

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Vingråen nr 6

orgnr 769609-1359

upprättad den
11 augusti 2003

BRF Vingråen nr 6 har ursprungligen registrerats hos PRV 2002-12-18

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Vingråen 6 i Stockholms kommun med adress Kammakargatan 46, 111 60 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2003-08-27.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2003-08-11 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt:

Tomtareal är 585 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan:

För fastigheten gäller stadsplan 0180-4488 samt E59 fastställd 1956.

Byggnaden:

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 7 våningar ovan mark samt 2 källarvåningar under hela fastigheten. Gården är överbyggd i 2 våningar.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1959/60. Ombyggnad till kontor och ombyggnad av gård är gjord år 1990.

Fastigheten består av 14 st bostadslägenheter, varav:

6 st om 1 rum och ks/kv, c:a	161 m ²
1 st om 2 rum och kök, c:a	72 m ²
7 st om 4 rum och kök, c:a	801 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om	1 034 m ²
--	----------------------

Fastigheten består av 5 stycken lokaler

3 kontorslokaler	1 082 m ²
2 lager	42 m ²
20 stycken garageplatser	
Total uthyrningsbar yta	2 158 m ²

2 av kontoren (115 kvm + 22 kvm) kommer att upplåtas som kontor med bostadsrätt. Avsikten är att dessa sedan på bostadsinnehavarens bekostnad skall konverteras till bostäder.

Tax. värde:

Fastigheterna är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Enligt allmän fastighetstaxering 2000 har fastigheten åsatts ett basvärde om totalt 15 302 000 kr fördelat mark bostad 2 920 000, byggnad bostad 3 835 000, mark lokal 1 747 000 och byggnad lokal 6 800 000.

Taxeringsvärde bostäder har uppräknats med faktor 1,70 och lokaler med faktor 1,56.

Fastighetsskatt

Skattesats 0,5 % har använts för bostäder och skattesats 1,0 % för lokaler.

Förmånsskatter

Föreningen är oäkta och därför kommer både bostadsrättshavarna och föreningen att påföras förmånsskatt.
Föreningen kan reducera förmånsskatten genom avskrivningar och reparationer.
Bostadsrättshavarna kan reducera skatten genom gällande lättnadsregler och reparationer i lägenheterna.
Förmånsskatten för föreningen är avhängig av hur många som går med.

Brandförsäkring:

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	34.000.000
Lagfart	510.000
Föreningsbildning	306.250
Dispositionsfond	1.500.000
Pantbrevskostnad	274.000

Total förvärvskostnad 36.590.250

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation

Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt

Taxeringsvärden är hämtade från uppgifter hos CFD. Till år 2003 har de uppräknats med kända uppräkningsstal därefter har taxeringsvärdena höjts med 2 % per år.

Driftskostnader

Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.

Hyror för bostäder och lokaler

Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.

Räntor

Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.

Amortering

Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.

Dispositionsfond	Den är budgeterad efter gjord teknisk besiktning.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

TABELL 1

Utskriven: 03-08-12

BRF Vingraen 6

OBS Föreningen är oäkta.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Skatter *)	190 751	194 566	198 457	202 426	206 475	210 604	232 524
Bolagsskatt	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Försäkringar	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Fastighetsskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Städning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Vatten och avloppsavgifter	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Elström för belysning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Renhållning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Sotning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Kostnad för värme och varmvatten	220 000	224 400	228 888	233 466	238 135	242 898	268 179
Rep och diverse utgifter	116 080	118 402	120 770	123 185	125 649	128 162	141 501
		0	0	0	0	0	0
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 260 kr/kvm	561 080	572 302	583 748	595 423	607 331	619 478	683 953
Totalt löpande utgifter	831 831	846 867	862 205	877 849	893 806	910 082	996 477

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 36 i stadgarna med 0,3 %.	74 450	75 939	77 458	79 007	80 587	82 199	90 754
Totalt avsättning till fond	74 450	75 939	77 458	79 007	80 587	82 199	90 754

