

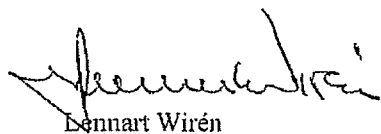
EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINBÄRET 1****Organisationsnummer: 769619-2124**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

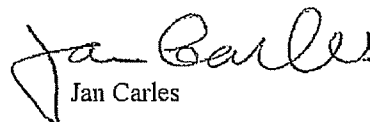
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2012-09-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINBÄRET 1


Lennart Wirén


Eva Bondelid Ager


Jan Carles

Registrerat av Bolagsverket 2012-09-17

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1, organisationsnummer 769619-2124, 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 98 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 4 2012 och avslutas under kvartal 3 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 4 2012.

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 2012-09-11. 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 GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken 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 GAR-BO Försäkring AB.

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till Årstadalsskolan 6, Liljeholmskajen, Stockholms kommun
Tomtens areal:	4 829 m ²
Boarea enligt tabell: ca	7 304 m ²
Byggnadens utformning:	2 st flerbostadshus i 5-7 våningar, källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	98 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

69 garageplatser i blivande GA 2, se nedan

Garaget beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

- I. Nyttjanderättsavtal med Hägersten Liljeholmen stadsdelsnämnd avseende lektya/gård till förskola, belastar Årstadalsskolan 6.
- II. Angöring, till förmån för Årstadalsskolan 6.

BRF VINBÄRET 1

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Gata med vändplan, park och belysning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.
Andelstalen är ännu inte fastställda

GA:2 Garage, källsortering och gård, gemensam med angränsande fastighet.
Andelstalen är ännu inte fastställda.

GA:3 Övernattningsslägenhet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.
Andelstalen är ännu inte fastställda
Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/ar/delägarförvaltning.

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gräsytor, plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, ledningar för yttre VA, el, bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.
Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.
Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.
Utrymme för källsortering av sopor (blivande GA 2)
Cykelrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd.
Kabel för bredband med telefoni och TV
Lägenhetsförråd i källarplan.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar till berg alt betongplatta på packad sprängbotten
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad.
Ytterväggar:	Puts på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt. murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefab betong.
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation, tilluft via uteluftsventiler.
Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.
En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

BRF VINBÄRET 1

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn 2 rok kyl/frys, övriga lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn. Köksnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång.
Bad/duschrum WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum. Ingår ej för 2 Rok
WC	Klinker	Kakel och målat.	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.

Lägenheternas typ av rum framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	390 350 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>70 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	390 420 000 kr

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 163 400 000 kr varav ca 6 400 000 kr för garage. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2010, värdeområde 0180229.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

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.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	16 750 000	1	3,70%	619 750	11 725	631 475
Bottenlån 1)	16 750 000	2	3,70%	619 750	11 725	631 475
Bottenlån 1)	16 750 000	3	3,80%	636 500	11 725	648 225
Bottenlån 1)	16 750 000	4	3,90%	653 250	11 725	664 975
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					226 100	226 100
Summa lån	67 000 000			2 529 250	273 000	2 802 250
Insats	192 832 000					
Upplåtelseavgift	130 588 000					
Summa	390 420 000					
Summa kapitalkostnad år 1						2 802 250

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	46 900
amortering år 2		0,076%	50 920
amortering år 3		0,084%	56 280

- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 3,775%

- 4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten 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.

BRF VINBÄRET 1

Tomträttsavgäld		1 060 500
Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2013.	25 kr/m ²	182 600
Driftskostnader a)		1 972 720
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administration inkl sociala kostnader	20 000	
Vattenförbrukning	115 000	
Uppvärmning	310 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	500 000	
Sophämtning (hushållssopor)	50 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel och städning, jour och snöröjning,	405 000	
Besiktning och service hissar b)	-	
GA:1- gator d)	-	
GA:2 - gård och källsortering d)	-	
GA:3 - övernattningsslägenhet d)	-	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	258 720	
Försäkringar	30 000	
Parkeringsavtal garage (GA:2)	99 000	
Diverse inkl. jourutrykning	20 000	
Kostnadsreserv		30 000
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	64 000	64 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**6 112 070**

a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

191 300 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.

b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 per år.

d) Drift, administration och underhåll av gemensamhetsanläggning för garage, gård, övernattningsslägenhet och gator under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 kan beräknas till 120 000 kr per år.

e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11.

