

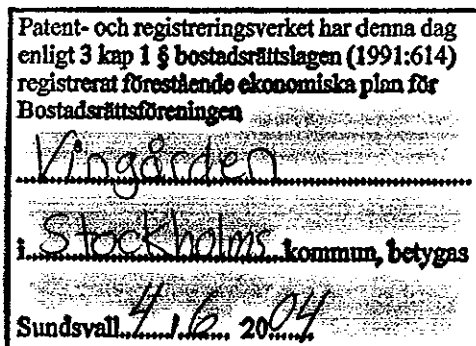
Organisationsnummer: 769610-6785

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINGÅRDEN,
STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- | | | |
|----|--|-----------|
| A. | Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| B. | Beskrivning av fastigheterna | Sida 2-5 |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | Sida 5 |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 6-7 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 7 |
| | Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm | Sida 8-11 |
| F. | Ekonomisk prognos | Sida 12 |
| G. | Känslighetsanalys | Sida 13 |
| H. | Särskilda förhållanden | Sida 14 |
| I. | Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg | |



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vingården, organisationsnummer 769610-6785, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 169 lägenheter påbörjas i maj 2004 och inflyttning beräknas ske med början i juni 2005.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Patent- och Registreringsverkets tillstånd.

Enligt föreningens stadgar får upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenhet endast ske till person som är medlem i SBC ek för. Undantag medges för byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt åtagande i entreprenadkontrakt eller av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och fastighetsförvärv. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2004-05-05. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för byggsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet med åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM AB:s bostadsrättsgaranti. Garantin innebär att JM AB köper den bostadsrätt som inom 7 år återlämnats till föreningen av en förstahandsförvärvare.

Länsstyrelsen i Stockholms län har meddelat beslut om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnads-subvention) 2004-03-29. Beslutet kommer att omprövas på så sätt att föreningen blir bidragstagare.

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

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

Byggeförsäkring tecknas hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar:	Vingården 1 och 2, blivande Vingården 1, Liljeholmskajen, Hägersten, Stockholm
Adress:	Vingårdsgatan 14-20, Vinodlargatan 1-7, Sjöviksvägen 41-49 och Sjövikskajen 10-12
Tomternas areal:	prel 2 798 + 1 634 = 4 432 m ² , förrättning ej avslutad
Lägenhetsarea:	12 562,5 m ²
Lokalarea:	390,0 m ²
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 8-9 våningar (9 trapphus) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	169 st

Parkering

Föreningen har 42 platser i eget källargarage som beräknas bli färdigt i takt med att inflyttning har skett i lägenheterna. Dessutom kommer föreningens medlemmar senare att kunna förhyra 70 platser i den garageanläggning som kommer att inrättas i befintligt bergum.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Servitutsrätt för att nyttja husfasader för infästningar till allmän gatubelysning, belastar Vingården 1 och 2.
- II. Servitutsrätt för nyttjande av till gatan angränsande byggnadskonstruktioner som stöd för gatanläggning och ledningsnät, belastar Vingården 1 och 2.
- III. Servitutsrätt för nyttjande av till kajanläggningen angränsande byggnadskonstruktioner som stöd för de dragstag som finns infästa i konstruktionerna, belastar Vingården 1 och 2.
- IV. Servitutsrätt att nyttja områden för allmänhetens passage till fots eller med cykel (Vingårdsgränd), belastar Vingården 1 och 2. Området får inte spärras med hinder i någon form.
- V. Avtal om leverans av fjärrvärme tecknas med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

Gemensamhetsanläggningar

- I. Angöringsväg i gränden mot kv Kalkbruket (Vingårdsgatan), gemensam med fastigheter i kv Kalkbruket. Andelstalen är ännu inte fastställda.
- II. Angöringsväg i gränden mot kv Vinodlaren (Vinodlargatan), gemensam med fastigheter i kv Vinodlaren. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Utbyggnad av arbetsområde

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, tele och kabel-TV.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme levererad av AB Fortum Värme
Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Styrelserum/gemensamhetslokal
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, städtrum, fastighets- barnvagns- och rullstolsförråd
Kabel för rikstelefon, kabel-TV
Lägenhetsförråd i källar- och entréplan
Uthyrningslokaler, 6 st

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Puts/träpanel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor
Innervägg, lgh skiljande	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Stål, alternativt aluminium
Lägenhetsytterdörr:	Säkerhetsdörr av stål med stålkarm

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer i lägenheter och allmänna utrymmen. Garaget har ingen särskild uppvärmning .