BRF Vingrån 6

OBS Föreningen är oäkta.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	7 500	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	250 909	244 243	273 619	262 782	251 729	331 654	292 781
Hyrer för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	1 347 072	1 374 013	1 401 494	1 429 524	1 458 114	1 487 276	1 642 073
Summa inkomster:	1 605 481	1 622 006	1 678 862	1 696 056	1 713 593	1 822 681	1 938 604

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Räntor (enl. tabell 4)	699 200	699 200	739 200	739 200	739 200	779 200	766 733
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	51 200	84 640
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	831 831	846 867	862 205	877 849	893 806	910 082	996 477
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	74 450	75 939	77 458	79 007	80 587	82 199	90 754
Summa utgifter:	1 605 481	1 622 006	1 678 862	1 696 056	1 713 593	1 822 681	1 938 604

Inflationsantagande

2,00% per år

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andel %	Insats	Hyror	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyror	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Ars- avgift/ hyror	2013
BOSTADER																		
1201	2 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,1612	444 997		5 423	5 279	5 913	5 679	5 440	5 440	7 168	6 328		
1202	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	6,1006	1 256 129		15 307	14 900	16 692	16 031	15 357	15 357	20 233	17 861		
3201	2 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	11,4174	2 350 871		28 647	27 886	31 240	30 003	28 741	28 741	37 866	33 428		
3202	2 Tr	1 R o k s	BOSTAD	22,0	0,0	2,1861	450 123		5 485	5 339	5 982	5 745	5 503	5 503	7 250	6 400		
1301	3 Tr	4 R o k	BOSTAD	118,0	0,0	9,5762	1 971 764		24 027	23 389	26 202	25 165	24 106	24 106	31 760	28 037		
1302	3 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,1849	449 876		5 482	5 336	5 978	5 742	5 500	5 500	7 246	6 397		
1303	3 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	9,3452	1 924 200		23 448	22 825	25 570	24 558	23 525	23 525	30 994	27 361		
1401	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	118,0	0,0	9,7034	1 997 954		24 347	23 700	26 550	25 499	24 426	24 426	32 182	28 410		
1402	4 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,2087	454 777		5 542	5 395	6 043	5 804	5 560	5 560	7 325	6 467		
1403	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	9,4368	1 943 061		23 678	23 049	25 821	24 798	23 755	23 755	31 298	27 629		
1501	5 Tr	4 R o k	BOSTAD	118,0	0,0	9,7639	2 010 411		24 498	23 848	26 716	25 658	24 579	24 579	32 382	28 587		
1502	5 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,2324	459 657		5 601	5 452	6 108	5 866	5 620	5 620	7 404	6 536		
1503	5 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	9,5620	1 988 840		23 992	23 355	26 163	25 127	24 070	24 070	31 713	27 996		
1601	6 Tr	4 R o k	BOSTAD	102,0	0,0	8,9840	1 849 828		22 542	21 943	24 582	23 608	22 615	22 615	29 796	26 303		
1602	6 Tr	1 R o k v	BOSTAD	31,0	0,0	2,8810	593 205		7 229	7 037	7 883	7 571	7 252	7 252	9 555	8 435		
1603	6 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,2562	464 557		5 661	5 511	6 173	5 929	5 680	5 680	7 483	6 606		
DEL TOTAL årsavgifter									250 909	244 243	273 619	262 782	251 729	251 729	331 654	292 781		
DEL TOTAL bostadshyror									0	0	0	0	0	0	0	0		
LOKALER																		
3101	Bv	000 KONTOR		000	945			1 119 996		1 142 396	1 165 244	1 188 549	1 212 320	1 212 320	1 236 566	1 365 269		
5001	Bv	000 Garage 17		000	000			200 508		204 518	208 609	212 781	217 036	217 036	221 377	244 418		
5004	Bv	000 Garage 3 st		000	000			18 000		18 360	18 727	19 102	19 484	19 484	19 873	21 942		
9101	Bv	000 Lager		000	020			4 968		5 067	5 169	5 272	5 378	5 378	5 485	6 056		
9201	Bv	000 Lager		000	022			3 600		3 672	3 745	3 820	3 897	3 897	3 975	4 388		
DEL TOTAL lokallhyror									1 347 072	1 374 013	1 401 494	1 429 524	1 458 114	1 458 114	1 487 276	1 642 073		
TOTAL				1171,0	987,0	100,000	20 590 250	1 347 072	250 909									

Lägenhet nr 3201 och nr 3202 är i dag kontorslägenheter och kommer att upplåtas som kontor med bostadsrätt. Avsikten är att dessa sedan på bostadsinnehavarens bekostnad skall konverteras till bostäder.

