

Organisationsnummer: 769612-2501

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINRANKAN 1  
STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5 - 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal; insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	Sida 7 - 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Särskilda förhållanden	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## BRF VINRANKAN 1

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1, organisationsnummer 769612-2501, 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 162 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i andra kvartalet 2007 och avslutas under andra kvartalet 2008.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, vilken ersätter den föregående, daterad 2006-05-16. 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 samt de regler för avveckling av räntebidrag, slopande av inkomstskatt och ändring av fastighetsskatt som regeringen aviserat i budgetpropositionen för 2007.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2006-05-16. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga 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 samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Föreningen tecknar dessutom ett särskilt avtal om JM ABs bostadsrättsgaranti.

Länsstyrelsen i Stockholms län har meddelat beslut om statliga räntebidrag (statlig bostadsbyggnadssubvention) 2006-03-01. Beslutet kommer att omprövas på så sätt att föreningen blir bidragstagare.

Föreningen tecknar avtal med SBAB 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.

Byggförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Druvklasen 1, Liljeholmskajen, Hägersten, Stockholm
Tomtens areal:	ca 3 843,0 m <sup>2</sup> , fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Boarea enligt tabell:	ca 13 519,5 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	ca 1 524,5 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 7 - 8 våningar (8 trapphus) samt källarvåning
Antal bostadslägenheter:	162 st

#### Parkering

Föreningen har 61 platser i eget källargarage vilket beräknas vara färdigt i takt med att inflyttning sker i lägenheterna. Föreningen har 72 platser i GA i berggrum, se nedan, tillträde beräknas till halvårsskiftet 2007.

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har 4 st (ca 1 524,5 m<sup>2</sup>) lokaler för uthyrning i gatuplanet. Hyresavtal finns med en större livsmedelsaffär samt en restaurang. Uthyrning kommer troligtvis att ske även till ytterligare en restaurang och ett kontor.

#### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Bibehållande av gatuanslaggning, belastar Druvklasen 1.
- II. Infästning i fasad, belastar Druvklasen 1.
- III. Bibehållande av kajanläggning, belastar Druvklasen 1.
- IV. Byggnadsdelar, förmån för Druvklasen 1.
- VI. Avtal om leverans av fjärrvärme tecknas med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad.

## BRF VINRANKAN 1

### Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Angöringsväg i Vingårdsgatan, gemensam med Vingården 1.

GA:2 Garage i bergtrum, gemensam med Årstaäng 3. Föreningen kommer att ha 72 platser av totalt 385 platser.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Anläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsföreningar.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

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

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Styrelserum.

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för TV och bredband

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan.

Uthyrningslokaler, 4 st.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
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
Trapphusplan:	Beläggning av linoleum
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefab betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer. Garaget har ingen särskild uppvärmning.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Fettavskiljare och imkanal fram till restaurang och till livsmedelsaffär.

### Telefoni, Kabel-TV, Internet

Uttag för Ip-telefoni, TV och multimedia. Multimediauttag möjliggör internetuppkoppling via bredband.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Grängat	

## BRF VINRANKAN 1

Kök	Parkett	Tapet, Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll Inbyggnadsugn, placerad under spishäll Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp Diskmaskin Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Tapet	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Tapet	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Undertak	Sanitetsutrustning enligt ritning Skåpinredning enligt ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Termostatstyrd värmeslinga på el (hushållsel) i badrumsgolv
WC	Klinker	Kakel och målat	Undertak	Sanitetsutrustning enligt ritning

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

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

### Försäkringar

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

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	623 000 000 kr
Ospecificerat	<u>174 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>623 174 000 kr</b>

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler och garage i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 201 600 000 kr varav ca 15 200 000 kr för uthyrningslokaler och ca 9 200 000 kr för garage. Uppskattningen följer Regeringens budgetproposition 2006/07:1 och är för bostäder baserad på Förenklad fastighetstaxering 2004 och för lokaler på Allmän fastighetstaxering 2007, värdeområde (180109).

