

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**CHARLOTTENBERG 2**  
**Danderyds kommun**

ORG NR 769608-8553

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Charlottenberg 2</i> i <i>Danderyds</i> kommun, betygas Sundsvall, <i>18,12</i> 20 <i>03</i>
---

*Karin Berglund*

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2, som registrerats hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 15 oktober 2002 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december månad 2003.

Inflyttning beräknas ske från och med slutet av januari månad 2004.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2003.

Föreningen kommer att ansöka om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt entreprenadkontrakt tecknat den 7 april 2003.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Sverige AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Sverige AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Sverige AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Sjukhuset 8 (blivande Sjukhuset 14), Danderyds kommun.
Adresser:	Skogsslingan 10-12 (jämna nummer), 182 30 Danderyd.
Tomtens areal:	2 284 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	3 913 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	42 stycken lägenheter i två stycken flerbostadshus.
Husens utformning:	2 byggnader med flerbostadshus i 7 våningsplan. Källarplanen innehåller lägenhetsförråd, städtrum samt elrum. På entréplanen finns förutom bostadslägenheter även soprum, barnvagnsrum, cykelrum (hus 8) och grovsoprum (hus 9). Grovsoprummet ingår i gemensamhetsanläggning. Övriga fem våningsplan består av bostadslägenheter.

### Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten.
Värmeanläggning:	Gemensam mätning. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenät via värmeväxlare i undercentral, som är belägen i Brf Charlottenberg 1. Undercentralen ingår i gemensamhetsanläggning.
El:	Bostadsrättsföreningen har el-abonnemang och preliminärdebiterar i sin tur respektive bostadsrättshavare. Avräkning sker därefter efter förbrukning.
Tvättstuga:	Belägen i Brf Charlottenberg 1. Ingår i gemensamhetsanläggning.
Entré:	Postfack.
Hiss:	Möbelhiss med tvåvägs nödtelefonsystem.
Låsanordning:	Kodlås för entrédörr.
TV:	Fastigheten är ansluten till Tele 2:s kabel-TV nät.
Parkering:	Föreningen disponerar via gemensamhetsanläggning 23 garageplatser, 20 parkeringsplatser med motorvärmare och 16 parkeringsplatser utan motorvärmare.
Gemensamhetsanläggning <sup>1</sup> :	Blivande Sjukhuset GA:3 bestående av garage, cykelförråd i garage, tvättstuga, lekplats, grovsoprum, vatten- och avloppsledningar, undercentral, ventilationskanaler samt mätare för förbrukning av värme, el och vatten till garage. Föreningens andel är 43 %.
Samfällighet:	Blivande Sjukhuset S:1. Föreningens andel är 43 %.
Servitut:	Förmån: Avlopp. Bibehålla, underhålla och förnya spillvattenledning. Förmån: Vattenledning. Bibehålla, underhålla och förnya vattenledningar. Förmån: Värme. Bibehålla, underhålla och förnya ledningar för värme.

<sup>1</sup> Gemensamhetsanläggningen kommer att tas i bruk successivt, varför dessa i sin helhet inte kommer att vara färdigställda vid inflyttning.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Grundläggning på berg och packad sprängstensbotten.
Stomme:	Utvändig pelarkonstruktion av stål. Stålpelare i yttervägg. Bärande mellanväggar av betong. Bjälklag av betongelement.
Trappor:	Trappor och trapplaner av prefabricerad betong med beläggning av terrazzo.
Övergolvs:	Uppreglat övergolv med spånskiva och parkett. Vårumsgolv av cementstabiliserande lecafyllning, betong och klinker.
Ytterväggar:	Utfackningselement av trä.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerad betong alternativt stålregelstomme med isolering och gipsskivor.
Rumsskiljande väggar:	Gipsskivor på stålregelstomme alternativt prefabricerad betong.
Takkonstruktion:	Uppstolpad träkonstruktion med isolering på bjälklag av betongelement. Yttertaksbeklädnad av plåt.
Fasad:	Puts.
Entrédörrar:	Entrépartier till huset av stål/trä/glas. Branddörrar av stål. Entrédörr till lägenhet är säkerhetsdörr.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av trä och aluminium, glasade 2+1.
Balkonger:	Betongplatta. Räckan av metall.
Värme:	Fjärrvärme. Uppvärmning genom vattenradiatorer.
Ventilation:	Mekaniskt frånluftssystem med tilluft genom fasad.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**<sup>1</sup>

