /100 delar (55 %) av driftskostnaderna.

### **Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.5
Ledningar	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.6
Elledning	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.7
Nödutrymning	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.8
Tillträde	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.13
Skärmtak	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.14
Ramper och entréport	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.22
Köryta	Last	Officialservitut	1481K-2015/19.22
Utrymme	Last	Officialservitut	1481K-2015/19.31
Ledningar	Förmån	Officialservitut	1481K-2016/34.1
Ledningar	Last	Officialservitut	1481K-2016/34.2
Ledningar	Last	Officialservitut	1481K-2016/34.3
Dagvattenledning	Last	Ledningsrätt	1481K-2015/19.18
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1481K-2015/19.19
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1481K-2015/19.20

Föreningens fastighet kan komma att belastas av ytterligare servitut med anledning av pågående exploatering av området.

### **Byggnadens utformning:**

Ett lamellhus i sex våningar.

### **Gemensamma anordningar**

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Mölndal Energi AB.

Undercentral är belägen på plan 4 (garageplan).

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar: 3 st

Trapphus: 3 st

Anslutning till Svenska Stadsnätets öppna fiber för eget val av leverantör av bredband, telefoni samt tv. Kostnaden betalas av bostadsrättshavaren.

### **Gemensamma utrymmen**

1 st tvättstuga belägen på Broslättsgatan 23.

3 st soprum / grovsoprum / miljöstation belägna på Broslättsgatan 21, 23 och 25.

1 st gemensamhetslokal

1 st övermattningslägenhet

3 st cykelrum

1 st spolrum (rum avsett för avspolning av permobil, rullstol mm)

3 st rullstolsfrd/laddningsrum

**Parkering redovisas i avsnitt F**

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Betong
<b>Stomme</b>	Betong
<b>Yttervägg</b>	Betong
<b>Yttertak</b>	Uppstolpat, papp
<b>Balkong</b>	Platta av betong, räcke av metall. Inglasad balkong.
<b>Fönster</b>	Trä/aluminium
<b>Entreport</b>	Metallpartier
<b>Lägenhetsdörr</b>	Säkerhetsdörr
<b>Uppvärmnings-system</b>	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
<b>Ventilation</b>	FTX-system
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 st per lägenhet belägna på plan 4 (garageplan).

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning****Hall/entré**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Vardagsrum**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Sovrum**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Klädkammare/Förråd**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Kök**

Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, ugn, micro, spishäll, kyl, frys och diskmaskin.

Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Badrum**

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, duschutrustning, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

**WC**

Golv	Klinker
Utrustning	Wc och handfat.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters (Canopus, syndicate 4444) via S&P Underwriting Agency.

### C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	10 700 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	210 300 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>221 000 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 80 400 000 kr

### D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	11 970 000 kr	Pantbrev	1,6	1	50-årig serie
Lån 2	11 970 000 kr	Pantbrev	1,85	3	50-årig serie
Lån 3	11 970 000 kr	Pantbrev	2,25	5	50-årig serie

Räntor för lån ovan är anqivna per 2018-05-09.

<b>Summa lån</b>	<b>35 910 000 kr</b>
Insatser	185 090 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>221 000 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).



## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda maj månad 2018.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 461 600 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder  
Individuellt uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel (bedömda kostnader). 386 400 kr

#### **Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften**

<sup>1</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 500 - 900 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

**SUMMA INTÄKTER 2 848 000 kr**

## KOSTNADER

### *Kapitalkostnader*

Räntor	681 900 kr
Amorteringar	57 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,75 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	269 000 kr

### *Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall*

1 374 700 kr

Ekonomisk förvaltning	88 250 kr
Fastighetsservice	70 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	96 250 kr
Trappstädning	78 000 kr
Styrelsearvode	67 300 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	29 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	222 500 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel <sup>1</sup>	252 250 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll <sup>1</sup>	214 850 kr
TV/Data/Tele (endast anslutning för gemensamhetslokal) <sup>2</sup>	10 000 kr
Renhållning/sophämtning	60 000 kr
Övriga serviceavtal	9 800 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	54 500 kr
Bonumvärd	52 000 kr
Förbrukningsmaterial	15 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	20 000 kr
Övriga utgifter	20 000 kr

### **Driftnetto samfällighetsförening**

Föreningens andel av driftnetto från Kummelns samfällighetsförening.

- kr

<sup>1</sup> Se föregående sida.

<sup>2</sup> Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för TV/Data/Tele direkt med operatör.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>3</sup> - kr

**SUMMA KOSTNADER 2 383 300 kr**

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 377 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE 87 700 kr**

<sup>3</sup>För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 2 848 000 kr

Summa Kostnader - 2 383 300 kr

Återföring Amorteringar 57 700 kr

Avskrivningar - 1 752 500 kr

**SUMMA RESULTAT - 1 230 100 kr**

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.  
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

<b>Biluppställning antal platser</b>
--------------------------------------

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning, tillsammans med ytterligare ca 4 st fastigheter.  
Uthyrning av garageplatser sker via Mölndals Parkerings AB.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Sunfleet vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till Sunfleet varar för första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med Sunfleet direkt. Bilpoolsbilar avses placeras i det gemensamma garaget och kommer att vara tillgängliga för Sunfleets medlemmar via Sunfleets bokningssystem.