*a*

**BRF VINRANKAN 1**

**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 subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader. Vid beräkningen har beaktats de regler för avveckling av räntebidrag som regeringen aviserat i budgetpropositionen för 2007.

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)	45 000 000	1	3,76%	1 692 000	31 500	1 723 500
Bottenlån 1)	45 000 000	2	3,87%	1 741 500	31 500	1 773 000
Bottenlån 1)	45 000 000	3	4,14%	1 863 000	31 500	1 894 500
Bottenlån 1)	49 438 000	4	4,21%	2 081 340	34 607	2 115 947
Bottenlån 1,2)	21 633 000	5	4,06%	878 300	15 143	893 443
Bottenlån 1,2)	18 929 000	5	4,06%	768 517	13 250	781 767
Extra amortering/räntereserv 5)					530 000	530 000
Summa lån	225 000 000			9 024 657	687 500	9 712 157
Insats	148 188 000					
Upplåtelseavgift	249 986 000					
Summa	623 174 000					

Avgår statligt räntebidrag 2)

Summa nettokapitalkostnad år 1

- 738 225

8 973 932

1) Beräknad lånetid 50-årig serieplan

amortering år 1 0,070% 157 500

amortering år 2 0,076% 171 000

amortering år 3 0,084% 189 000

2) Beräknat statligt räntebidrag:

Räntebidragsunderlag (RBU): 135 206 000

Bidragsgrundande belopp: 14% 18 929 000

Beräknad subventionsränta (Sub) 3,90%

Subventionsräntan baseras på 5-åriga räntor (5-åriga bostadsobligationer). Därmed är räntekostnaden efter avdrag för erhållet räntebidrag - på den del av 5-åriga bottenlånet som motsvaras av bidragsgrundande belopp oberoende av ränteändringar.

Räntebidraget har beräknats med den avveckling av räntebidraget som regeringen aviserat i budgetpropositionen för 2007.

3) Bindningstiden anger det antal år efter färdigställande lånet är bundet. Lån med 3 respektive 4 års bindningstid har placerats till angiven ränta. Lånens bindningstid i övrigt beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

4) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,011%

Genomsnitt av antagna räntor på föreningens räntekänsliga lån 3,862%

(bindningstid 1-5 år)

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

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan, som inledningsvis motsvarar under året gjorda amorteringar. Avskrivning skall dock lägst motsvara en 50-årig serieplan.

Nettoeffekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

A

**BRF VINRANKAN 1**

<b>Avsättningar</b>	Föreningens fastighetsunderhåll a)	25 kr/m <sup>2</sup>	<b>376 100</b>
<b>Driftskostnader b)</b>			
Ekonomisk förvaltning		150 000	
Styrelsearvode		40 000	
Revisionsarvode		30 000	
Administration inkl sociala kostnader		20 000	
Vattenförbrukning		240 000	
Uppvärmning		1 370 000	
Elavgifter (exkl hushållsel) c)		350 000	
Sophämtning (hushållssopor)		40 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och jour, trädgårdsskötsel, snöröjning och sandning, städning, sophämtning (källsortering), service och besiktning hissar d)		286 000	
Kabel-TV (baspaket), bredbandsuppkoppling		420 000	
Försäkringar		120 000	
Avgift GA:1, snöröjning och sandning d)			
Parkeringsavtal eget garage		110 000	
Avgift GA:2 för garage i bergtrum inkl parkeringsavtal		260 000	
Driftskostnader lokaler		224 000	
Diverse inkl. jourutryckning		60 000	<b>3 720 000</b>
<b>Övriga kostnader,</b>			
Fastighetsskatt bostäder e)			
Fastighetsskatt garage		92 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		152 000	
Statlig inkomstskatt f)			<b>244 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>			<b>13 314 032</b>

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 inklusive el till komfortvärmeslinga i badrum betalas av respektive bostadsrättshavare.

d) Fastighets- och trädgårdsskötsel, hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 kan beräknas till 180 000 per år.

