

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GÅSHAGA PIRAR 4

Lidingö stad

ORG NR 769608-6193

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Gåshaga Pirar 4

i *Lidingö* kommun, betygas

Sundsvall *4/12* 20*03*

Anna Sandberg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4, som registrerats hos Patent- och registreringsverket (PRV) den 9 augusti 2002 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november månad 2003.

Inflyttning beräknas ske under perioden januari 2004 – januari 2005.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2003.

Föreningen kommer att ansöka om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt entreprenadkontrakt tecknat den 2 december 2002.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Sverige AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Sverige AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Sverige AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Cisternen 1, Lidingö kommun.
Adresser:	Skepparkroken 3-7 (udda nummer), Skepparkroken 2-18 (jämna nummer) Lidingö.
Tomtens areal:	14 383 m ²
Bostadsarea:	8 833 m ²
Antal bostadslägenheter:	67 stycken lägenheter i flerbostadshus och 6 lägenheter i radhus.
Husens utformning:	6 byggnader med flerbostadshus i 5 våningsplan. Nedersta planen innehåller, förutom lägenheter, bl a lägenhetsförråd, cykelrum, elrum, undercentral, gemensam tvättstuga och/eller gemensamhetslokal. En byggnad med radhus i 3 våningsplan.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten (flerbostadshus). Individuell mätning av vatten (radhus)
Värmeanläggning:	Gemensam mätning. Fastigheten är ansluten till Vattenfalls fjärrvärmenät via värmeväxlare i undercentral, belägen i hus 2 (flerbostadshus). Individuell mätning. Egen undercentral i respektive hus (radhus).
El:	Elcentraler belägna i respektive hus.
Grovtvättstuga:	Tvättmaskin, grovtvättmaskin, torktumlare och torkskåp.
Gemensamhetslokal:	Gemensam lokal med kök och toalett.
Entré:	Postfack (flerbostadshus).
Hiss:	Möbelhiss med tvåvägs nödtelefonsystem (flerbostadshus).
Låsanordning:	Kodlås för entrédörr, typ telecode (flerbostadshus).
TV:	Fastigheten är ansluten till com-hem:s kabel-TV nät.
Parkering:	73 garageplatser med motorvärmarrutttag i kallgarage (flerbostadshus). Carport med motorvärmarrutttag (radhus).
Gemensamhetsanläggningar ¹ :	Stapelbädden ga:1 bestående av hamnpromenad med fasta bryggor inkl belysning, gång- och cykelväg samt rekreationsområde innehållande hamnpirar, broar och ö. Cisternen ga:1 bestående av infartsväg (inklusive belysning, parkeringsplatser, gångbanor och träd), lekplats samt va-ledningar.
Servitut:	Last: Transformator m m.