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation

Telefoni, Kabel-TV och data

Separata nät för kabel-TV och telefoni. Kabel för bredband med ett uttag per lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/kapprum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar
Kök	Parkett	Tapet, Stänkskydd av kakel	Grängat	Fönsterbänkar Spishäll med inbyggnadsugn placerad under Kyl/frys Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Tapet	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Spegel, skåp Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning Skåpinredning enligt ritning Förberett för tvättmaskin och torktumlare Fr o m 3 RK: Tvättmaskin och torktumlare Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv.
WC	Klinker	Kakel och målat	Målat	Spegel, skåp Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel och målat	Målat	Spegel, skåp Handdukshållare Toalettpappershållare Sanitetsutrustning enligt ritning

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler (outhyrda)

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, pentry

Lokalerna färdigställs i takt med att uthyrning sker, då även hyresgäst Anpassning utförs.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning. Skåpinredning kan omdisponeras av entreprenören.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnad inklusive fastighetsförvärv, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggningar, lagfarts- och inskrivningskostnader, beräknad återbetalning av moms lokaler och garage m.m. 458 000 000

Övrig del av entreprenadkostnaden: Merkostnad för konstnärlig utsmyckning m.m. som entreprenören äger rätt till särskild ersättning för i form av bidrag. Bidragens storlek är idag inte kända.

Oförutsett 290 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 458 290 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men uppskattas (Förenklad fastighetstaxering 2004, värdeområde 0180229) till ca 172 000 000 , varav ca 7 000 000 för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1 från slutlig placering av lån och förutsatt att räntebidragsperiodens första år löper från samma dag.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Nettoräntekostnaden för föreningens lån, dvs föreningens räntekostnad för beräknade lån minskat med det räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader. Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnad och räntebidrag i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 3) år	Ränta 4) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	47 000 000	5	5,20%	2 444 000	-	2 444 000
Bottenlån 1)	46 600 000	3	4,90%	2 283 400	-	2 283 400
Bottenlån 1)	47 000 000	1	4,70%	2 209 000	-	2 209 000
Extra amortering 5)					120 000	120 000
Summa lån	140 600 000			6 936 400	120 000	7 056 400
Beräknad återbetalning av moms lokaler och garage	6 000 000					
Insats	117 679 000					
Upplåtelseavgift	194 011 000					
Summa	458 290 000					

Avgår statligt räntebidrag 2) - 1 973 019

Summa nettokapitalkostnad år 1 5 083 381

1) Beräknad lånetid 50 år,

Amortering år 1-3:	0,00%	0
Amortering år 4-6:	0,25%	351 500
Amortering år 7-8:	0,50%	703 000
Amortering år 9-10:	0,75%	1 054 500
Amortering år 11--:	1,00%	1 406 000

2) Beräknat statligt räntebidrag:

Räntebidragsunderlag (RBU)	134 219 000
Beräknad subventionsränta (Sub)	4,90%
Räntebidrag per €	30% 1,47%

3) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuella. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

4) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens lån 4,933%

5) Extra amortering alternativt räntereserv, här redovisad som extra amortering.

I beloppet ingår även avskrivning. Avskrivningsplan motsvarande en 50-årig serieplan tillämpas. Avskrivningen under den kommande 10-årsperioden kommer totalt sett att motsvaras av faktiskt gjorda amorteringar, men inte under varje enskilt år.