TABELL 4

Utskriven: 03-08-12

BRF Vingrån 6

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2003 Ränta	2004 Ränta	2005 Ränta	2006 Ränta	2007 Ränta	2008 Ränta	2013 Ränta
Ny bank 1	8 000 000	4,79	383 200	383 200	383 200	383 200	383 200	423 200	416 429
Ny bank 2	8 000 000	3,95	316 000	316 000	356 000	356 000	356 000	356 000	350 304
	0	3,40							
	0	0,00							
Totalt	16 000 000	4,37%	699 200	699 200	739 200	739 200	739 200	779 200	766 733

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,5 %

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Ny bank 1	0	5	0	0	0	0	0	25600	42320
Ny bank 2	0	2	0	0	0	0	0	25600	42320
	0		0	0	0	0	0	0	0
	0		0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	51200	84640

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank	16 000 000
Egenfinansiering	
Insatser och	20 590 250
Upplåtelseavgifter	0
Totalt	36 590 250

FÖRVÄRVSKOSTNAD

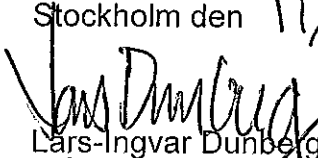
Köpeskilling	34 000 000
Lagfart	510 000
Pantbrevskostnad	274 000
Ombildningskostnader	306 250
Dispositionsfond	1 500 000
Totalt	36 590 250

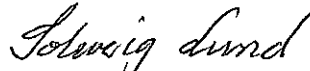
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Vingråen nr 6

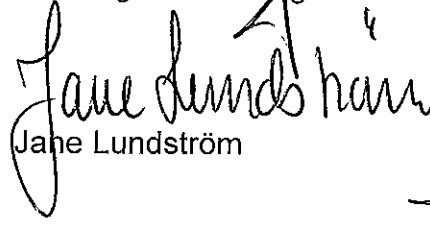
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

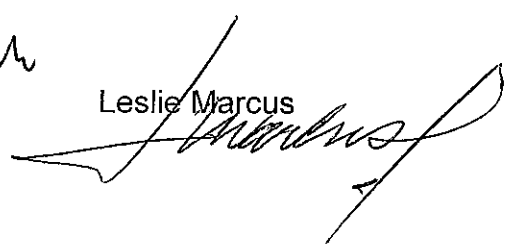
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Vingråen nr 6** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Vissa lägenheter har kontrollmätts.

Stockholm den 11/8 2003


Lars-Ingvar Dunberg

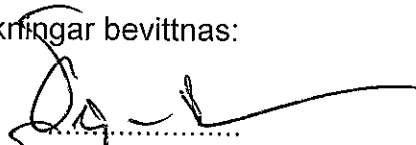

Solveig Lund


Jane Lundström


Leslie Marcus

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Carl Erik Tæhlin


Örjan Forsgren

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Vingrån nr 6 (org nr 769609-1359), får härmed avge följande intyg.

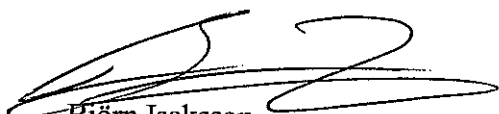
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Fastigheten belastas dock även av ett servitut för elledning. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller givetvis endast vid de angivna antagandena om framtiden. I flerårsprognosen har föreningens inkomstskatt (bolagsskatt) schabloniserats på så, att skatten som oäkta bostadsföretag är svår att prognostisera. Skatten är bl a beroende av redovisningen i de enskilda årens deklarationer.

