

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Rorsmannen 2, Landskrona kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2011-04-11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rorsmannen 2, Landskrona kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2008-10-03, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2011 påbörjades uppförandet av 39 st. lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas så snart Bolagsverkets tillstånd erhålles.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i maj 2012. Definitiv inflyttningstidpunkt lämnas senast 12 veckor före inflyttning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grunder sig på kostnaderna för fastighetsförvärv, bolagsförvärv och totalentreprenadkontrakt. Totalentreprenadkontrakt är tecknat med Derome Hus AB.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden (februari 2011).

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen, kommer att lämnas av AB Bostadsgaranti. Byggsäkerhetsförsäkring samt Byggförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Förvärvet av föreningens fastighet, Landskrona Rorsmannen 3, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten (Furutoppen 9189 Fast AB, org. nr; 556829-6015). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Landskrona Rorsmannen 3 och är helägt av Furutoppen 9189 AB, org. nr; 556820-4456. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. I en särskild skadelöshetsutfästelse enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Furutoppen 9189 AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan påлага av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Furutoppen 9189 Fast AB, skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer därefter att likvideras.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Rorsmannen 3, Landskrona kommun
Adress:	Badhusgatan, Landskrona
Tomt areal:	3.527 kvm
Boarea:	2 961 kvm
Antal bostadslägenheter:	39 st
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus om fem och sex plan med underliggande garage/förrådsplan. Husen uppförs med betongstomme.

Föreningens hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Fastigheten har till- och frånluftsventilation i lägenheterna.

Fastigheten kommer att anslutas till Telias bredbandsnät innehållande Digital-tv med 13 kanaler, Bredband och Bredbandstelefon (fasta avgiften). Kostnaden för detta kommer att ingå i månadsavgiften. Minutavgift för telefonsamtal samt om det önskas ytterligare kanaler eller tjänster bekostas detta av bostadsrättshavarna själva.

I fastigheten finns en central mätare för fjärrvärme resp. vatten, två hissar och två porttelefoner. Fastigheten har gemensam anläggning för hushållsavfall. Varje lägenhet har separat avläsning för el, vatten och värme.

Gemensamma utrymmen

Teknikrum

Cykel- och barnvagnsförråd

Disponibelt utrymme för föreningen i källaren.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

1 miljöhus för hushållsavfall

Entrétytor färdigställs med betongplattor.

Kvartermark färdigställs med betongplattor, gräs och buskar.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Landskrona Rorsmannen GA 1 bestående av markparkering för besökande till fastigheterna Båtsmannen 1, Jungmannen 1 och Rorsmannen 3 alla i Landskrona kommun. Dessa fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningen. Andelstal för Rorsmannen 3 är 1/3.

Servitut

Servitut för Landskrona Tången 1, Utkiken 2 och Reningsverket 6 att fritt bibehålla och underhålla dels transformatorstation och elkablar, dels vatten- och avloppsledningar inom Landskrona Rorsmannen 3, samt att obehindrat tillträda fastigheten för tillsyn, underhåll, reparation, ombyggnad mm.

Rorsmannen 3 förbinder sig att upplåta samt underhålla del av fastighet som allmän gångväg. Landskrona Rorsmannen 3 belastas även av servitut gällande utrymme.

Parkerings

Till 21 lägenheter finns en parkeringsplats i plan 0 (källare), till 10 lägenheter finns en p-plats i carport. För de 8 lägenheter som saknar parkeringsplats i garage eller carport hänvisas till allmänna p-platser i området.

Förråd

Till varje lägenhet hör 1 förråd som är placerat i plan 0 (källare).

Korrfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källare
Källaryttervägg	Betong
Källarinnervägg	Betong
Bjälklag över källare	Betong
Övriga bjälklag	Betong
Yttervägg plan 1-6	Puts / luftspalt / vindskydd / trästomme / isolering / gips
Bärande innervägg	Betong
Ej bärande innervägg	Gips / stomme / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Betong
Yttertak	Papp / trä / luftspalt / träbjälkar / isolering / gips
Hissar	Lindhissar
Balkong	Betong / glas / aluminium
Trappa	Betongtrappor
Fönster / fönsterdörr	Trä / aluminium
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar
Värme	Vattenburen värme via radiatorer/konvektorer Komfortvärme (el) i badrum.
Ventilation	Från- och tilluftssystem