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Hall/Kaprum:	Parkett	Tapet	Målat
Kök:	Parkett	Tapet (Kakel enligt ritning)	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Tapet	Målat
Sovrum:	Parkett	Tapet	Målat
Bad:	Klinker	Kakel	Målat
Wc/Dusch:	Klinker	Kakel	Målat
Wc:	Klinker	Kakel och målat	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	149 200 000
Likviditetstillskott	2 335 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b>151 535 000</b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 52 000 000 kronor för bostäder och 1 200 000 kronor för lokaler.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Nettoräntekostnaden, d v s räntekostnaden reducerat med räntebidraget, baseras på att skillnaden mellan slutlig subventionsränta och låneräntor kvarstår vid lånets placering. Förändrad ränteskillnad kan medföra såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>3</sup> (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering <sup>4</sup> (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	11 000 000	5 år	5,50	605 000	0	605 000
Lån 2	12 800 000	3 mån	4,50	576 000	150 000	726 000
Lån 3	6 000 000	2 år	4,80	288 000	0	288 000
Lån 4	6 000 000	3 år	5,10	306 000	0	306 000
<b>Summa</b>	<b>35 800 000</b>			<b>1 775 000</b>	<b>150 000</b>	<b>1 925 000</b>
Insatser	115 735 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>151 535 000</b>					
		Bidrag- underlag (kr)	Antagen sub.ränta (%)	Andel (%)		
Avgår Räntebidrag, år 1		35 800 000	5,00	30,00		-537 000
Avgår Ränteintäkter						-58 375
<b>Summa Nettokapitalkostnad år 1</b>				<b>varav amortering</b>	<b>150 000</b>	<b>1 329 625</b>

<sup>1</sup> Villkor för lånen är baserade på accepterad offert.  
Lån 3-4 kan eventuellt komma att förtidsbindas.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

<sup>3</sup> Både antagen subventionsränta och antagna räntesatser är något högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>4</sup> Avskrivning motsvarar gjorda amorteringar.

## Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 1 329 625

## Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea 118 000

## Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighetsskötsel	50 000
Gemensamhetsanläggning	70 000
Städning	50 000
Ekonomisk förvaltning	45 000
Arvode till styrelse och revisorer	45 000
Föreningens administration	5 000
Vattenförbrukning	90 000
Uppvärmning	400 000
Gemensam elförbrukning	70 000
Hushållsel	150 000
Renhållning	40 000
Sotning	5 000
Hissar	30 000
Försäkringar	20 000
Kabel-TV	60 000
Övrigt	10 590
<b>Summa Driftskostnader <sup>1</sup>, kr</b>	<b>1 140 590</b>

## Skatter

Fastighetsskatt bostäder <sup>2</sup>	0
Fastighetsskatt lokaler	12 000
Inkomstskatt	116 585
<b>Summa skatter, kr</b>	<b>128 585</b>

**Summa beräknade årliga kostnader** 2 716 800

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnad för ev parkering, ev Kabel-TV utöver basutbud samt ev Internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör. Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggning avseende bland annat garage, cykelförråd, tvättstuga, lekplats, grovsoprum, vatten- och avloppsledningar samt undercentral. Driftskostnaderna för gemensamhetsanläggningen ingår i driftskostnaderna ovan.

<sup>2</sup> Eventuell fastighetsskatt för bostäder under värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt för bostäder. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	2 266 800
Årsavgifter hushållsel <sup>1</sup>	150 000
Intäkter, parkering <sup>2</sup>	<u>300 000</u>
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>2 716 800</b>

<sup>1</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras a'conto. Reglering av faktisk förbrukning beräknas ske årligen. För lägenheter med bostadsarea mellan 52-83 m<sup>2</sup> preliminärdebiteras 250 kronor per månad och för lägenheter mellan 102-171 m<sup>2</sup> preliminärdebiteras 350 kronor per månad.

<sup>2</sup> 23 garageplatser à 800 kronor per månad, 20 parkeringsplatser med motorvärmare à 400 kronor per månad samt 16 parkeringsplatser utan motorvärmare à 200 kronor per månad. Antag cirka 85 % uthyrt eller arrenderat.



I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter m m.