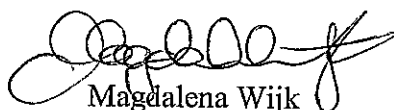
Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande från Storstaden Värdering, försäljningspromemoria från Catella, hembud avseende fastigheten exkl bilagor, låneoffert och amorteringsplan från FöreningsSparbanken samt ett utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2003-08-15



Björn Isaksson



Magdalena Wijk

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

2003-06-11

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2003-06-03 och 2003-06-11

Vid dessa tillfällen besågs 5 st lägenheter, 2 st kontor, källareutrymmen och vindsplan

Besiktningen och utlåtandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Vingrån 6 org nr 769609-1359

Beskrivningen avser endast vid besiktningstillfället tillgängliga delar av byggnaden, och är ej av den omfattningen, att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning, aluminatcementkontroll eller annan mätning.

Närvarande vid besiktningen:

Leif Steger, Humlegården AB
Anders Möllerskog, Humlegården AB
Örjan Forsgren, Galären AB
Hans Biverståhl, Storstaden Värdering AB

OBJEKT

Vingrån 6

Adress

Kammakargatan 46

Stadsdel

Norrmalm

Kommun

Stockholm

Ägare

Länsförsäkringar Liv Försäkrings AB
516401-6627

Uppdragsgivare

Brf Vingrån 6

Beställare

Galären AB
genom Örjan Forsgren

POSTADRESS:

Box 5099

121 16 Johanneshov

TELEFON:

08-39 88 00

TELEFAX:

08-91 50 39

ORG.NR:

556107-4963

BANKGIRO:

5378-9673

POSTGIRO:

13 91 60-6

TOMT

Äganderätt

Areal

585 kvm

Gällande plan-
bestämmelser

Stadsplan fastställd 1956-06-20
(aktbeteckning 0180-4488)

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät

Läge

Välbelägen inom Norrmalm straxt intill Tegnérunden och med
närhet till allmänna kommunikationer såsom T-bana, bussar samt
finns butiker och kommunal service i objektets närhet

BYGGNAD

Hyreshus av sten i 7 våningar med underbyggd och överbyggd
gård samt 2 st källarvåningar

Byggnadsår

1959/1960

Lägenhetsyta

Bostäder 14 st	1.034 kvm
Lokaler 5 st	<u>1.124 kvm</u>
Totalt	2.158 kvm (exkl garageytor)

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss

Standard

Modern

Källarutrymmen

Soprum, grovsoprum, cykelförråd, el-central, lägenhetsförråd,
värmecentral, tvättstuga, tork-och mangelrum, garage mm

Vind

Hissmaskinrum, fläktrum

Undergrund

Berg

Grundläggning

Grundmurar

Grundmurar	Betong
Stomme	Betong/lättbetong
Bjälklag (våningar)	Betong
Bjälklag (källare)	Betong
Yttertak	Målad galvplåt
Stuprör	Målad plåt/kopparplåt
Fönsterbleck	Kopparplåt
Fasadbehandling gata	Puts
Fasadbehandling gård	Puts
Gårdsbeläggning	Keramiska plattor, 3 st lanterniner, buskar, planteringar
Balkong/altan	14 st franska balkonger med räcken av målad smide Altaner på översta planet med beläggningar av betong, räcken av målad smide/plåt
Fönster	3-glas
Trapphus	1 st med plan och stegbeläggningar av marmor/kalksten, målade väggar, handledare av trä, el-portstängning, automatiskt reglerat trapplyse
Portar/dörrar	Entréport i lättmetall Garageport i lättmetall Källardörrar i stål Vindsdörr i trä Lägenhetsdörrar i trä, delvis säkerhetsdörrar