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Sockel</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Klinker resp. lackad ekparkett	Eksockel	Tapet alt. målat	Målat	Kapphylla, garderober enl. ritning, porttelefon
WC	Klinker	Klinker	Kakel dekor eller fond på en vägg	Målat	
WC/Dusch	Klinker	Klinker	Kakel dekor eller fond på en vägg	Målat	Svängbar duschvägg, golvvärme med el, handdukstork, kommod, spegel med halogenljus, tvättmaskin, kondensutlure
Klädkammare	Lackad ekparkett	Eksockel	Målat	Målat	Hyllor med klädstång
Vardagsrum	Lackad ekparkett	Eksockel	Tapet alt. målat	Målat	
Kök	Lackad ekparkett	Eksockel	Tapet alt. målat	Målat	
Sovrum	Lackad ekparkett	Eksockel	Tapet alt. målat	Målat	Garderober enl. ritning

Generellt

Uppvärmning (fjärrvärme) med radiatorer/konvektorer (gråvitgråa) samt golvvärme el i WC/dusch och bad.

Ventilation med från och tilluftsystem (FTX) i varje lägenhet.

Kök och övrig inredning: K-höjd, vita spegelluckor, handtag i RF-stål, laminatbänkskivor med RF-kant, infälld dubbel diskho, kyl, frys (no frost), inbyggnadsugn med varmluft, mikrovågsugn och diskmaskin.

Tamburdörrar: Ljud- och säkerhetsklassade släta dörrar lackade i NCS-kulör.

Innerrörrar: Vita lackade spegeldörrar med aluminiumtrycken eller rostfritt.

En omgång ritningar hålls tillgänglig hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskillning för föreningens fastighet, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm.	109.062.000:-
Föreningens kassareserv (oförutsett)	<u>150.000:-</u>
Summa kronor	109.212.000:-

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 36.800.000:- varav för garage till ca 1.800.000:-.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (vid utbetalning av lån under år 2012)

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Lån	Belopp tkr	Bindnings- tid år ¹⁾	Ränta %	Termin- säkrat	Ränta tkr	Avskrivning/ Amortering ²⁾ tkr	Kapital- Kostnad tkr
Lån	23.800	3	4,20	nej	1.000	147	1.147
Summa lån	23.800 ³⁾		Summa		1.000	147	1.147
Insatser	85.412						
Summa Finansiering tkr	109.212						
Summa kapitalkostnader brutto tkr							1.147

1) Beroende på ränteläget vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Definitiv ränta på lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

2) Amorteringarna varierar mellan 147 tkr år 1 till 222 tkr år 11. Lånet är beräknat som en rak annuitet på 50 år.

3) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 23.800 tkr.

Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering.

Kapitalkostnader tkr

Summa kapitalkostnader netto
(inkl amortering) från föregående sida 1.147

Avsättningar tkr

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾ 119

Driftskostnader tkr

Sophämtning	64	
Elavgifter (exkl. hushållsel)	34	
Värme ⁵⁾	238	
Vatten och avlopp ⁶⁾	108	
Snöröjning/sandning	10	
Arvode till styrelse	18	
Arvode till revisor	15	
Ekonomisk förvaltning	56	
Försäkringar	20	
Kabel-TV	108	
Teknisk förvaltning och drift	193	864

Övriga kostnader tkr

Fastighetsskatt garage⁹⁾ 18

Årets överskott tkr

Årets överskott 14

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER tkr**2.162**

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 kr per kvm lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för fjärrvärme och vatten med undermätare i varje lägenhet. Fast kostnad för fjärrvärme och vatten, fastighetsgemensam uppvärmning och vatten fördelas efter area. Kostnaden för egen förbrukning av fjärrvärme och kall- resp varmvatten beräknas utifrån verklig förbrukning.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer och beräknas uppgå till ca 400-700 kr per månad.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

6) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsavgift under de 5 nästkommande åren. Fr. o. m. år 11 utgår full fastighetsavgift (enligt dagens regler). Däremot betalar föreningen fastighetsskatt för garagedelen från start.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

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 fördelas efter bostadsrätternas areor och efter förbrukning.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER OCH ÅRSavgIFTER

Räntelintäkter	1
Årsavgifter värme och vatten ¹⁾	346
Årsavgifter lägenhet	1.590
Intäkter garage och carport ²⁾	<u>225</u>
Summa intäkter, tkr;	2.162

1) Årsavgifter värme och vatten är schablonberäknade och avräkning sker en gång per år.

2) Garageplats finns till 21 lägenheter för 750 kr/månad/lägenhet samt carportplats finns till 10 lägenheter för 300 kr/månad/lägenhet.

Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Boarean är avrundad uppåt till hela m².