Snöröjning och sandning av GA:1 under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 kan beräknas till 40 000 per år.

e) 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.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören .

f) Enligt regeringens budgetproposition slopas inkomstskatten från och med 2007.

Eventuell statlig inkomstskatt fram till avräkningsdagen samt eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) 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	13 519,5	m <sup>2</sup>		9 285 332
Årshyra uthyrningslokaler *)	1 524,5	m <sup>2</sup>	1 400 kr/m <sup>2</sup>	2 134 300
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				152 000
Årshyra eget garage (**)	61	st	14 400 kr/plats/år (**)	878 400
Årshyra garage i bergtrum (***)	72	st	12 000 kr/plats/år (***)	864 000

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER** **13 314 032**

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

\*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

\*\*\*) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 18 000 kr per plats och år.

\*\*\*\*) Mervärdesskatt tillkommer, den årliga hyran blir därmed 15 000 kr per plats och år.

*a.*

LÄGENHET		mark	andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA insats och upplåtelseavgift	ÅRSAVGIFT	
nr	boarea, storlek cirka *) **)						Per månad	
131	97,0 4 RK	M	0,00695	1 030 000	1 145 000	2 175 000	64 539	5 378
132	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 132 000	2 158 000	64 288	5 357
133	61,0 2 RK		0,00492	729 000	913 000	1 642 000	45 679	3 807
134	83,5 3 RK		0,00616	913 000	1 372 000	2 285 000	57 208	4 767
141	97,0 4 RK		0,00695	1 030 000	1 230 000	2 260 000	64 539	5 378
142	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 224 000	2 250 000	64 288	5 357
143	61,0 2 RK		0,00492	729 000	981 000	1 710 000	45 679	3 807
144	93,5 4 RK		0,00678	1 004 000	1 473 000	2 477 000	62 910	5 243
151	97,0 4 RK		0,00695	1 030 000	1 315 000	2 345 000	64 539	5 378
152	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 314 000	2 340 000	64 288	5 357
153	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 046 000	1 775 000	45 679	3 807
154	93,5 4 RK		0,00678	1 004 000	1 571 000	2 575 000	62 910	5 243
161	97,0 4 RK		0,00695	1 030 000	1 400 000	2 430 000	64 539	5 378
162	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 409 000	2 435 000	64 288	5 357
163	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 114 000	1 843 000	45 679	3 807
164	93,5 4 RK		0,00678	1 004 000	1 668 000	2 672 000	62 910	5 243
171	97,0 4 RK		0,00695	1 030 000	1 390 000	2 420 000	64 539	5 378
172	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 499 000	2 525 000	64 288	5 357
173	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 181 000	1 910 000	45 679	3 807
174	93,5 4 RK		0,00678	1 004 000	1 765 000	2 769 000	62 910	5 243
181	97,0 4 RK		0,00695	1 030 000	1 430 000	2 460 000	64 539	5 378
182	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 594 000	2 620 000	64 288	5 357
183	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 249 000	1 978 000	45 679	3 807
184	93,5 4 RK		0,00678	1 004 000	1 861 000	2 865 000	62 910	5 243
192	96,5 4 RK		0,00692	1 026 000	1 709 000	2 735 000	64 288	5 357
193	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 316 000	2 045 000	45 679	3 807
194	93,5 4 RK		0,00678	1 004 000	2 046 000	3 050 000	62 910	5 243
231	76,5 2 RK		0,00571	846 000	969 000	1 815 000	53 010	4 418
232	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 054 000	1 783 000	45 679	3 807
233	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 454 000	2 326 000	54 639	4 553
241	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 420 000	2 345 000	57 960	4 830
242	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 094 000	1 823 000	45 679	3 807
243	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 504 000	2 376 000	54 639	4 553
251	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 505 000	2 430 000	57 960	4 830
252	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 194 000	1 923 000	45 679	3 807
253	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 633 000	2 505 000	54 639	4 553
261	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 600 000	2 525 000	57 960	4 830
262	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 264 000	1 993 000	45 679	3 807
263	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 683 000	2 555 000	54 639	4 553
271	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 685 000	2 610 000	57 960	4 830
272	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 304 000	2 033 000	45 679	3 807
273	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 812 000	2 684 000	54 639	4 553
281	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 775 000	2 700 000	57 960	4 830
282	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 404 000	2 133 000	45 679	3 807
283	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 811 000	2 683 000	54 639	4 553
291	79,0 3 RK		0,00594	880 000	1 840 000	2 720 000	55 140	4 595
292	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 441 000	2 170 000	45 679	3 807
293	78,0 3 RK		0,00588	872 000	1 988 000	2 860 000	54 639	4 553
331	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 470 000	2 395 000	57 960	4 830
332	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 158 000	1 887 000	45 679	3 807
333	79,0 3 RK		0,00594	880 000	1 654 000	2 534 000	55 140	4 595
341	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 565 000	2 490 000	57 960	4 830
342	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 228 000	1 957 000	45 679	3 807
343	79,0 3 RK		0,00594	880 000	1 710 000	2 590 000	55 140	4 595
351	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 660 000	2 585 000	57 960	4 830
352	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 268 000	1 997 000	45 679	3 807
353	79,0 3 RK		0,00594	880 000	1 810 000	2 690 000	55 140	4 595
361	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 755 000	2 680 000	57 960	4 830
362	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 368 000	2 097 000	45 679	3 807
363	79,0 3 RK		0,00594	880 000	1 948 000	2 828 000	55 140	4 595
371	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 855 000	2 780 000	57 960	4 830
372	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 438 000	2 167 000	45 679	3 807
373	79,0 3 RK		0,00594	880 000	2 005 000	2 885 000	55 140	4 595
381	85,0 3 RK		0,00624	925 000	1 950 000	2 875 000	57 960	4 830
382	61,0 2 RK		0,00492	729 000	1 478 000	2 207 000	45 679	3 807