Hiss		1 st för 3 personer/250 kg Besiktigad i november 2002, nästa före december 2003 1 st varuhiss för 10 personer/2000 kg (avställd)
Inv väggbehandling		Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling		" "
Golvbeläggningar		Parkett i vardagsrum Parkett/plastmatta i sovrum Parkett/klinker/linoleum i hall Plastmatta/linoleum i kök Parkett/plastmatta i kontor Betong i källare
Köksinredning		Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, delvis endast kylskåp, delvis köksfläkt, (kolfilter), diverse skåp- och bänkinredning med fanérade luckor De besiktigade lägenheterna har en modern standard från byggnadsåret 1960 Kök och pentry i kontoren
Badrum	golv väggar inredning standard	Klinkerplattor Kakel till tak Badkar, tvättställ, wc-stol Modern från byggnadsåret 1960
Toalett	golv väggar inredning	Klinkerplattor Målade Tvättställ, wc-stol
Tvättstuga utr		Tvättstuga i källaren med utrustning enligt nedan: 2 st tvättmaskiner, Miele WS 5425 1 st torktumlare, Miele T 5205 C 1 st rostfri tvättbänk Golvbeläggning av epoxy på betonggolv väggar med 7 skift kakel och i övrigt målade
Mangelrum		1 st kallmangel, Thebeco

Torkrum	1 st luftavfuktare, Enexa 2000 E
Uppvärmning	Uppvärmning genom varmvattenradiatorer och med huvudsakligen termostatventiler
Undercentral	Fjärrvärmecentral belägen i övre källaren med 3 st värmeväxlare från 1988, (CTC), cirkulationspumpar, (Grundfos), automatik och reglerutrustning, (TA), expansionskärl, (Hydrotex)
Ventilation	Mekanisk frånluft i lägenheter Mekanisk till och frånluft i lokaler
Sophantering	Sopnedkast för hushållssopor till soprum med säckväxlare beläget i garageplan Grovsoprum i garageplanet
Installationer	Vatten och avlopp, växelström, porttelefon, kodlås, bredband/-kabel-tv, (UPC)
Eldstäder	Noterades ej
Allmänt	Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har byggnadslov för nybyggnad erhållits den 14 maj 1958 på ritningar upprättade av Hack Kampmann arkitekt SAR. Följande byggnadslovansökningar har skett under årens lopp. 1966 ändring i kontor 1 trappa 1987 anordnade av skyddsrum 1990 ombyggnad av kontor i våning 1 och 2 trappor, renovering av fasad samt upprustning av gården 1991 ersättning av hiss mellan övre och nedre källarplan med körramp 1994 skylt, (METRO)

Vid samtal med Mats Molander hos Elektra Motor som sköter servicen på hissen, framkom att hissen har en elektronik av udda fabrikat. Nytt apparatställ bör planeras och nya dörrstängare, dörrkontakter mm. Kostnaden bedöms till ca 150.000 kr exkl moms.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes 2002-01-21 för bostäderna och 2001-09-06 för lokalerna med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske senast i september 2004 för lokalerna och i januari 2008 för bostäderna.

Bedömda reparationer

Yttertak	Ingen notering (endast mindre fläckar flagad färg)
Fasader	Ingen notering
Plåt	Ingen notering
Altan på takplan	Kontroll/byte av fogskarvar och fogar vid fasadliv
Gård	Ingen notering
Fönster/dörrar	Kittning/målning av fönster och justering av dörrar i erforderlig omfattning
Allmänna utrymmen	Putslagning/målning av källareutrymmen mm i erforderlig omfattning. Lagning av betonggolv i garage på vissa ställen
OVK-besiktning	Ingen notering
Hiss	Renovering enligt ovan
Tvättstuga	Byte/utökning av maskiner i erforderlig omfattning
Värme/pannrum	Ingen notering

Elinstallationer Ingen notering

Va-stammar Kontroll vid behov byte av vissa rördelar/ventiler mm

Övrigt Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat

Kostnaden för ovanstående arbeten har vi bedömt ej överstiga
1.000.000 kronor inklusive moms