¹ Gemensamhetsanläggningarna kommer att tas i bruk successivt, varför dessa i sin helhet inte kommer att vara färdigställda vid inflyttning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark på packad fyllning (flerbostadshus). På garage (radhus).
Stomme:	Stål och betong (flerbostadshus). Prefabricerade väggelement av trä (radhus).
Källarytterväggar/ Sutteräng:	Sandwichkonstruktion av betong samt i vissa delar puts på isolering och underliggande betong (flerbostadshus).
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av gips, träreglar, isolering, diffusionsspärr samt invändig gipsskiva mellan bärande stålpelare eller betongväggar, påbyggda med utvändig isolering och puts eller träpanel som fasad (flerbostadshus). Prefabricerade väggelement av trä med fasad av puts eller träpanel (radhus).
Mellanväggar:	Gipsskivor på regelstomme. Ett sovrum samt badrum kompletterade med ljudisolering.
Tak:	Uppstolpad trätakstomme på vindsbjälklag av betong. Vindsbjälklaget isolerat med mineralull. Papptak på råspont och underlagspapp. Delvis plåt på radhus.
Entrédörr:	Trädörr.
Trappor:	Betongtrappor och vilplan med terazzobeläggning, stannplan granitkeramik, entréhallar natursten (flerbostadshus).
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr (flerbostadshus).
Fönster:	Fabriksmålade med isolerglas.
Balkonger:	Betongplatta med trätrall. Glasade räcken med aluminiumstomme. Inglasning enligt ritning.
Takterrasser:	Betong med betongplattor (flerbostadshus). Trätrall (radhus). Glasade räcken med aluminiumstomme. Inglasning enligt ritning.
Markuteplatser:	Trätrall (flerbostadshus). Betongplattor (radhus).
Värme:	Fjärrvärme. Uppvärmning genom radiatorer i 2-rörssystem. Horisontell ledningsdragnings i lägenheterna i uppreglat undergolv.
Ventilation:	F-system med tilluft via filterförsedd tilluftdon bakom radiatorerna. Frånluft från kök, wc och bad.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall/Kapprum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat (Kakel enligt ritning)	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Sovrum	Parkett	Målat	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat
Tvätttrum	Klinker	Målat (Kakel ovan bänk)	Målat
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	347 700 000
Likviditetsreserv	250 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	<u>347 950 000</u>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 120 000 000 kronor för bostäder och 2 500 000 kronor för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Nettoräntekostnaden, d v s räntekostnaden reducerat med räntebidraget, baseras på att skillnaden mellan slutlig subventionsränta och låneräntor kvarstår vid lånets placering. Förändrad ränteskillnad kan medföra såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	22 000 000	5 år	5,70	1 254 000	0	1 254 000
Lån 2	27 300 000	3 mån	4,90	1 337 700	335 000	1 672 700
Lån 3	12 000 000	2 år	4,90	588 000	0	588 000
Lån 4	12 000 000	3 år	5,20	624 000	0	624 000
Summa	73 300 000			3 803 700	335 000	4 138 700
Insatser	274 650 000					
Summa Finansiering	347 950 000					
		Bidrags- underlag (kr)	Antagen sub.ränta (%)	Andel (%)		
Avgår Räntebidrag, år 1 helt		68 400 000	5,30	30,00		-1 087 560
Avgår Ränteintäkter						-6 250
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	335 000	3 044 890

¹ Villkor för lånen är baserade på inlämnade offerter.
Lån 3-4 kan eventuellt komma att förtidsbindas.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Både antagen subventionsränta och antagna räntesatser är något högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

⁴ Avskrivning motsvarar gjorda amorteringar.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida **3 044 890**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **265 000**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	320 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Arvode till styrelse och revisorer	55 000
Föreningens administration	10 000
Vattenförbrukning	170 000
Uppvärmning	800 000
Elförbrukning	130 000
Renhållning	65 000
Sotning	10 000
Städning	160 000
Hissar	50 000
Försäkringar	55 000
Kabel-TV	55 000
Gemensamhetsanläggningar	65 000
Övrigt	84 379
Summa Driftskostnader ¹, kr	2 109 379

Skatter

Fastighetsskatt bostäder ²	0
Fastighetsskatt lokaler	25 000
Inkomstskatt	270 231
Summa skatter, kr	295 231

Summa beräknade årliga kostnader **5 714 500**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnad för hushållsel inkl golvvärme i våtrum, ev garageplats samt Kabel-TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För småhusen (Igh 13-1 - 13-6) tillkommer även värme och vatten som betalas direkt till respektive leverantör. Kostnad för värme och vatten uppskattas till i genomsnitt cirka 1 500 kronor per månad beroende på hushållsammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar avseende väg, lekplats och fasta kajanläggningar m m. Driftskostnader för gemensamhetsanläggningarna ingår i driftskostnaderna ovan.

² Eventuell fastighetsskatt för bostäder till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt för bostäder. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter. Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka avsättning, kapitalkostnader, skatter och driftskostnader exklusive värme och vatten fördelas efter andelstal 1. För flerbostadshuslägenheterna (lgh 101-641) gäller att den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kostnad för värme och vatten fördelas efter andelstal 2.