Lägenhet						Insats kr	Årsavgift					
Lgh	Våna	Hus	Boarea	Rum	Andelstal		Lägenhet		Värme och vatten		Totalt	
			dm ²		%		kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån
C101	Plan 1	C	54	2 rok	1,8237	980 000	29 003	2 417	6 310	526	35 313	2 943
C102	Plan 1	C	54	2 rok	1,8237	1 069 000	29 003	2 417	6 310	526	35 313	2 943
C103	Plan 1	C	96	3 rok	3,2421	2 162 000	51 562	4 297	11 218	935	62 780	5 232
C104	Plan 1	C	86	3 rok	2,9044	1 942 000	46 191	3 849	10 049	837	56 240	4 687
C201	Plan 2	C	55	2 rok	1,8575	1 120 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
C202	Plan 2	C	54	2 rok	1,8237	1 158 000	29 003	2 417	6 310	526	35 313	2 943
C203	Plan 2	C	96	3 rok	3,2421	2 615 000	51 562	4 297	11 218	935	62 780	5 232
C204	Plan 2	C	88	3 rok	2,9720	2 345 000	47 265	3 939	10 283	857	57 548	4 796
C301	Plan 3	C	55	2 rok	1,8575	1 145 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
C302	Plan 3	C	54	2 rok	1,8237	1 327 000	29 003	2 417	6 310	526	35 313	2 943
C303	Plan 3	C	96	3 rok	3,2421	2 880 000	51 562	4 297	11 218	935	62 780	5 232
C304	Plan 3	C	88	3 rok	2,9720	2 637 000	47 265	3 939	10 283	857	57 548	4 796
C401	Plan 4	C	55	2 rok	1,8575	1 142 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
C402	Plan 4	C	54	2 rok	1,8237	1 396 000	29 003	2 417	6 310	526	35 313	2 943
C403	Plan 4	C	96	3 rok	3,2421	3 142 000	51 562	4 297	11 218	935	62 780	5 232
C404	Plan 4	C	88	3 rok	2,9720	2 834 000	47 265	3 939	10 283	857	57 548	4 796
C501	Plan 5	C	87	3 rok	2,9382	3 249 000	46 728	3 894	10 166	847	56 894	4 741
C502	Plan 5	C	110	3 rok	3,7150	4 949 000	59 081	4 923	12 854	1 071	71 935	5 995
D102	Plan 1	D	60	2 rok	2,0263	1 524 000	32 226	2 686	7 011	584	39 237	3 270
D103	Plan 1	D	95	3 rok	3,2084	2 140 000	51 024	4 252	11 101	925	62 125	5 177
D104	Plan 1	D	80	3 rok	2,7018	1 810 000	42 968	3 581	9 348	779	52 316	4 360
D201	Plan 2	D	55	2 rok	1,8575	1 120 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
D202	Plan 2	D	60	2 rok	2,0263	1 490 000	32 226	2 686	7 011	584	39 237	3 270
D203	Plan 2	D	95	3 rok	3,2084	2 615 000	51 024	4 252	11 101	925	62 125	5 177
D204	Plan 2	D	81	3 rok	2,7356	2 110 000	43 505	3 625	9 465	789	52 970	4 414
D301	Plan 3	D	55	2 rok	1,8575	1 132 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
D302	Plan 3	D	60	2 rok	2,0263	1 610 000	32 226	2 686	7 011	584	39 237	3 270
D303	Plan 3	D	95	3 rok	3,2084	2 900 000	51 024	4 252	11 101	925	62 125	5 177
D304	Plan 3	D	81	3 rok	2,7356	2 312 000	43 505	3 625	9 465	789	52 970	4 414
D401	Plan 4	D	55	2 rok	1,8575	1 176 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
D402	Plan 4	D	60	2 rok	2,0263	1 850 000	32 226	2 686	7 011	584	39 237	3 270
D403	Plan 4	D	95	3 rok	3,2084	3 137 000	51 024	4 252	11 101	925	62 125	5 177
D404	Plan 4	D	81	3 rok	2,7356	2 474 000	43 505	3 625	9 465	789	52 970	4 414
D501	Plan 5	D	55	2 rok	1,8575	1 225 000	29 540	2 462	6 427	536	35 967	2 997
D502	Plan 5	D	60	2 rok	2,0263	1 970 000	32 226	2 686	7 011	584	39 237	3 270
D503	Plan 5	D	95	3 rok	3,2084	3 375 000	51 024	4 252	11 101	925	62 125	5 177
D504	Plan 5	D	81	3 rok	2,7356	2 635 000	43 505	3 625	9 465	789	52 970	4 414
D601	Plan 6	D	88	3 rok	2,9720	3 490 000	47 265	3 939	10 283	857	57 548	4 796
D602	Plan 6	D	108	3 rok	3,6474	5 225 000	58 007	4 834	12 620	1 052	70 627	5 886
					-0,0001		+5				+5	
			2961		100,0000	85 412 000	1 590 353		346 000		1 936 353	

* För 21 lägenheter finns p-plats i garage att tillgå. För dessa lägenheter tillkommer 750 kr/månad.