a

## TABELL

## BRF VINRANKAN 1

LÄGENHET				INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA insats och upplåtelseavgift	ÅRSAVGIFT	Per månad	
nr	hoarea, cirka *)	storlek **)	mark	andels- tal ***)					
383	79,0	3 RK		0,00594	880 000	2 140 000	3 020 000	55 140	4 595
391	79,0	3 RK		0,00594	880 000	1 940 000	2 820 000	55 140	4 595
392	61,0	2 RK		0,00492	729 000	1 575 000	2 304 000	45 679	3 807
393	79,0	3 RK		0,00594	880 000	2 170 000	3 050 000	55 140	4 595
431	106,5	4 RK		0,00743	1 101 000	2 419 000	3 520 000	68 988	5 749
432	101,5	4 RK		0,00718	1 064 000	2 211 000	3 275 000	66 669	5 556
441	106,5	4 RK		0,00743	1 101 000	2 544 000	3 645 000	68 988	5 749
442	101,5	4 RK		0,00718	1 064 000	2 286 000	3 350 000	66 669	5 556
451	106,5	4 RK		0,00743	1 101 000	2 629 000	3 730 000	68 988	5 749
452	101,5	4 RK		0,00718	1 064 000	2 446 000	3 510 000	66 669	5 556
461	106,5	4 RK		0,00743	1 101 000	2 794 000	3 895 000	68 988	5 749
462	101,5	4 RK		0,00718	1 064 000	2 566 000	3 630 000	66 669	5 556
471	106,5	4 RK		0,00743	1 101 000	2 879 000	3 980 000	68 988	5 749
472	101,5	4 RK		0,00718	1 064 000	2 661 000	3 725 000	66 669	5 556
481	130,5	5 RK		0,00875	1 297 000	3 298 000	4 595 000	81 269	6 772
482	121,0	5 RK		0,00827	1 225 000	2 845 000	4 070 000	76 757	6 396
491	130,5	5 RK		0,00875	1 297 000	3 383 000	4 680 000	81 269	6 772
492	121,0	5 RK		0,00827	1 225 000	3 095 000	4 320 000	76 757	6 396
531	78,0	3 RK		0,00588	872 000	1 647 000	2 519 000	54 639	4 553
532	97,0	4 RK		0,00695	1 030 000	2 070 000	3 100 000	64 539	5 378
533	88,5	3 RK		0,00642	951 000	1 309 000	2 260 000	59 589	4 966
541	78,0	3 RK		0,00588	872 000	1 748 000	2 620 000	54 639	4 553
542	97,0	4 RK		0,00695	1 030 000	2 170 000	3 200 000	64 539	5 378
543	88,5	3 RK		0,00642	951 000	1 379 000	2 330 000	59 589	4 966
551	78,0	3 RK		0,00588	872 000	1 848 000	2 720 000	54 639	4 553
552	97,0	4 RK		0,00695	1 030 000	2 270 000	3 300 000	64 539	5 378
553	88,5	3 RK		0,00642	951 000	1 469 000	2 420 000	59 589	4 966
561	78,0	3 RK		0,00588	872 000	1 948 000	2 820 000	54 639	4 553
562	97,0	4 RK		0,00695	1 030 000	2 470 000	3 500 000	64 539	5 378
563	88,5	3 RK		0,00642	951 000	1 554 000	2 505 000	59 589	4 966