Årsavgifter	5 145 100
Intäkter, garageplatser *	569 400
Summa beräknade årliga intäkter	5 714 500

* 73 garageplatser med motorvärmare à 650 kronor per månad.

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter m m.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskriv- ning ¹	Mark/ Bal- kong ²	Insats (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Månads- avgift 1+2 (kr)
101	114	3 RoK	M	2 575 000	1,312	1,484	55 307	13 795	5 759
111	121	4 RoK	B	3 075 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
112	71	2-3 RoK	B	1 675 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
113	103	3 RoK	B	2 175 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
121	121	4 RoK	B	3 275 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
122	71	2-3 RoK	B	1 875 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
123	103	3 RoK	B	2 375 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
131	138	5 RoK	B	3 975 000	1,527	1,720	64 371	15 989	6 696
133	153	6 RoK	B	3 975 000	1,661	1,869	70 019	17 374	7 283
141	98	2 RoK	B	3 475 000	1,169	1,326	49 279	12 326	5 134
143	141	4 RoK	B	4 675 000	1,554	1,750	65 509	16 268	6 815
201	114	3 RoK	M	2 775 000	1,312	1,484	55 307	13 795	5 759
211	121	4 RoK	B	3 175 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
212	71	2-3 RoK	B	1 875 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
213	103	3 RoK	B	2 375 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
221	121	4 RoK	B	3 475 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
223	178	6 RoK	B	4 475 000	1,884	2,114	79 420	19 652	8 256
231	138	5 RoK	B	4 275 000	1,527	1,720	64 371	15 989	6 696
233	153	6 RoK	B	4 175 000	1,661	1,869	70 019	17 374	7 283
241	118	3 RoK	B	4 475 000	1,348	1,523	56 825	14 158	5 915
243	122	3 RoK	B	3 875 000	1,384	1,563	58 343	14 530	6 073
301	114	3 RoK	M	3 975 000	1,312	1,484	55 307	13 795	5 759
303	84	3 RoK	M	1 975 000	1,043	1,187	43 968	11 034	4 584
311	121	4 RoK	B	4 975 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
312	71	2-3 RoK	B	2 175 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
313	103	3 RoK	B	2 575 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
321	121	4 RoK	B	5 375 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
322	71	2-3 RoK	B	2 375 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
323	103	3 RoK	B	2 875 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
331	138	5 RoK	B	6 075 000	1,527	1,720	64 371	15 989	6 696
333	153	6 RoK	B	4 575 000	1,661	1,869	70 019	17 374	7 283
341	242	8 RoK	B	10 675 000	2,459	2,745	103 659	25 518	10 765

¹ RoK = Rum och kök.

² M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

B = Balkong/balkonger och eller terrass/terrasser.