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, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell

Årsavgifter	7 304	m ²	4 560 810
Årsavgift bredband			258 720
Årsavgift varmvatten			191 300
Årshyra garage	69	st	16 800 kr/plats/år
Outhyrda garageplatser	5%	av total hyresintäkt garage	-
			57 960

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**6 112 070**

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

2

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		TOTALT
	Boarea, cirka *)	Storlek Mark (**)				Andels- tal ***)	Per månad	BREDBAND (****)	Per månad	VARMVATTEN (*****)	Per månad			
30803	71	3 RK	M	0,00994	1 917 000	843 000	2 760 000	45 340	3 778	2 640	220	1 900	158	49 880
30901	94	4 RK		0,01222	2 356 000	1 304 000	3 660 000	55 723	4 644	2 640	220	2 400	200	60 763
30903	76	3 RK		0,01040	2 005 000	1 055 000	3 060 000	47 422	3 952	2 640	220	1 900	158	51 962
31001	55	2 RK		0,00830	1 600 000	590 000	2 190 000	37 843	3 154	2 640	220	1 500	125	41 983
31002	45	2 RK		0,00738	1 424 000	466 000	1 890 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
31003	94	4 RK		0,01222	2 356 000	1 854 000	4 210 000	55 723	4 644	2 640	220	2 400	200	60 763
31101	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 606 000	3 910 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
31102	45	2 RK		0,00738	1 424 000	516 000	1 940 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
31103	95	4 RK		0,01231	2 374 000	1 926 000	4 300 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189
31201	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 676 000	3 980 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
31202	45	2 RK		0,00738	1 424 000	566 000	1 990 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
31203	95	4 RK		0,01231	2 374 000	2 036 000	4 410 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189
31301	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 766 000	4 070 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
31302	45	2 RK		0,00738	1 424 000	636 000	2 060 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
31303	95	4 RK		0,01231	2 374 000	2 336 000	4 710 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189
31401	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 896 000	4 200 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
31402	105	4 RK		0,01322	2 550 000	3 160 000	5 710 000	60 312	5 026	2 640	220	2 400	200	65 352
41001	54	2 RK		0,00821	1 583 000	367 000	1 950 000	37 441	3 120	2 640	220	1 500	125	41 581
41002	44	2 RK		0,00730	1 407 000	403 000	1 810 000	33 278	2 773	2 640	220	1 500	125	37 418
41003	55	2 RK		0,00830	1 600 000	470 000	2 070 000	37 843	3 154	2 640	220	1 500	125	41 983
41101	94	4 RK		0,01222	2 356 000	1 894 000	4 250 000	55 723	4 644	2 640	220	2 400	200	60 763
41102	45	2 RK		0,00738	1 424 000	426 000	1 850 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
41103	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 826 000	4 130 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
41201	95	4 RK		0,01231	2 374 000	1 946 000	4 320 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189
41202	45	2 RK		0,00738	1 424 000	446 000	1 870 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
41203	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 886 000	4 190 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
41301	95	4 RK		0,01231	2 374 000	1 986 000	4 360 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189
41302	45	2 RK		0,00738	1 424 000	526 000	1 950 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820
41303	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 946 000	4 250 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
41401	105	4 RK		0,01322	2 550 000	3 540 000	6 090 000	60 312	5 026	2 640	220	2 400	200	65 352
41402	91	4 RK		0,01195	2 304 000	2 056 000	4 360 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534
50902	53	2 RK	M	0,00812	1 565 000	485 000	2 050 000	37 015	3 085	2 640	220	1 500	125	41 155