571	78,0	3 RK		0,00588	872 000	2 048 000	2 920 000	54 639	4 553
572	97,0	4 RK		0,00695	1 030 000	2 570 000	3 600 000	64 539	5 378
573	71,5	3 RK		0,00555	823 000	1 497 000	2 320 000	51 568	4 297
581	121,0	5 RK		0,00827	1 225 000	2 825 000	4 050 000	76 757	6 396
582	115,5	5 RK		0,00799	1 184 000	2 916 000	4 100 000	74 188	6 182
583	71,5	3 RK		0,00555	823 000	1 432 000	2 255 000	51 568	4 297
591	121,0	5 RK		0,00827	1 225 000	3 075 000	4 300 000	76 757	6 396
592	125,0	5 RK		0,00847	1 255 000	3 045 000	4 300 000	78 637	6 553
621	76,5	2 RK	M	0,00571	846 000	729 000	1 575 000	53 010	4 418
622	79,0	3 RK	M	0,00594	880 000	1 000 000	1 880 000	55 140	4 595
631	85,0	3 RK		0,00624	925 000	1 090 000	2 015 000	57 960	4 830
632	65,0	2 RK		0,00512	759 000	786 000	1 545 000	47 558	3 963
633	83,0	3 RK		0,00614	910 000	990 000	1 900 000	57 020	4 752
641	85,0	3 RK		0,00624	925 000	1 170 000	2 095 000	57 960	4 830
642	65,0	2 RK		0,00512	759 000	846 000	1 605 000	47 558	3 963
643	83,0	3 RK		0,00614	910 000	1 080 000	1 990 000	57 020	4 752
651	85,0	3 RK		0,00624	925 000	1 250 000	2 175 000	57 960	4 830
652	65,0	2 RK		0,00512	759 000	906 000	1 665 000	47 558	3 963
653	83,0	3 RK		0,00614	910 000	1 160 000	2 070 000	57 020	4 752
661	85,0	3 RK		0,00624	925 000	1 330 000	2 255 000	57 960	4 830
662	65,0	2 RK		0,00512	759 000	966 000	1 725 000	47 558	3 963
663	83,0	3 RK		0,00614	910 000	1 235 000	2 145 000	57 020	4 752
671	119,5	5 RK		0,00819	1 214 000	2 561 000	3 775 000	76 068	6 339
672	68,5	3 RK		0,00541	801 000	1 429 000	2 230 000	50 190	4 183
681	119,5	5 RK		0,00819	1 214 000	2 481 000	3 695 000	76 068	6 339
682	68,5	3 RK		0,00541	801 000	1 384 000	2 185 000	50 190	4 183
721	56,0	2 RK	M	0,00467	692 000	266 000	958 000	43 360	3 613
731	75,0	2 RK	M	0,00563	834 000	841 000	1 675 000	52 258	4 355
732	65,0	2 RK		0,00512	759 000	751 000	1 510 000	47 558	3 963
733	83,0	3 RK		0,00614	910 000	930 000	1 840 000	57 020	4 752
741	83,5	3 RK		0,00616	913 000	1 007 000	1 920 000	57 208	4 767
742	65,0	2 RK		0,00512	759 000	811 000	1 570 000	47 558	3 963
743	83,0	3 RK		0,00614	910 000	973 000	1 883 000	57 020	4 752
751	83,5	3 RK		0,00616	913 000	1 082 000	1 995 000	57 208	4 767
752	65,0	2 RK		0,00512	759 000	871 000	1 630 000	47 558	3 963