\*) Bilpoolen kommer att disponera 6 st parkeringsplatser i garaget för sitt ändamål.  
Hyra för garageplats är 1250 kr /månad.

# Lägenhetsförteckning

## Bonum Rosenrot, RBA (44545)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
ObjNr	Lgh.Nr	Lgh.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1101	1001	1	6	1	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	U	3 850 000	52 801	4 400	700	0,017252	0,017883
1201	1101	2	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	3 850 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,017883
1202	1102	2	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 395 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,011124
1203	1103	2	6	4	105,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	4 900 000	63 359	5 280	900	0,020701	0,022760
1301	1201	3	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	3 950 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,018347
1302	1202	3	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 495 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,011589
1303	1203	3	6	4	105,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	5 050 000	63 359	5 280	900	0,020701	0,023457
1401	1301	4	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	4 050 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,018812
1402	1302	4	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 595 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,012053
1403	1303	4	6	4	105,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	5 200 000	63 359	5 280	900	0,020701	0,024153
1501	1401	5	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	4 250 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,019741
1502	1402	5	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 800 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,013006
1503	1403	5	6	4	105,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	5 400 000	63 359	5 280	900	0,020701	0,025082
1601	1501	6	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	4 500 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,020902
1602	1502	6	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	3 050 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,014167
1603	1503	6	6	4	105,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	5 650 000	63 359	5 280	900	0,020701	0,026243
2101	1001	1	6	1	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	3 850 000	52 801	4 400	700	0,017252	0,017883
2102	1002	1	6	2	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	3 695 000	50 382	4 198	700	0,016461	0,017163
2201	1101	2	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	3 850 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,017883
2202	1102	2	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 395 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,011124
2203	1103	2	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	3 695 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,017163
2301	1201	3	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	3 950 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,018347
2302	1202	3	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 495 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,011589
2303	1203	3	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	3 795 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,017627
2401	1301	4	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	4 050 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,018812
2402	1302	4	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	2 595 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,012053
2403	1303	4	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	3 895 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,018092

Lägenhetsförteckning  
Bonum Rosenrot, RBA (44545)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
ObjNr	▲	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats			
2501		1401		5	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	4 250 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,017516	0,019741				
2502		1402		5	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	2 800 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,012889	0,013006				
2503		1403		5	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	4 100 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,016767	0,019044				
2601		1501		6	6	6	84,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B, Wc	4 500 000	53 612	4 468	700	0,017516	0,017516	0,020902				
2602		1502		6	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	3 050 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,014167	0,014167				
2603		1503		6	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	4 350 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,016767	0,020205				
3101		1001		1	6	3	77,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 595 000	48 979	4 082	700	0,016003	0,016003	0,016698				
3102		1002		1	6	2	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 695 000	50 382	4 198	700	0,016461	0,017163	0,017163				
3201		1101		2	6	8	77,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 595 000	49 684	4 140	700	0,016233	0,016698	0,016698				
3202		1102		2	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	2 395 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,011124	0,011124				
3203		1103		2	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 695 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,017163	0,017163				
3301		1201		3	6	8	77,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 695 000	49 684	4 140	700	0,016233	0,017163	0,017163				
3302		1202		3	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	2 495 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,011589	0,011589				
3303		1203		3	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 795 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,017627	0,017627				
3401		1301		4	6	8	77,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 795 000	49 684	4 140	700	0,016233	0,017627	0,017627				
3402		1302		4	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	2 595 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,012053	0,012053				
3403		1303		4	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 895 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,018092	0,018092				
3501		1401		5	6	8	77,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	3 995 000	49 684	4 140	700	0,016233	0,018556	0,018556				
3502		1402		5	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	2 800 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,013006	0,013006				
3503		1403		5	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	4 100 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,019044	0,019044				
3601		1501		6	6	8	77,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	4 250 000	49 684	4 140	700	0,016233	0,019741	0,019741				
3602		1502		6	6	5	54,5 m <sup>2</sup>	2		RK		B	3 050 000	39 449	3 287	500	0,012889	0,014167	0,014167				
3603		1503		6	6	7	81,0 m <sup>2</sup>	3		RK		B	4 350 000	51 318	4 276	700	0,016767	0,020205	0,020205				
50 st							3787,0						185 090 000	2 461 595	205 123	33 000	0,804270	0,804270	0,859719				

## G. Nyckeltal

BOA: 3 787.0 m<sup>2</sup> LOA: 0.0 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m<sup>2</sup>

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	48 875
Brf:s investeringslån *	9 482
Anskaffningsvärde *	58 358
Årsavgift, bostäder *	650
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	102
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ****	363
Kassaflöde ****	23
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	115
Avskrivning ****	463

2018070406218

8

27


## H. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
  - \* Köpekontrakt fastighet avseende Mölndal Kummeln 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang med Mölndal Energi AB
  - \* Avtal om elnät och elhandel
  - \* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
  - \* Renhållnings- och återvinningsavtal
  - \* VA-abonnemang
  - \* Hisservice, jour och larmöverföring
  - \* Hissbesiktningsavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.