BRF VINGÅRDEN

Avsättningar			
Föreningens fastighetsunderhåll a)	kr/lägenhetsyta	25	323 813
Driftskostnader b)			
Fastighetsförvaltning, ekonomisk		200 000	
Styrelsearvode		40 000	
Revisionsarvode		30 000	
Administration inkl sociala kostnader		20 000	
Vattenförbrukning		300 000	
Uppvärmning		1 300 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c)		400 000	
Sophämtning		90 000	
Trappstädning		250 000	
Snöröjning och sandning		120 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk inkl fastighetsskötsel, jour och besiktning hissar, admin eget garage		250 000	
Kabel-TV (grundleverans)		130 000	
Försäkringar		140 000	
Trädgårdsskötsel		40 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler d)		40 000	
Fastighetsskatt garage d)		30 000	
Statlig inkomstskatt d)		55 000	
Diverse		80 000	3 515 000
Kostnadsreserv			185 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**9 107 194**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.
- c) Kostnader för hushållsel betalas av respektive lägenhet.
- d) Föreningen är befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv skatt i 5 år. Full fastighetsskatt utgår fr o m år 11.
Förändring av antagen räntenivå på föreningens beräknade lån och antaget taxeringsvärde medför förändring av statlig inkomstskatt.
Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder under värdeåret/färdigställandeåret samt statlig inkomstskatt fram till avräkningstidpunkten betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, se tabell.

Årsavgifter	12 562,5	m2		8 034 714
Årshyra lokaler *)	390,0	m2	1 200 kr/m2/år	468 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				40 000
Årshyra eget garage **)	42	st	13 440 kr/plats/år	564 480

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**9 107 194**

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

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år.

***) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 16 800 kr per plats och år.

LÄGENHET nr	boarea, cirka *)	storlek mark **)	mark andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	Per månad	
1031	40,0	1 RK	M	0,00391	460 000	336 000	796 000	31 407	2 617
1032	36,5	1 RK		0,00362	426 000	424 000	850 000	29 086	2 424
1033	62,5	2 RK	M	0,00521	613 000	508 000	1 121 000	41 854	3 488
1041	64,0	2 RK		0,00529	622 000	541 000	1 163 000	42 468	3 539
1042	96,0	4 RK		0,00719	846 000	1 144 000	1 990 000	57 762	4 814
1043	62,0	2 RK		0,00518	610 000	741 000	1 351 000	41 649	3 471
1051	64,0	2 RK		0,00529	622 000	599 000	1 221 000	42 468	3 539
1052	96,0	4 RK		0,00719	846 000	1 234 000	2 080 000	57 762	4 814
1053	62,0	2 RK		0,00518	610 000	810 000	1 420 000	41 649	3 471
1061	64,0	2 RK		0,00529	622 000	647 000	1 269 000	42 468	3 539
1062	96,0	4 RK		0,00719	846 000	1 329 000	2 175 000	57 762	4 814
1063	62,0	2 RK		0,00518	610 000	864 000	1 474 000	41 649	3 471
1071	64,0	2 RK		0,00529	622 000	694 000	1 316 000	42 468	3 539