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		TOTALT		
	Boarea, cirka *)	Storlek (**)				Mark Andels- tal ***)	BREDBAND (****)	Per månad	VARMVATTEN (*****)	Per månad	ÅRSAVGIFT TOTALT			
50903	126	5 RK	M	0,01532	2 954 000	2 336 000	69 867	5 822	2 640	220	2 550	213	75 057	6 255
51001	55	2 RK		0,00830	1 600 000	560 000	37 843	3 154	2 640	220	1 500	125	41 983	3 499
51002	45	2 RK		0,00738	1 424 000	466 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
51003	55	2 RK		0,00830	1 600 000	630 000	37 843	3 154	2 640	220	1 500	125	41 983	3 499
51101	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 305 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51102	45	2 RK		0,00738	1 424 000	536 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
51103	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 315 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51201	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 415 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51202	45	2 RK		0,00738	1 424 000	626 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
51203	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 515 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51301	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 515 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51302	45	2 RK		0,00738	1 424 000	726 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
51303	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 615 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51401	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 715 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
51402	45	2 RK		0,00738	1 424 000	826 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
51403	80	3 RK		0,01076	2 075 000	1 815 000	49 077	4 090	2 640	220	1 900	158	53 617	4 468
60801	133	4 RK	M	0,01259	2 427 000	3 023 000	57 403	4 784	2 640	220	2 400	200	62 443	5 204
60803	71	3 RK	M	0,00994	1 917 000	973 000	45 340	3 778	2 640	220	1 900	158	49 880	4 156
60901	94	4 RK		0,01222	2 356 000	1 714 000	55 723	4 644	2 640	220	2 400	200	60 763	5 064
60903	76	3 RK		0,01040	2 005 000	1 285 000	47 422	3 952	2 640	220	1 900	158	51 962	4 330
61001	55	2 RK		0,00830	1 600 000	720 000	37 843	3 154	2 640	220	1 500	125	41 983	3 499
61002	45	2 RK		0,00738	1 424 000	496 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
61003	94	4 RK		0,01222	2 356 000	2 204 000	55 723	4 644	2 640	220	2 400	200	60 763	5 064
61101	91	4 RK		0,01195	2 304 000	1 946 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534	4 961
61102	45	2 RK		0,00738	1 424 000	596 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
61103	95	4 RK		0,01231	2 374 000	2 286 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189	5 099
61201	91	4 RK		0,01195	2 304 000	2 066 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534	4 961
61202	45	2 RK		0,00738	1 424 000	626 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
61203	95	4 RK		0,01231	2 374 000	2 416 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189	5 099
61301	91	4 RK		0,01195	2 304 000	2 166 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534	4 961
61302	45	2 RK		0,00738	1 424 000	696 000	33 680	2 807	2 640	220	1 500	125	37 820	3 152
61303	95	4 RK		0,01231	2 374 000	2 716 000	56 149	4 679	2 640	220	2 400	200	61 189	5 099

TABELL

BRF VINBÄRET 1

2012091305862

Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET Storlek Mark (**)	Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
							Per månad	****)	Per månad	****)	Per månad	****)	Per månad	TOTALT
61401	91	4 RK	0,01195	2 304 000	2 286 000	4 590 000	54 494	4 541	2 640	220	2 400	200	59 534	4 961
61402	105	4 RK	0,01322	2 550 000	4 140 000	6 690 000	60 312	5 026	2 640	220	2 400	200	65 352	5 446
Differens			0,00006				2							
SUMMA	7304	98	1,00000	192 832 000	130 588 000	323 420 000	4 560 810	258 720	191 300				5 010 828	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.
Lgh 11001 och 41001 saknar balkong eller terrass. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass, vissa belägna i markplan.
För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under markytan får ske.

*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

**) Antal rum (R) med kök (K).

***) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

****) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

*****) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Därtill kommer kostnad för mätning och debitering som fördelas med lika belopp per lägenhet.
Faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och debitering betalas av respektive bostadsrättshavare.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 6 083	6 141	6 319	6 377	6 437	6 628	6 689	6 751	6 813	6 874	7 044

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-08-22 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma som i finansieringsplanen, eftersom där finns inräknat räntereserv med totalt ca 1 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,775%
- innehåller räntenivå per 2012-08-22	2,760%
- och en reserv för ränteökning	1,015%
Total ränta i finansieringsplan	3,775%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-08-22 ökar med 2 %, dvs ca 1 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 670	670	669	668	668	667	666	666	665	664	662
Avgår: kostnader som täcks av årets resultat	tkr -15	-83	-18	-75	-132	-60	-122	-185	-250	-318	-280
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 655	588	652	594	537	608	545	482	416	347	383

Alternativ C: Om antagen räntenivå i finansieringsplan minskar:

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

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	20	40	63	87	113	139	167	196	226	258
ökar den totala kostnaden med:											

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 september 2012 för bostadsrättsföreningen Vinbäret 1, org nr : 769619-2124.

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.

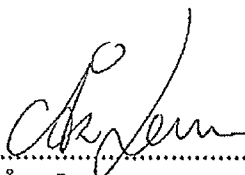
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

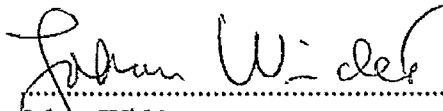
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 12 september 012



Åsa Lennmor
Advokat
Lex Advokatbyrå
Box 5305
102 47 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-09-12 för Brf Vinbäret 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-03-13
2.	Registreringsbevis	2012-03-13
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-09-11
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-09-11
5.	Finansieringsoffert	2011-03-16
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-08-29
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-08-31
8.	Hyreskontrakt lokal	2009-02-06
9.	Tomträttsavtal	2011-05-05
10.	Ränteuppgifter per 2012-08-22	2012-08-22
11.	Exploateringsavtal	2006-08-15

2012091305866

ju