## TABELL

## BRF VINRANKAN 1

LÄGENHET		mark	andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA insats och upplåtelseavgift	ÅRSAVGIFT	
nr	boarea, storlek cirka *) **)						Per månad	
753	83,0	3 RK	0,00614	910 000	1 060 000	1 970 000	57 020	4 752
761	83,5	3 RK	0,00616	913 000	1 157 000	2 070 000	57 208	4 767
762	65,0	2 RK	0,00512	759 000	931 000	1 690 000	47 558	3 963
763	83,0	3 RK	0,00614	910 000	1 135 000	2 045 000	57 020	4 752
771	118,0	5 RK	0,00812	1 203 000	2 477 000	3 680 000	75 379	6 282
772	68,5	3 RK	0,00541	801 000	1 443 000	2 244 000	50 190	4 183
781	118,0	5 RK	0,00812	1 203 000	2 402 000	3 605 000	75 379	6 282
782	68,5	3 RK	0,00541	801 000	1 394 000	2 195 000	50 190	4 183
831	98,0	4 RK	M 0,00700	1 037 000	1 158 000	2 195 000	64 978	5 415
832	50,5	1 RK	M 0,00429	635 000	770 000	1 405 000	39 789	3 316
833	86,5	3 RK	0,00632	936 000	884 000	1 820 000	58 649	4 887
834	65,5	2 RK	0,00515	763 000	702 000	1 465 000	47 809	3 984
841	98,0	4 RK	0,00700	1 037 000	1 248 000	2 285 000	64 978	5 415
842	62,0	2 RK	0,00497	737 000	773 000	1 510 000	46 180	3 848
843	86,5	3 RK	0,00632	936 000	942 000	1 878 000	58 649	4 887
844	65,5	2 RK	0,00515	763 000	761 000	1 524 000	47 809	3 984
851	98,0	4 RK	0,00700	1 037 000	1 333 000	2 370 000	64 978	5 415
852	62,0	2 RK	0,00497	737 000	862 000	1 599 000	46 180	3 848
853	86,5	3 RK	0,00632	936 000	1 014 000	1 950 000	58 649	4 887
854	65,5	2 RK	0,00515	763 000	820 000	1 583 000	47 809	3 984
861	98,0	4 RK	0,00700	1 037 000	1 423 000	2 460 000	64 978	5 415
862	62,0	2 RK	0,00497	737 000	921 000	1 658 000	46 180	3 848
863	86,5	3 RK	0,00632	936 000	1 089 000	2 025 000	58 649	4 887
864	65,5	2 RK	0,00515	763 000	877 000	1 640 000	47 809	3 984
871	98,0	4 RK	0,00700	1 037 000	1 413 000	2 450 000	64 978	5 415
872	62,0	2 RK	0,00497	737 000	981 000	1 718 000	46 180	3 848
873	86,5	3 RK	0,00632	936 000	1 159 000	2 095 000	58 649	4 887
874	65,5	2 RK	0,00515	763 000	937 000	1 700 000	47 809	3 984
881	98,0	4 RK	0,00700	1 037 000	1 453 000	2 490 000	64 978	5 415
882	62,0	2 RK	0,00497	737 000	1 040 000	1 777 000	46 180	3 848
883	86,5	3 RK	0,00632	936 000	1 234 000	2 170 000	58 649	4 887
884	65,5	2 RK	0,00515	763 000	996 000	1 759 000	47 809	3 984
Differens			0,00002				-21	
SUMMA	13 519,5	162	1,00000	148 188 000	249 986 000	398 174 000	9 285 332	

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 på ritning uppmätt area.