forts. sid 9

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

forts. fr sid 8

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskriv- ning ¹	Mark/ Bal- kong ²	Insats (kr)	Andels- tal 1 (%)	Andels- tal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Månads- avgift 1+2 (kr)
401	96	2 RoK	M	2 875 000	1,151	1,306	48 520	12 141	5 055
403	84	3 RoK	M	1 775 000	1,043	1,187	43 968	11 034	4 584
411	121	4 RoK	B	4 275 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
412	71	2-3 RoK	B	1 675 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
413	103	3 RoK	B	2 375 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
421	121	4 RoK	B	4 575 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
422	71	2-3 RoK	B	1 775 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
423	103	3 RoK	B	2 775 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
431	138	5 RoK	B	5 275 000	1,527	1,720	64 371	15 989	6 696
433	153	6 RoK	B	4 575 000	1,661	1,869	70 019	17 374	7 283
441	118	3 RoK	B	4 875 000	1,348	1,523	56 825	14 158	5 915
443	122	3 RoK	B	4 125 000	1,384	1,563	58 343	14 530	6 073
501	96	2 RoK	M	3 075 000	1,151	1,306	48 520	12 141	5 055
503	84	3 RoK	M	1 775 000	1,043	1,187	43 968	11 034	4 584
511	121	4 RoK	B	4 475 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
512	71	2-3 RoK	B	1 775 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
513	103	3 RoK	B	2 375 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
521	121	4 RoK	B	4 875 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
522	71	2-3 RoK	B	1 975 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
523	103	3 RoK	B	2 775 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
531	138	5 RoK	B	5 475 000	1,527	1,720	64 371	15 989	6 696
533	153	6 RoK	B	4 275 000	1,661	1,869	70 019	17 374	7 283
541	118	3 RoK	B	4 975 000	1,348	1,523	56 825	14 158	5 915
543	122	3 RoK	B	4 100 000	1,384	1,563	58 343	14 530	6 073
601	96	2 RoK	M	3 475 000	1,151	1,306	48 520	12 141	5 055
603	84	3 RoK	M	2 075 000	1,043	1,187	43 968	11 034	4 584
611	121	4 RoK	B	4 975 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
612	71	2-3 RoK	B	2 175 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
613	103	3 RoK	B	2 575 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
621	121	4 RoK	B	5 375 000	1,375	1,553	57 963	14 437	6 033
622	71	2-3 RoK	B	2 375 000	0,927	1,059	39 078	9 844	4 077
623	103	3 RoK	B	2 875 000	1,213	1,375	51 134	12 782	5 326
631	138	5 RoK	B	6 075 000	1,527	1,720	64 371	15 989	6 696
633	153	6 RoK	B	4 575 000	1,661	1,869	70 019	17 374	7 283
641	242	8 RoK	B	10 875 000	2,459	2,745	103 659	25 518	10 765
13-1	189	5-6 RoK	M, B	4 775 000	1,925		81 148		6 762
13-2	189	5-6 RoK	M, B	4 775 000	1,925		81 148		6 762
13-3	189	5-6 RoK	M, B	4 775 000	1,925		81 148		6 762
13-4	189	5-6 RoK	M, B	4 775 000	1,925		81 148		6 762
13-5	189	5-6 RoK	M, B	4 775 000	1,925		81 148		6 762
13-6	189	5-6 RoK	M, B	4 775 000	1,925		81 148		6 762
SUMMA	8 833			274 650 000	100,00	100,00	4 215 500	929 600	

¹ RoK = Rum och kök.² M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

B = Balkong/balkonger och eller terrass/terrasser.

Det finns en gemensamhetslokal.

F. EKONOMISK PROGNOIS

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	5 145 100	5 273 728	5 405 571	5 540 710	5 679 228	5 821 208	6 586 163
Årsavgift/m²	582	597	612	627	643	659	746
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	569 400	583 635	598 226	613 182	628 511	644 224	728 880
Räntor	6 250	6 250	7 556	10 220	14 297	19 844	25 501
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	5 720 750	5 863 613	6 011 352	6 164 111	6 322 036	6 485 276	7 340 545
Kapitalkostnader							
Räntor	3 803 700	3 787 285	3 770 049	3 751 952	3 732 949	3 712 997	3 597 234
Avgår räntebidrag	1 087 560	1 087 560	1 087 560	1 087 560	1 087 560	1 087 560	1 087 560
Avskrivningar	335 000	351 750	369 338	387 804	407 195	427 554	545 680
Driftskostnader inkl löpande underhåll	2 109 379	2 162 113	2 216 166	2 271 570	2 328 360	2 386 569	2 700 183
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	265 000	271 625	278 416	285 376	292 510	299 823	339 222
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	25 000	25 625	26 266	26 922	27 595	367 708	800 053
Inkomstskatt	270 231	300 552	332 112	364 952	399 118	434 653	621 639
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	52 222	106 566	163 094	221 869	-56 468	-175 906
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	250 000	302 222	408 788	571 882	793 751	737 284	844 154
Summa kostnader	5 720 750	5 863 613	6 011 352	6 164 111	6 322 036	6 485 276	7 340 545