För 10 lägenheter finns p-plats i carport att tillgå. För dessa lägenheter tillkommer 300 kr/månad.

F. EKONOMISK PROGNOSE

	År	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader								
Samtliga kostnader avser tkr om inget annat anges	-2 148	-2 170	-2 189	-2 211	-2 232	-2 281	-2 431	
Kapitalkostnader	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	-1 147	
Räntor	-1 000	-994	-987	-981	-974	-967	-925	
Amortering/avskrivning	-147	-153	-160	-166	-173	-180	-222	
Driftskostnader								
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ¹	-864	-882	-899	-917	-936	-954	-1 054	
Avsättning för underhåll								
Avsättning för underhåll ¹	-119	-122	-124	-127	-129	-132	-146	
Övriga kostnader								
Fastighetskat/fastighetsavgift ²	-18	-19	-19	-20	-20	-48	-84	
Summa intäkter								
Årsavgifter lägenheter	1 590	1 613	1 638	1 662	1 687	1 712	1 845	
Årsavgifter värme och vatten	346	352	359	367	374	382	421	
Totala årsavgifter kr per kvm	654	664	675	686	698	707	766	
Intäkter garage och carport	225	228	231	235	238	242	261	
Övriga intäkter ³	1	1	2	2	3	4	10	
Årets överskott	14	24	41	55	70	59	106	
Ränteantagande i %:	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	
Inflationsantagande i %:	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
Höjning årsavgifter i %:	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	

¹ Kostnadsutvecklingen för post markerad med ¹ förutsätts följa inflationen.

² Taxeringsvärdet och den kommunala fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. Skattesats för garagedelen är 1 %.

³ Övriga intäkter avser enbart ränteintäkter på överskottslikviditet vid föreningens start, dvs. 150,000 kr.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift								
Belopp i kr/kvm & år								
Antagen inflationsnivå och								
1. antagen räntenivå		654	664	675	686	694	707	766
2. antagen räntenivå + 1 %;		734	744	754	764	775	785	840
3. antagen räntenivå + 2 %;		815	824	834	843	853	863	914
4. antagen räntenivå -1 %;		573	584	595	607	618	630	691
Antagen räntenivå och								
5. antagen inflationsnivå + 1 %;		654	668	682	696	711	727	810
6. antagen inflationsnivå + 2 %;		654	671	689	707	726	747	858
7. antagen inflationsnivå -1 %;		654	661	668	675	682	689	725
<u>Ränte- och inflationsantaganden;</u>								
Antagen räntenivå;		4,20 %						
Antagen inflationsnivå;		2,00 %						

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgifter 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. Förändring av insats skall dock beslutas av föreningsstämman
2. Följande driftskostnader debiteras resp. bostadsrättshavare direkt av leverantör enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) Hushållsel
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta detta samt snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.
5. Föreningens kostnader fördelas efter bostadsrätternas area och efter faktisk förbrukning.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Landskrona 2011-02-28

Bostadsrättsföreningen Rorsmannen 2



Patrik Henriksson



Karl-Erik Andersson



Maria Bengtsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 februari 2011 för bostadsrättsföreningen Rorsmannen 2, org. nr: 769619-3783

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.

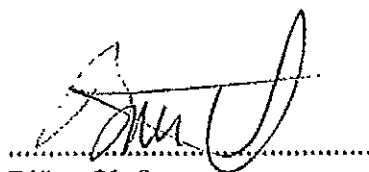
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

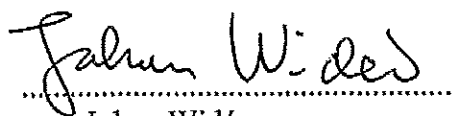
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 18 mars 2011



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-03-18 för Brf Rorsmannen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2008-10-03
2.	Registreringsbevis	2011-03-14
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-02-15
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2011-01-07
5.	Köpeavtal avs aktier	2011-02-15
6.	Fastighetsreglering avs Rorsmannen 1 och 2 m.fl	2009-01-21
7.	Finansieringsoffert	2011-03-03
8.	Adressbekräftelse	2008-11-28
9.	Utdrag från fastighetsregistret	2011-02-28
10.	Beräkning av taxeringsvärde	2010-09-29
11.	Försäkringsbrev Bygghälsförsäkring	2011-01-20
12.	Styrelseprotokoll nr 9	2011-03-10
13.	Exploateringsavtal	2006-10-23
14.	Köpebrev	2011-01-07
15.	Servitutsavtal	2009-01-21
16.	Transportköp	2011-02-20

201104060068