1072	96,0	4 RK		0,00719	846 000	1 384 000	2 230 000	57 762	4 814
1073	62,0	2 RK		0,00518	610 000	919 000	1 529 000	41 649	3 471
1081	64,0	2 RK		0,00529	622 000	740 000	1 362 000	42 468	3 539
1082	96,0	4 RK		0,00719	846 000	1 419 000	2 265 000	57 762	4 814
1083	63,5	2 RK		0,00526	619 000	982 000	1 601 000	42 263	3 522
1091	64,0	2 RK		0,00529	622 000	776 000	1 398 000	42 468	3 539
1092	96,0	4 RK		0,00719	846 000	1 469 000	2 315 000	57 762	4 814
1093	63,5	2 RK		0,00526	619 000	1 024 000	1 643 000	42 263	3 522
2031	84,5	4 RK	M	0,00659	775 000	994 000	1 769 000	52 914	4 410
2032	32,5	1 RK		0,00341	401 000	462 000	863 000	27 379	2 282
2033	71,5	3 RK	M	0,00579	681 000	959 000	1 640 000	46 496	3 875
2041	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 194 000	2 037 000	57 557	4 796
2042	48,5	1 RK		0,00436	513 000	637 000	1 150 000	35 026	2 919
2043	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 008 000	1 699 000	47 179	3 932
2051	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 287 000	2 130 000	57 557	4 796
2052	48,5	1 RK		0,00436	513 000	695 000	1 208 000	35 026	2 919
2053	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 103 000	1 794 000	47 179	3 932
2061	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 364 000	2 207 000	57 557	4 796
2062	48,5	1 RK		0,00436	513 000	741 000	1 254 000	35 026	2 919
2063	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 190 000	1 881 000	47 179	3 932
2071	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 446 000	2 289 000	57 557	4 796
2072	48,5	1 RK		0,00436	513 000	788 000	1 301 000	35 026	2 919
2073	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 241 000	1 932 000	47 179	3 932
2081	85,0	4 RK		0,00661	778 000	1 441 000	2 219 000	53 119	4 427
2082	78,0	3 RK		0,00614	722 000	1 298 000	2 020 000	49 296	4 108
2091	85,0	4 RK		0,00661	778 000	1 497 000	2 275 000	53 119	4 427
2092	78,0	3 RK		0,00614	722 000	1 350 000	2 072 000	49 296	4 108
3031	84,5	4 RK	M	0,00659	775 000	1 075 000	1 850 000	52 914	4 410
3032	32,5	1 RK		0,00341	401 000	558 000	959 000	27 379	2 282
3033	71,5	3 RK	M	0,00579	681 000	1 054 000	1 735 000	46 496	3 875
3041	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 322 000	2 165 000	57 557	4 796
3042	48,5	1 RK		0,00436	513 000	696 000	1 209 000	35 026	2 919
3043	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 120 000	1 811 000	47 179	3 932
3051	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 430 000	2 273 000	57 557	4 796
3052	48,5	1 RK		0,00436	513 000	758 000	1 271 000	35 026	2 919
3053	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 212 000	1 903 000	47 179	3 932
3061	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 519 000	2 362 000	57 557	4 796
3062	48,5	1 RK		0,00436	513 000	806 000	1 319 000	35 026	2 919
3063	73,0	3 RK		0,00587	691 000	1 305 000	1 996 000	47 179	3 932
3071	95,5	4 RK		0,00716	843 000	1 606 000	2 449 000	57 557	4 796
3072	48,5	1 RK		0,00436	513 000	861 000	1 374 000	35 026	2 919

LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	Per månad
nr	boarea, cirka *)	storlek mark **))	andels- tal ***)					
3073	73,0	3 RK	0,00587	691 000	1 357 000	2 048 000	47 179	3 932
3081	100,0	5 RK	0,00751	884 000	1 768 000	2 652 000	60 356	5 030
3082	78,0	3 RK	0,00614	722 000	1 416 000	2 138 000	49 296	4 108
3091	100,0	5 RK	0,00751	884 000	1 836 000	2 720 000	60 356	5 030
3092	78,0	3 RK	0,00614	722 000	1 472 000	2 194 000	49 296	4 108
4031	80,0	3 RK	M 0,00624	734 000	1 161 000	1 895 000	50 115	4 176
4041	66,5	2 RK	0,00542	638 000	887 000	1 525 000	43 560	3 630
4042	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 216 000	1 925 000	48 408	4 034
4051	66,5	2 RK	0,00542	638 000	961 000	1 599 000	43 560	3 630
4052	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 301 000	2 010 000	48 408	4 034
4061	66,5	2 RK	0,00542	638 000	1 069 000	1 707 000	43 560	3 630
4062	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 357 000	2 066 000	48 408	4 034
4063	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 060 000	2 909 000	57 967	4 831
4071	66,5	2 RK	0,00542	638 000	1 101 000	1 739 000	43 560	3 630
4072	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 413 000	2 122 000	48 408	4 034
4073	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 138 000	2 987 000	57 967	4 831
4081	65,0	2 RK	0,00535	629 000	1 015 000	1 644 000	42 946	3 579
4082	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 489 000	2 198 000	48 408	4 034
4083	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 245 000	3 094 000	57 967	4 831
4091	65,0	2 RK	0,00535	629 000	1 057 000	1 686 000	42 946	3 579
4092	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 546 000	2 255 000	48 408	4 034
4093	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 325 000	3 174 000	57 967	4 831
4101	56,5	2 RK	0,00489	576 000	1 124 000	1 700 000	39 327	3 277
4102	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 643 000	2 352 000	48 408	4 034
4103	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 378 000	3 227 000	57 967	4 831
5033	89,0	3 RK	M 0,00671	790 000	1 009 000	1 799 000	53 938	4 495
5042	93,0	3 RK	0,00693	815 000	1 720 000	2 535 000	55 645	4 637
5043	73,5	2 RK	0,00579	681 000	848 000	1 529 000	46 496	3 875
5052	93,0	3 RK	0,00693	815 000	1 796 000	2 611 000	55 645	4 637
5053	73,5	2 RK	0,00579	681 000	925 000	1 606 000	46 496	3 875
5061	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 060 000	2 909 000	57 967	4 831
5062	93,0	3 RK	0,00693	815 000	1 934 000	2 749 000	55 645	4 637
5063	73,5	2 RK	0,00579	681 000	987 000	1 668 000	46 496	3 875
5071	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 138 000	2 987 000	57 967	4 831
5072	93,0	3 RK	0,00693	815 000	2 036 000	2 851 000	55 645	4 637
5073	73,5	2 RK	0,00579	681 000	1 067 000	1 748 000	46 496	3 875
5081	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 245 000	3 094 000	57 967	4 831
5082	93,0	3 RK	0,00693	815 000	2 097 000	2 912 000	55 645	4 637
5083	71,5	2 RK	0,00568	669 000	1 160 000	1 829 000	45 677	3 806
5091	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 325 000	3 174 000	57 967	4 831
5092	93,0	3 RK	0,00693	815 000	2 172 000	2 987 000	55 645	4 637
5093	71,5	2 RK	0,00568	669 000	1 233 000	1 902 000	45 677	3 806
5101	96,5	4 RK	0,00721	849 000	2 378 000	3 227 000	57 967	4 831
5102	93,0	3 RK	0,00693	815 000	2 223 000	3 038 000	55 645	4 637
5103	65,0	2 RK	0,00535	629 000	1 071 000	1 700 000	42 946	3 579
6031	71,5	3 RK	M 0,00579	681 000	955 000	1 636 000	46 496	3 875
6032	32,5	1 RK	0,00341	401 000	544 000	945 000	27 379	2 282
6033	84,5	4 RK	M 0,00659	775 000	1 013 000	1 788 000	52 914	4 410
6041	73,0	3 RK	0,00587	691 000	1 013 000	1 704 000	47 179	3 932
6042	48,5	1 RK	0,00436	513 000	673 000	1 186 000	35 026	2 919
6043	95,0	4 RK	0,00714	840 000	1 239 000	2 079 000	57 352	4 779
6051	73,0	3 RK	0,00587	691 000	1 099 000	1 790 000	47 179	3 932
6052	48,5	1 RK	0,00436	513 000	733 000	1 246 000	35 026	2 919
6053	95,0	4 RK	0,00714	840 000	1 350 000	2 190 000	57 352	4 779

LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	
nr	boarea, cirka *)	storlek **)	mark andels- tal ***)				Per månad	
6061	73,0	3 RK		691 000	1 168 000	1 859 000	47 179	3 932
6062	48,5	1 RK		513 000	780 000	1 293 000	35 026	2 919
6063	95,0	4 RK		840 000	1 430 000	2 270 000	57 352	4 779
6071	73,0	3 RK		691 000	1 237 000	1 928 000	47 179	3 932
6072	48,5	1 RK		513 000	828 000	1 341 000	35 026	2 919
6073	95,0	4 RK		840 000	1 410 000	2 250 000	57 352	4 779
6081	78,0	3 RK		722 000	1 366 000	2 088 000	49 296	4 108
6082	100,0	5 RK		884 000	1 616 000	2 500 000	60 356	5 030
6091	78,0	3 RK		722 000	1 420 000	2 142 000	49 296	4 108
6092	100,0	5 RK		884 000	1 684 000	2 568 000	60 356	5 030
7031	71,5	3 RK	M	681 000	839 000	1 520 000	46 496	3 875
7032	32,5	1 RK		401 000	429 000	830 000	27 379	2 282
7033	84,5	4 RK	M	0,00659	775 000	1 732 000	52 914	4 410
7041	73,0	3 RK		691 000	935 000	1 626 000	47 179	3 932
7042	48,5	1 RK		513 000	593 000	1 106 000	35 026	2 919
7043	95,0	4 RK		840 000	1 120 000	1 960 000	57 352	4 779
7051	73,0	3 RK		691 000	1 017 000	1 708 000	47 179	3 932
7052	48,5	1 RK		513 000	649 000	1 162 000	35 026	2 919
7053	95,0	4 RK		840 000	1 219 000	2 059 000	57 352	4 779
7061	73,0	3 RK		691 000	1 083 000	1 774 000	47 179	3 932
7062	48,5	1 RK		513 000	693 000	1 206 000	35 026	2 919
7063	95,0	4 RK		840 000	1 299 000	2 139 000	57 352	4 779
7071	73,0	3 RK		691 000	1 149 000	1 840 000	47 179	3 932
7072	48,5	1 RK		513 000	738 000	1 251 000	35 026	2 919
7073	95,0	4 RK		840 000	1 377 000	2 217 000	57 352	4 779
7081	78,0	3 RK		722 000	1 270 000	1 992 000	49 296	4 108
7082	100,0	5 RK		884 000	1 542 000	2 426 000	60 356	5 030
7091	78,0	3 RK		722 000	1 322 000	2 044 000	49 296	4 108
7092	100,0	5 RK		884 000	1 605 000	2 489 000	60 356	5 030
8031	45,0	1 RK	M	0,00418	492 000	990 000	33 592	2 799
8033	51,0	1 RK	M	0,00450	529 000	944 000	36 118	3 010
8041	62,5	2 RK		613 000	679 000	1 292 000	41 854	3 488
8042	54,0	2 RK		560 000	600 000	1 160 000	38 235	3 186
8043	74,0	3 RK		697 000	464 000	1 161 000	47 589	3 966
8051	62,5	2 RK		613 000	743 000	1 356 000	41 854	3 488
8052	54,0	2 RK		560 000	658 000	1 218 000	38 235	3 186
8053	74,0	3 RK		697 000	523 000	1 220 000	47 589	3 966
8061	62,5	2 RK		613 000	796 000	1 409 000	41 854	3 488
8062	54,0	2 RK		560 000	705 000	1 265 000	38 235	3 186
8063	74,0	3 RK		697 000	570 000	1 267 000	47 589	3 966
8071	62,5	2 RK		613 000	847 000	1 460 000	41 854	3 488
8072	54,0	2 RK		560 000	752 000	1 312 000	38 235	3 186
8073	74,0	3 RK		697 000	617 000	1 314 000	47 589	3 966
8081	62,5	2 RK		613 000	900 000	1 513 000	41 854	3 488
8082	54,0	2 RK		560 000	799 000	1 359 000	38 235	3 186
8083	74,0	3 RK		697 000	664 000	1 361 000	47 589	3 966
8091	62,5	2 RK		613 000	1 001 000	1 614 000	41 854	3 488
8092	54,0	2 RK		560 000	833 000	1 393 000	38 235	3 186
8093	74,0	3 RK		697 000	699 000	1 396 000	47 589	3 966
9041	84,0	4 RK		772 000	1 001 000	1 773 000	52 709	4 392
9042	76,5	3 RK		713 000	1 049 000	1 762 000	48 681	4 057
9051	84,0	4 RK		772 000	1 091 000	1 863 000	52 709	4 392
9052	76,5	3 RK		713 000	1 138 000	1 851 000	48 681	4 057
9061	84,0	4 RK		772 000	1 124 000	1 896 000	52 709	4 392

LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT	Per månad	
nr	boarea, cirka *)	storlek mark **)	andels- tal ***)						
9062	76,5	3 RK	0,00606	713 000	1 171 000	1 884 000	48 681	4 057	
9071	84,0	4 RK	0,00656	772 000	1 109 000	1 881 000	52 709	4 392	
9072	76,5	3 RK	0,00606	713 000	1 156 000	1 869 000	48 681	4 057	
9081	84,0	4 RK	0,00656	772 000	1 119 000	1 891 000	52 709	4 392	
9082	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 170 000	1 879 000	48 408	4 034	
9091	84,0	4 RK	0,00656	772 000	1 161 000	1 933 000	52 709	4 392	
9092	76,0	3 RK	0,00602	709 000	1 205 000	1 914 000	48 408	4 034	
Differens							6		
SUMMA	12 562,5	169	1,00000	117 679 000	194 011 000	311 690 000	8 034 714		

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

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en uppmätt area, avrundad till närmaste halva kvadratmeter.

***) Antal rum (R) med kök (K).

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

BRF VINGÅRDEN

F. EKONOMISK PROGNOS

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Antaganden:												
Höjning årsavgifter, per år	3,0%											
år 1 - 5	3,0%											
år 6 - -	1,0%											
Höjning hyror, per år												
Driftkostnadsökning												
(inflation), per år	3,0%											
Räntenivå, genomsnitt	4,933%											
Subventionsränta	4,90%											
År efter färdigställande:												
<u>Kapitalkostnader</u>												
Räntor	tkr -	6 936	- 6 930	- 6 924	- 6 918	- 6 895	- 6 871	- 6 848	- 6 808	- 6 767	- 6 709	- 6 651
Avår räntebidrag	tkr	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973
Amorteringar/avskrivningar	tkr	-	-	-	352	- 352	- 352	- 703	- 703	- 1 055	- 1 055	- 1 406
Extra amort/ränteserv	tkr -	120	- 120	- 120	- 120	- 120	- 120	- 120	- 120	- 120	- 120	-
Nettokapitalkostnad	tkr -	5 083	- 5 077	- 5 071	- 5 417	- 5 394	- 5 698	- 5 658	- 5 969	- 5 911	- 6 084	
<u>Driftskostnader inkl</u>												
löpande underhåll	tkr -	3 390	- 3 492	- 3 597	- 3 705	- 3 816	- 3 930	- 4 048	- 4 169	- 4 294	- 4 423	- 4 556
<u>Avsättning för</u>												
fastighetsunderhåll	tkr -	324	- 324	- 324	- 324	- 324	- 324	- 324	- 324	- 324	- 324	- 324
<u>Övriga kostnader</u>												
Fastighetskatt	tkr -	70	- 71	- 73	- 74	- 76	- 533	- 543	- 554	- 565	- 577	- 1 091
Inkomstskatt	tkr -	55	- 86	- 117	- 149	- 186	- 224	- 262	- 306	- 350	- 401	- 451
SUMMA KOSTNADER	tkr -	8 922	- 9 050	- 9 182	- 9 669	- 9 796	- 10 381	- 10 875	- 11 011	- 11 502	- 11 636	- 12 506
Årsavgift, genomsnitt kr/m2		640	659	679	699	720	741	764	787	810	834	859
Årsavgifter	tkr	8 035	8 276	8 524	8 780	9 043	9 314	9 593	9 881	10 177	10 482	10 796
Årshyror	tkr	1 072	1 083	1 094	1 105	1 116	1 127	1 138	1 149	1 160	1 172	1 184
SUMMA INTÄKTER	tkr	9 107	9 359	9 618	9 885	10 159	10 441	10 731	11 030	11 337	11 654	11 980
RESULTAT	tkr	185	309	436	216	363	60	- 144	19	- 165	18	- 526
Akkumulerat resultat	tkr	185	495	931	1 147	1 510	1 570	1 427	1 446	1 281	1 299	773
Föreningens kassa	tkr											
Ingående saldo	tkr	290										
Kassabehållning	tkr	799	1 432	2 192	2 732	3 419	3 803	3 983	4 326	4 485	4 827	4 625
varav ackumulerad avsättning	tkr											
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	324	648	971	1 295	1 619	1 943	2 267	2 591	2 914	3 238	3 562

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	8 922	9 050	9 182	9 669	9 796	10 381	10 875	11 011	11 502	11 636	12 506

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A. Om räntenivån per 040420 ökar med 1 %:
blir årsavgiften densamma som i ekonomiska planen, cftersom där finns inräknat räntereserv och reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 1,3 %.