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	120 000 000	123 000 000	126 075 000	129 226 875	132 457 547	135 768 986	153 610 145
Taxeringsvärde lokaler	2 500 000	2 562 500	2 626 563	2 692 227	2 759 532	2 828 521	3 200 211
Summa taxvärde	122 500 000	125 562 500	128 701 563	131 919 102	135 217 079	138 597 506	156 810 357
Underlag för inkomstskatt	965 110	1 073 400	1 186 113	1 303 401	1 425 420	1 552 332	2 220 138
Låneskuld	73 300 000	72 965 000	72 613 250	72 243 913	71 856 108	71 448 914	69 086 406
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	250 000	302 222	408 788	571 882	793 751	737 283	844 154

Årlig uppräknings av årsavgifter och hyresintäkter: 2,5 %.
Antagen inflation: 2,5 %.
Medelränta för lån: 5,19 %.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

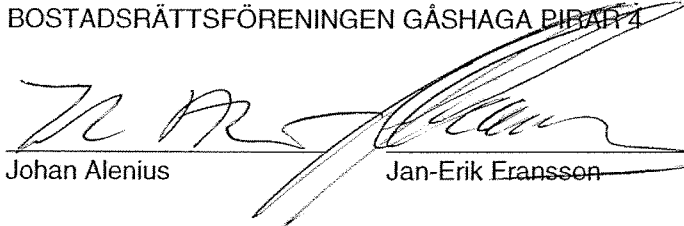
Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift i kronor per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	582	597	612	627	643	659	745
2 Antagen räntenivå + 1%	625	640	654	669	684	700	785
3 Antagen räntenivå + 2%	671	682	697	711	726	742	824
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	582	601	619	638	658	680	798
5 Antagen inflationsnivå + 2%	582	604	626	649	672	701	854

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

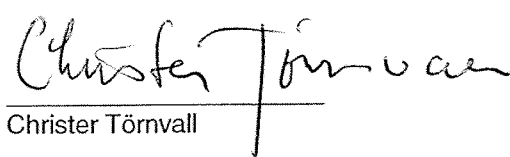
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens Stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan 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 och garagehyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuella uteplatser samt terrasser i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Lidingö den 29 oktober 2003

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSHAGA PIPAR 4


Johan Alenius

Jan-Erik Eransson


Christer Törnvall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 oktober 2003 för bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 4, org nr : 76 96 08-6193

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.

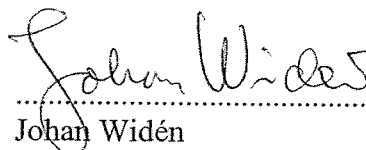
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 13 november 2003



Sven Larsson
Civ.ek
Rådjursstigen 2
740 20 Vänge



Johan Widén
Civ.ing.
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 13 november 2003 för Brf Gåshaga Pirar 4

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2003-04-29 |
| 2. Registreringsbevis | 2003-04-29 |
| 3. Beräkning av statlig bostadsbyggnadssubvention | 2003-11-13 |
| 4. Premieavi Byggfelsförsäkring | 2003-10-27 |
| 5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2003-12-02 |
| 6. Bekräftelser | 2003-11-17 |
| 7. Driftskostnadsbudget gemensamhetsanläggningar | 2003-11-18 |
| 8. Avtal comhem | 2003-10-07 |
| 9. Finansieringsoffert Handelsbanken | 2002-08-28 |
| 10. Totalentreprenadkontrakt med bilagor: | 2002-12-02 |
| 11. Förättningsbeslut | 2002-12-18 |
| 12. Utdrag från fastighetsregistret | 2003-10-28 |
| 13. Styrelseprotokoll 2/03 | 2003-10-07 |
| 14. Accept av finansieringsoffert | 2002-10-16 |
| 15. Lånelöfte Skanska Sverige AB | 2003-10-29 |
| 16. Byggnadskreditkontrakt | 2000-12-18 |
| 17. Förättningsförslag | 2002-10-03 |
| 18. | |