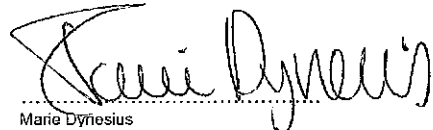
**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan**

Mölndal 2018- 06- 11

Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot

  
.....  
Krister Andersson

  
.....  
Michael Bentzen

  
.....  
Marie Dynesius

  
.....  
Thomas Emanuelsson



## Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter bostäder		2 461 600	2 510 800	2 561 000	2 612 200	2 664 500	2 717 800	3 000 600	3 312 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter för brukning bostäder		386 400	394 100	402 000	410 100	418 300	426 600	471 000	520 000	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 848 000</b>	<b>2 904 900</b>	<b>2 963 000</b>	<b>3 022 300</b>	<b>3 082 800</b>	<b>3 144 400</b>	<b>3 471 600</b>	<b>3 832 900</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader		681 900	680 800	679 500	678 200	676 800	675 200	665 300	650 600	
Amorteringar		57 700	62 500	67 600	73 200	79 200	85 800	127 500	189 400	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>		269 000	268 600	268 100	267 600	267 000	266 400	262 700	257 000	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		1 374 700	1 402 200	1 430 200	1 458 800	1 488 000	1 517 800	1 675 800	1 850 200	Ökning 2 % / år
Drifnetto samff		-	-	-	90 000	95 000	98 000	113 000	116 000	intakt garage (via Kummeins samfällighetsförening).
Fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	90 000	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>		<b>2 383 300</b>	<b>2 414 100</b>	<b>2 445 400</b>	<b>2 387 800</b>	<b>2 416 000</b>	<b>2 447 200</b>	<b>2 618 300</b>	<b>2 921 200</b>	
Avsättning till underhållsfond		377 000	377 000	377 000	377 000	377 000	377 000	377 000	377 000	Enligt underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>		<b>87 700</b>	<b>113 800</b>	<b>140 600</b>	<b>257 500</b>	<b>289 800</b>	<b>320 200</b>	<b>476 300</b>	<b>534 700</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>		<b>87 700</b>	<b>201 500</b>	<b>342 100</b>	<b>599 600</b>	<b>889 400</b>	<b>1 209 600</b>	<b>1 685 900</b>	<b>2 220 600</b>	

## RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		2 848 000	2 904 900	2 963 000	3 022 300	3 082 800	3 144 400	3 471 600	3 832 900	
Summa kostnader		- 2 383 300	- 2 414 100	- 2 445 400	- 2 387 800	- 2 416 000	- 2 447 200	- 2 618 300	- 2 921 200	
Återföring amortering		57 700	62 500	67 600	73 200	79 200	85 800	127 500	189 400	
Avskrivning <sup>2</sup>		- 1 752 500	- 1 752 500	- 1 752 500	- 1 752 500	- 1 752 500	- 1 752 500	- 1 752 500	- 1 752 500	
Årets resultat		- 1 230 100	- 1 199 200	- 1 167 300	- 1 044 800	- 1 006 500	- 969 500	- 771 700	- 651 400	

Amortering + avsättning till underhållsfond

434 723      439 478      444 632      450 209      456 242      462 773      504 455      566 390

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,6 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,85 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 2,25 %.

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>1)</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,75 %-enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2)</sup> Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.



# I. INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2018-06-11 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

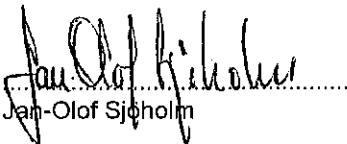
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

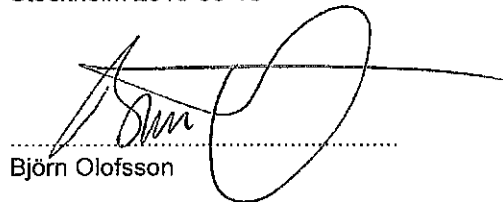
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-05-18
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-03-23
- Beslut om bygglov, daterat 2015-09-15
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2018-06-11
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2018-06-01
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-06-11
- Kreditoffert daterad 2016-10-28
- Aktuella räntenivåer per 2018-05-09
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-04-12
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2018-05-21
- Underhållsplan, daterad 2018-04-16
- Avskrivningsplan 120 år 2018-06-05
- Beräkning av taxeringsvärde 2018-05-18
- Foton från byggarbetsplats Brf Rosenrot daterade 2018-05-23.

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

Stockholm 2018-06-18

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-06-18

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.