**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhets- beskriv- ning <sup>1</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>2</sup>	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift <sup>3</sup> (kr)	Årsavgift hushållsel a'conto <sup>4</sup>
811	83	3 RoK	M	2 165 000	2,121	48 079	4 007	3 000
812	102	4 RoK	M	2 540 000	2,607	59 095	4 925	4 200
813	69	2 RoK	M	1 590 000	1,763	39 964	3 330	3 000
814	68	2 RoK	M	1 690 000	1,739	39 420	3 285	3 000
821	83	3 RoK	B	2 365 000	2,121	48 079	4 007	3 000
822	102	4 RoK	B	2 980 000	2,607	59 095	4 925	4 200
823	69	2 RoK	B	1 885 000	1,763	39 964	3 330	3 000
824	105	4 RoK	B	2 740 000	2,683	60 818	5 068	4 200
831	83	3 RoK	B	2 465 000	2,121	48 079	4 007	3 000
832	102	4 RoK	B	3 100 000	2,607	59 095	4 925	4 200
833	69	2 RoK	B	1 970 000	1,763	39 964	3 330	3 000
834	105	4 RoK	B	2 865 000	2,683	60 818	5 068	4 200
841	83	3 RoK	B	2 565 000	2,121	48 079	4 007	3 000
842	102	4 RoK	B	3 225 000	2,607	59 095	4 925	4 200
843	69	2 RoK	B	2 050 000	1,763	39 964	3 330	3 000
844	105	4 RoK	B	2 990 000	2,683	60 818	5 068	4 200
851	83	3 RoK	B	2 665 000	2,121	48 079	4 007	3 000
852	102	4 RoK	B	3 350 000	2,607	59 095	4 925	4 200
853	69	2 RoK	B	2 135 000	1,763	39 964	3 330	3 000
854	105	4 RoK	B	3 120 000	2,683	60 818	5 068	4 200
861	83	3 RoK	B	3 145 000	2,121	48 079	4 007	3 000
862	102	4 RoK	B	3 840 000	2,607	59 095	4 925	4 200
863	69	2 RoK	B	2 235 000	1,763	39 964	3 330	3 000
864	105	4 RoK	B	3 475 000	2,683	60 818	5 068	4 200
911	79	3 RoK	M	1 890 000	2,019	45 767	3 814	3 000
912	69	2 RoK	M	1 745 000	1,763	39 964	3 330	3 000
913	52	2 RoK	M	1 130 000	1,330	30 148	2 512	3 000
914	74	2 RoK	M	1 875 000	1,891	42 865	3 572	3 000
921	79	3 RoK	B	2 080 000	2,019	45 767	3 814	3 000
922	122	5 RoK	B	3 325 000	3,118	70 679	5 890	4 200
923	117	4 RoK	B	2 990 000	2,990	67 777	5 648	4 200
931	79	3 RoK	B	2 175 000	2,019	45 767	3 814	3 000
932	122	5 RoK	B	3 595 000	3,118	70 679	5 890	4 200
933	117	4 RoK	B	3 135 000	2,990	67 777	5 648	4 200
941	79	3 RoK	B	2 345 000	2,019	45 767	3 814	3 000
942	122	5 RoK	B	3 745 000	3,118	70 679	5 890	4 200
943	117	4 RoK	B	3 390 000	2,990	67 777	5 648	4 200
951	79	3 RoK	B	2 520 000	2,019	45 767	3 814	3 000
952	122	5 RoK	B	3 890 000	3,118	70 679	5 890	4 200
953	117	4 RoK	B	3 650 000	2,990	67 777	5 648	4 200
961	79	3 RoK	B	2 975 000	2,019	45 767	3 814	3 000
963	171	5 RoK	B, T	6 130 000	4,370	99 059	8 255	4 200
<b>SUMMA</b>	<b>3 913</b>			<b>115 735 000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 266 800</b>		<b>150 000</b>

<sup>1</sup> RoK = Rum och kök.

<sup>2</sup> M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = Balkong, T = Terrass

<sup>3</sup> Månadsavgift, exklusive hushållsel.

<sup>4</sup> Årsavgift hushållsel debiteras a'conto, se sid 8 not 1.