\*\*) Antal rum (R) med kök (K).

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

BRF VINRANKAN 1

**F. EKONOMISK PROGNOIS**

**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år år 2 - 5 3%  
 år 6 - - 3%  
 Höjning hyror, per år 1%  
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntenivå, genomsnitt 4,011%  
 Subventionsränta 3,900%

**Fastighetstaxering (Särskild fastighetstaxering 2007)**

Taxeringsvärde, tkr bostäder: 177 200 lokaler: 15 200  
 Uppskattad förändring per år för lokaler: 2,00% garage: 9 200  
 Fastighetsskatt år 1 - 5 lokaler / garage  
 år 6 - 10 0,00% 1,00%  
 år 11 - 0,20% 1,00%  
 0,40%

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
*)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>År efter färdigställande:</b>											
<b>Kalenderår:</b>											
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	tkr	-8 997	-8 969	-8 940	-8 910	-8 880	-8 848	-8 815	-8 782	-8 746	-8 710
Avgår räntebidrag	tkr	738	527	369	211	0	0	0	0	0	0
Amorteringar/avskrivningar	tkr	-157	-171	-189	-212	-234	-287	-315	-347	-385	-428
Extra amort/räntereserv	tkr	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530	-530
Nettokapitalkostnad	tkr	-8 974	-9 171	-9 319	-9 471	-9 669	-9 665	-9 660	-9 659	-9 661	-9 668
<b>Driftskostnader inkl. löpande underhåll</b>	tkr	-3 720	-3 794	-4 090	-4 172	-4 340	-4 427	-4 516	-4 606	-4 698	-4 792
<b>Avsättning för fastighetsunderhåll</b>	tkr	-376	-376	-376	-376	-376	-376	-376	-376	-376	-376
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetsskatt	tkr	-244	-249	-254	-259	-264	-269	-269	-269	-269	-269
Inkomstskatt	tkr										
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	tkr	-13 314	-13 590	-14 039	-14 278	-14 569	-15 097	-15 187	-15 281	-15 381	-15 842
Årsavgift, genomsnitt kr/m2	kr/m2	687	707	729	751	773	796	845	870	896	923
Årsavgifter	tkr	9 285	9 564	9 851	10 147	10 451	10 765	11 088	11 764	12 117	12 481
Årshyror	tkr	4 029	4 069	4 110	4 151	4 193	4 235	4 277	4 363	4 407	4 451
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	tkr	13 314	13 633	13 961	14 298	14 644	15 000	15 741	16 127	16 524	16 932
<b>RESULTAT</b>	*) tkr	0	43	-78	20	75	268	554	846	1 143	1 090
<b>Föreningens kassa</b>											
Ingående saldo	tkr	174									
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	*) tkr	268	688	986	1 382	1 833	2 844	3 774	4 996	6 515	7 981
varav ackumulerad avsättning											
till fond för fastighetsunderhåll	*) tkr	94	470	846	1 222	1 598	2 350	2 726	3 102	3 478	3 854

\*) Kostnader och intäkter är beräknade för helt kalenderår. Resultat, kassabehållning och ackumulerad avsättning till fond avser kvartalet efter avräkningsdagen som preliminärt bedöms till 2008-09-30.

Ann. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden samt de regler för avveckling av räntebidrag, slopande av inkomstskatt och ändring av fastighetsskatt som regeringen aviserat i budgetpropositionen för 2007.