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning Mycket god/god

Standard Modern

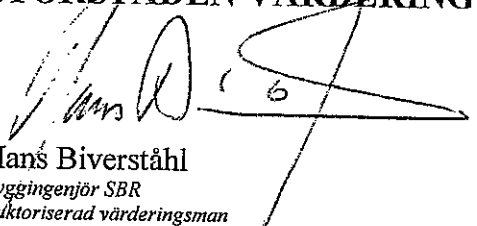
Bostadsläge Mycket gott

Lokalläge Mycket gott/gott

Underhållsskick inre Gott/normalt

Underhållsskick yttre Mycket gott

STORSTADEN VÄRDERING AB


Hans Biverståhl
Byggingenjör SBR
Auktoriserad värderingsman

TABELL 1

Utskriven: 03-08-13

BRF Vingråen 6 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

OBS Föreningen är oäkta.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Skatter *)	190 751	195 519	200 407	205 418	210 553	215 817	244 177
Bolagsskatt	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Försäkringar	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114	33 942	38 403
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden	50 000	51 250	52 531	53 845	55 191	56 570	64 004
till styrelse och revisorer		0	0	0	0	0	0
Fastighetsskötsel	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114	33 942	38 403
Städning	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	25 602
Vatten och avloppsavgifter	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114	33 942	38 403
Elström för belysning	35 000	35 875	36 772	37 691	38 633	39 599	44 803
Renhållning	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	25 602
Sotning	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	11 314	12 801
Kostnad för värme och varmvatten	220 000	225 500	231 138	236 916	242 839	248 910	281 619
Rep och diverse utgifter	116 080	118 982	121 957	125 005	128 131	131 334	148 592
		0	0	0	0	0	0
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 260 kr/kvm	561 080	575 107	589 485	604 222	619 327	634 811	718 230
Totalt löpande utgifter	831 831	850 626	869 892	889 639	909 880	930 627	1 042 407

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 36 i stadgarna med 0,3 %."	74 450	76 311	78 219	80 175	82 179	84 233	95 302
Totalt avsättning till fond	74 450	76 311	78 219	80 175	82 179	84 233	95 302

BRF Vingraen 6 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

OBS Föreningen är oäkta.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.**BERÄKNADE INKOMSTER:**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	7 500	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	250 909	241 639	308 294	294 615	280 594	397 422	339 686
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	1 347 072	1 380 749	1 415 268	1 450 649	1 486 915	1 524 088	1 724 366
Summa inkomster:	1 605 481	1 626 138	1 727 311	1 749 014	1 771 259	1 925 261	2 067 802

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Räntor (enl. tabell 4)	699 200	699 200	779 200	779 200	779 200	859 200	845 453
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	51 200	84 640
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	831 831	850 626	869 892	889 639	909 880	930 627	1 042 407
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	74 450	76 311	78 219	80 175	82 179	84 233	95 302
Summa utgifter:	1 605 481	1 626 138	1 727 311	1 749 014	1 771 259	1 925 261	2 067 802

Inflationsantagande

2,50% per år

TABELL 3

Utskrift: 03-08-13

OBS Föreningen är oäkta.