## F. EKONOMISK PROGNOIS

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter</b>	2 416 800	2 477 220	2 539 151	2 602 629	2 667 695	2 734 387	3 093 708
<b>Årsavgift/m<sup>2</sup></b>	618	633	649	665	682	699	791
<b>Övriga intäkter</b>							
Hyresintäkter	300 000	307 500	315 188	323 067	331 144	339 422	384 025
Räntor	58 375	58 375	58 934	60 073	61 817	64 188	66 312
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 775 175</b>	<b>2 843 095</b>	<b>2 913 272</b>	<b>2 985 770</b>	<b>3 060 655</b>	<b>3 137 997</b>	<b>3 544 046</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	1 775 000	1 768 250	1 761 163	1 753 721	1 745 907	1 737 702	1 690 099
Avgår räntebidrag	537 000	537 000	537 000	537 000	537 000	537 000	537 000
Avskrivningar	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326	191 442	244 334
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>	<b>1 140 590</b>	<b>1 169 105</b>	<b>1 198 332</b>	<b>1 228 291</b>	<b>1 258 998</b>	<b>1 290 473</b>	<b>1 460 052</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)</b>							
Fondsättningar	118 000	120 950	123 974	127 073	130 250	133 506	151 050
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsskatt	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246	160 660	348 183
Inkomstskatt	116 585	129 647	143 239	157 380	172 087	187 380	267 744
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets överskott</b>	<b>0</b>	<b>22 343</b>	<b>45 581</b>	<b>69 739</b>	<b>94 843</b>	<b>-26 165</b>	<b>-80 416</b>
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	2 335 000	2 357 343	2 402 925	2 472 664	2 567 506	2 541 341	2 572 057
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 775 175</b>	<b>2 843 095</b>	<b>2 913 272</b>	<b>2 985 770</b>	<b>3 060 655</b>	<b>3 137 997</b>	<b>3 544 046</b>
<b>Beräkningsunderlag</b>							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	52 000 000	53 300 000	54 632 500	55 998 313	57 398 270	58 833 227	66 564 396
Taxeringsvärde lokaler	1 200 000	1 230 000	1 260 750	1 292 269	1 324 575	1 357 690	1 536 101
Summa taxvärde	53 200 000	54 530 000	55 893 250	57 290 581	58 722 846	60 190 917	68 100 498
Underlag för inkomstskatt	416 375	463 025	511 569	562 070	614 595	669 213	956 228
Låneskuld	35 800 000	35 650 000	35 492 500	35 327 125	35 153 481	34 971 155	33 913 316
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	2 335 000	2 357 343	2 402 925	2 472 664	2 567 506	2 541 341	2 572 057

Årlig uppräkningsgrad av årsavgifter och hyresintäkter: 2,5 %.

Antagen inflation: 2,5 %.

Medelränta för lån: 4,96 %.

Driftskostnader ovan innefattar kostnad för hushållsel.

Årsavgifter ovan innefattar intäkt för hushållsel.

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgift i kronor per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	618	633	649	665	682	699	791
2 Antagen räntenivå + 1%	664	679	695	711	727	744	834
3 Antagen räntenivå + 2%	716	727	740	756	772	788	877
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	618	651	671	692	713	737	862
5 Antagen inflationsnivå + 2%	618	655	679	703	729	760	923

I årsavgiften ovan ingår kostnad för hushållsel.

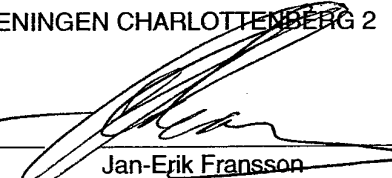
## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

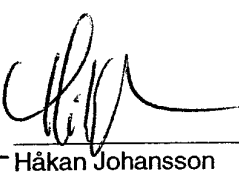
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan 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 och garagehyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong och terrass i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Danderyd den 27 november 2003

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CHARLOTTENBERG 2

  
Johan Alenius

  
Jan-Erik Fransson

  
Håkan Johansson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 november 2003 för bostadsrättsföreningen Charlottenberg 2, org nr : 769608-8553

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.

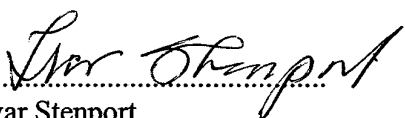
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

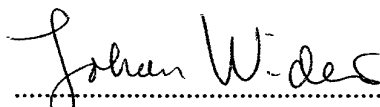
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 10 december 2003

  
.....  
Ivar Stenport  
Civ.ing  
Sportvägen 28  
191 43 SOLLENTUNA

  
.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## **Bilaga till granskningsintyg dat 10 dec 2003 för Brf Charlottenberg 2**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2002-10-15
2. Registreringsbevis	2002-10-15
3. Bekräftelse av lägenhetsareor SWECO FFNS	2003-11-24
4. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2003-06-13
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2003-04-09
6. Stämmoprotokoll	2003-05-30
7. Byggnadskreditkontrakt	2003-04-10
8. Exploateringsavtal	2001-02-08
9. Finansieringsoffert	2003-01-09
	2003-02-19
10 Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2003-04-07
11. Styrelseprotokoll	2003-04-09
12. Utdrag från fastighetsregistret	2003-10-30
13. Beräkning av taxeringsvärde	2003-12-05
14. Bekräftelse	2003-12-10
15. Kontrakt av teknisk förvaltning	2003-10-08
16. Förrättningsbeslut	2003-10-21
17. Beräkning av bidragsunderlag	2003-11-20