Antagen ränta i ekonomisk plan	4,933%
- innehåller räntenivå per 040420	3,734%
- och en reserv för räntökning	1,199%
Reserv extra amortering/räntökning	0,085%
Total ränta i ekonomisk plan	5,018%

Antagen subventionsränta i ekonomisk plan 4,900%

B. Om räntenivån per 040420 ökar med 2 %, dvs ca 0,7 % över antagen total ränta i ekonomisk plan:

Ränta	tkr	984	984	984	984	984	979	977	972	967	960	952
Räntebidrag	tkr	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282	- 282
Inkomstskatt	tkr	- 55	- 86	- 117	- 149	- 186	- 224	- 262	- 306	- 350	- 190	- 187
Ökning av totala kostnaden/årsavgiften blir:	tkr	647	616	585	553	514	473	433	384	335	488	483
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	-	185	- 309	- 436	- 216	- 363	- 60	144	- 19	165	- 18	526
Behov årsavgiftshöjning:		462	307	149	337	151	413	577	365	500	470	1 009

C. Om antagen räntenivå i ekonomisk plan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, medan inkomstskatten ökar, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen.
Minskningen kan användas till extra amorteringar på lån eller lägre årlig ökning av årsavgifterna.

Drifstkostnadsökning (inflation) är antagen till 3 % i ekonomisk prognos

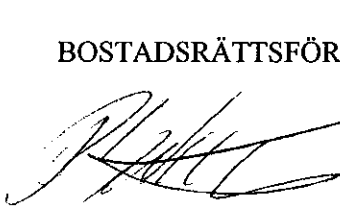
E. Om ökningen blir ytterligare: ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	34	70	108	150	194	241	292	345	402	462
--	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
3. Respektive bostadsrättshavare tecknar abonnemang för bredbandsanslutning och erlägger start- och månadsavgifter.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, att bostadsrättshavaren svarar för skötsel av buskar, plantering, plattor och träskärmar. För att undvika skador på gårdsbjälklaget får inga ingrepp under markytan ske.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver
6. Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom samfällighetsföreningar i vilka föreningen är skyldig delta. Andelstalen är ännu inte fastställda.
7. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bl.a. är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en uppmätt area, avrundad till närmaste halva kvadratmeter. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, avgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Stockholm 2004-05-05

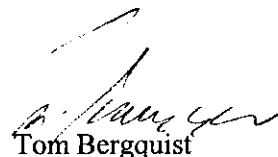
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINGÅRDEN



Robert Ström



Göran Olsson



Tom Bergquist

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 maj 2004 för bostadsrättsföreningen Vingården, org. nr : 769610-6785

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.

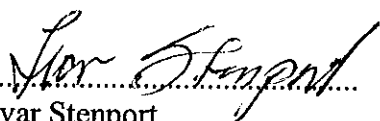
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

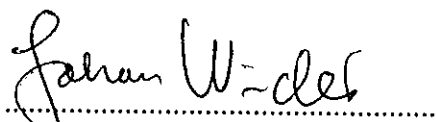
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 7 maj 2004



Ivar Stenport
Civ.ing
Sportvägen 28
191 43 SOLLENTUNA



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 7 maj 2004 för Brf Vingården

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2004-03-18
2. Registreringsbevis	2004-03-18
3. Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2004-03-29
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2004-05-05
5. Ränteindikation Handelsbanken Marievik	2004-04-27
6. Avtal om JM:s bostadsrättsgaranti	2004-04-22
7. Exploateringsavtal	2004-03-19
8. Finansieringsoffert	2003-12-30
9. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2004-05-05
10. Utdrag från fastighetsregistret	2004-04-27
11. Beräkning av taxeringsvärde	2004-04-27