BRF Vingraen 6 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta	Ej brf yta	Andel %	Insats	Hyror	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyror	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Ars- avgift/ hyror	2013
BOSTADER																		
1201	2 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,1612	444 997		5 423	5 222	6 663	6 367	6 064	6 064	8 589	7 341		
1202	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	6,1006	1 256 129		15 307	14 741	18 808	17 973	17 118	17 118	24 245	20 723		
3201	2 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	11,4174	2 350 871		28 647	27 589	35 199	33 637	32 037	32 037	45 375	38 783		
3202	2 Tr	1 R o k s	BOSTAD	22,0	0,0	2,1861	450 123		5 485	5 282	6 740	6 441	6 134	6 134	8 688	7 426		
1301	3 Tr	4 R o k	BOSTAD	118,0	0,0	9,5762	1 971 764		24 027	23 140	29 523	28 213	26 870	26 870	38 058	32 529		
1302	3 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,1849	449 876		5 482	5 280	6 736	6 437	6 131	6 131	8 683	7 422		
1303	3 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	9,3452	1 924 200		23 448	22 582	28 811	27 532	26 222	26 222	37 140	31 744		
1401	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	118,0	0,0	9,7034	1 997 954		24 347	23 447	29 915	28 588	27 227	27 227	38 563	32 961		
1402	4 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,2087	454 777		5 542	5 337	6 809	6 507	6 197	6 197	8 778	7 503		
1403	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	9,4368	1 943 061		23 678	22 803	29 093	27 802	26 479	26 479	37 504	32 055		
1501	5 Tr	4 R o k	BOSTAD	118,0	0,0	9,7639	2 010 411		24 498	23 593	30 101	28 766	27 397	27 397	38 804	33 167		
1502	5 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,2324	459 657		5 601	5 394	6 882	6 577	6 264	6 264	8 872	7 583		
1503	5 Tr	4 R o k	BOSTAD	115,0	0,0	9,5620	1 968 840		23 992	23 106	29 479	28 171	26 830	26 830	38 002	32 481		
1601	6 Tr	4 R o k	BOSTAD	102,0	0,0	8,9840	1 849 828		22 542	21 709	27 697	26 468	25 209	25 209	35 704	30 517		
1602	6 Tr	1 R o k v	BOSTAD	31,0	0,0	2,8810	593 205		7 229	6 962	8 882	8 488	8 084	8 084	11 450	9 786		
1603	6 Tr	1 R o k s	BOSTAD	26,0	0,0	2,2562	464 557		5 661	5 452	6 956	6 647	6 331	6 331	8 967	7 664		
DELTOTAL årsavgifter				1171,0	0,0	100,000	20 590 250		250 909	241 639	308 294	294 615	280 594	280 594	397 422	339 686		
DELTOTAL bostadshyror					0				0	0	0	0	0	0	0	0		
LOKALER																		
3101	Bv	000 KONTOR		000	945			1 119 996		1 147 996	1 176 696	1 206 113	1 236 266	1 236 266	1 267 173	1 433 690		
5001	Bv	000 Garage 17		000	000			200 508		205 521	210 659	215 925	221 323	221 323	226 856	256 667		
5004	Bv	000 Garage 3 sl		000	000			18 000		18 450	18 911	19 384	19 869	19 869	20 365	23 042		
9101	Bv	000 Lager		000	020			4 968		5 092	5 220	5 350	5 484	5 484	5 621	6 359		
9201	Bv	000 Lager		000	022			3 600		3 690	3 782	3 877	3 974	3 974	4 073	4 608		
DELTOTAL lokalyhyror				0,0	987,0			1 347 072	0	1 380 749	1 415 268	1 450 649	1 486 915	1 486 915	1 524 088	1 724 366		
TOTAL				1171,0	987,0	100,000	20 590 250	1 347 072	250 909									

Lägenhet nr 3201 och nr 3202 är i dag kontorslägenheter och kommer att upplåtas som kontor med bostadsrätt.
 Avsikten är att dessa sedan på bostadsinnehavarens bekostnad skall konverteras till bostäder.

TABELL 4

Utskriven: 03-08-13

BRF Vingraen 6 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS**Finansieringskostnader**

	Lånebelopp	%	2003 Ränta	2004 Ränta	2005 Ränta	2006 Ränta	2007 Ränta	2008 Ränta	2013 Ränta
Ny bank 1	8 000 000	4,79	383 200	383 200	383 200	383 200	383 200	463 200	455 789
Ny bank 2	8 000 000	3,95	316 000	316 000	396 000	396 000	396 000	396 000	389 664
	0	3,40							
	0	0,00							
Totalt	16 000 000	4,37%	699 200	699 200	779 200	779 200	779 200	859 200	845 453

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 1 %

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2013
Ny bank 1	0	5	0	0	0	0	0	25600	42320
Ny bank 2	0	2	0	0	0	0	0	25600	42320
	0		0	0	0	0	0	0	0
	0		0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	51200	84640

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET**Extern finansiering**

Lån i bank	16 000 000
Egenfinansiering	
Insatser och	20 590 250
Upplåtelseavgifter	0
Totalt	36 590 250

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	34 000 000
Lagfart	510 000
Pantbrevskostnad	274 000
Ombildningskostnader	306 250
Dispositionsfond	1 500 000
Totalt	36 590 250