## BRF VINRANKAN 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År efter färdigställande	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ursprunglig kostnad:	tkr 13 314	13 590	14 039	14 278	14 569	15 009	15 097	15 187	15 281	15 381	15 842

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2006-11-24 ökar med 0,5 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat reserv för extra amortering/ränta med totalt ca 0,5 % på de räntekänsliga lån som är kvar att placera.

Alternativ B: Om räntenivån per 2006-11-24 ökar med 2 %, dvs ca 1,5 % över antagen ränta i finansieringsplan på de räntekänsliga lån som är kvar att placera:

Ränta, tillkommande	tkr 1 702	1 701	1 700	1 698	1 697	1 695	1 693	1 691	1 689	1 686	1 683
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr 0	-43	78	-20	-75	9	-268	-554	-846	-1 143	-1 090
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr 1 702</b>	<b>1 658</b>	<b>1 778</b>	<b>1 678</b>	<b>1 622</b>	<b>1 704</b>	<b>1 425</b>	<b>1 137</b>	<b>843</b>	<b>543</b>	<b>593</b>

Amorteringsreserv som i prognos används som amortering är här omvandlad till ränta.

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

så minskar räntekostnaden men samtidigt räntebidraget, dvs nettoeffekten blir positiv för föreningen. Nettoeffekten bör till största delen användas till ökad amortering av lånen.

Alternativ D: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

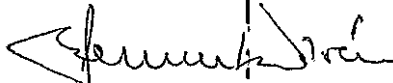
<u>Om ökningen blir ytterligare</u>	1 %										
<u>ökar den totala kostnaden med:</u>	tkr 0	37	76	119	165	212	262	314	369	426	486

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

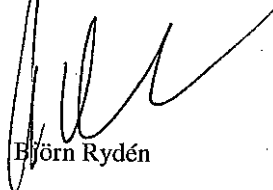
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift samt årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Respektive bostadsrättshavare skall i förekommande fall teckna abonnemang för hushållsel, månadsavgift för utökat bredband och utökad Kabel-TV samt startavgift för bredband, Kabel-TV och Ip-telefoni.
3. 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 och plattor. Sådana ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar får inte ske.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, som bland annat är baserade på lägenheternas funktion och boarea. Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
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 2006-12-15

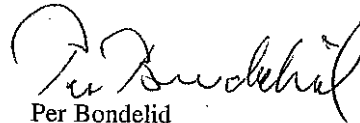
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINRANKAN 1



Lennart Wirén



Björn Rydén



Per Bondelid

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 december 2006 för Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1.

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.

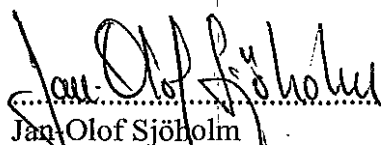
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 18 december 2006



Jan-Olof Sjöholm  
Byggnings  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jurkand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg den 18 december 2006 för Brf Vinrankan 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2005-03-11
Registreringsbevis	2005-03-11
Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-03-01
Byggfelsförsäkring	2006-01-19
Köpekontrakt för marken	2006-05-16
Protokoll/Beskrivning Lantmäterimyndigheten	2005-08-31
Exploateringsavtal	2005-05-30
Samarbetsavtal II	2006-01-12
Ritning GA bergum (garageplatser)	2006-02-24
Hyseskontrakt för lokal 1063 m2	2005-10-31
Hyseskontrakt för lokal 152,5 m2	2006-04-24
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2006-05-16
Avtal om Bostadsrättsgaranti	2006-05-08
Utdrag från fastighetsregistret	2006-05-02
Beräkning av taxeringsvärde	2006-12-11
Låneoffert avs. kort och lång finansiering	2005-10-27
Komplettering till offerten via mail	2005-11-10
Förtydligande av offertens villkor	2005-11-15
Uppgift om räntenivåer från SBAB	2006-11-24
Uppgift om räntenivåer från SBAB	2006-10-20
Utbetalningsanvisning från SBAB	2006-10-06