

Grimstaby i Upplands Väsby den 20 mars 2008

Ekonomisk plan och utlåtande över besiktning

Här kommer

- 1. den fullständiga ekonomiska planen samt**
- 2. boendekostnadskalkyl för typlägenheter och**
- 3. utlåtande över besiktningen 2008 02 22**

Påminnelse om föreningsstämman den 26 mars 2008

Kom ihåg att ni kommer till stämman i god tid den 26 mars 2008.

Stämman börjar kl 19.00 och inläpp från kl 18.30.

Plats: Vilundaskolans aula

Väl mött den 26 mars !

**Brf Grimstaby
Styrelsen**

2300⁰⁰

Brf Grimstaby							Pris	265 000 000
Ek plan 2008-03-19							Fond	30 000 000
							Insats	10 000
Boendekostnadskalkyl							Årsavg/kvm	458
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Lhg	Insats	Insats	Ränta	Rta inkl	Total	Årsavgift till	Total	Hyra idag
yta		per	insats	skatte-	kostnad	per	per	per
kvm		kvm	5,00%	reduktion	per år	månad	månad	mån
31	310 000	10 000	15 500	10 850	25 046	1 183	2 087	2 850
33	330 000	10 000	16 500	11 550	26 661	1 259	2 222	2 738
44	440 000	10 000	22 000	15 400	35 549	1 679	2 962	3 288
46	460 000	10 000	23 000	16 100	37 164	1 755	3 097	3 319
48	480 000	10 000	24 000	16 800	38 780	1 832	3 232	3 463
52	520 000	10 000	26 000	18 200	42 012	1 984	3 501	4 020
54	540 000	10 000	27 000	18 900	43 628	2 061	3 636	3 823
56	560 000	10 000	28 000	19 600	45 244	2 137	3 770	4 025
57	570 000	10 000	28 500	19 950	46 052	2 175	3 838	4 034
58	580 000	10 000	29 000	20 300	46 859	2 213	3 905	4 127
60	600 000	10 000	30 000	21 000	48 475	2 290	4 040	4 152
61	610 000	10 000	30 500	21 350	49 283	2 328	4 107	4 305
63	630 000	10 000	31 500	22 050	50 899	2 404	4 242	4 412
65	650 000	10 000	32 500	22 750	52 515	2 480	4 376	4 422
66	660 000	10 000	33 000	23 100	53 323	2 519	4 444	4 570
67	670 000	10 000	33 500	23 450	54 131	2 557	4 511	4 554
69	690 000	10 000	34 500	24 150	55 747	2 633	4 646	4 762
71	710 000	10 000	35 500	24 850	57 362	2 709	4 780	4 897
73	730 000	10 000	36 500	25 550	58 978	2 786	4 915	4882
74	740 000	10 000	37 000	25 900	59 786	2 824	4 982	5025
75	750 000	10 000	37 500	26 250	60 594	2 862	5 050	5055
76	760 000	10 000	38 000	26 600	61 402	2 900	5 117	5220
77	770 000	10 000	38 500	26 950	62 210	2 938	5 184	5153
78	780 000	10 000	39 000	27 300	63 018	2 976	5 251	5211
79	790 000	10 000	39 500	27 650	63 826	3 015	5 319	5290
80	800 000	10 000	40 000	28 000	64 634	3 053	5 386	5344
82	820 000	10 000	41 000	28 700	66 250	3 129	5 521	5443
83	830 000	10 000	41 500	29 050	67 058	3 167	5 588	5508
86	860 000	10 000	43 000	30 100	69 481	3 282	5 790	5698
87	870 000	10 000	43 500	30 450	70 289	3 320	5 857	5650
89	890 000	10 000	44 500	31 150	71 905	3 396	5 992	6394
92	920 000	10 000	46 000	32 200	74 329	3 511	6 194	5950
94	940 000	10 000	47 000	32 900	75 945	3 587	6 329	6157
95	950 000	10 000	47 500	33 250	76 753	3 625	6 396	6117
96	960 000	10 000	48 000	33 600	77 561	3 663	6 463	6176
105	1 050 000	10 000	52 500	36 750	84 832	4 007	7 069	6837
112	1 120 000	10 000	56 000	39 200	90 487	4 274	7 541	7827
117	1 170 000	10 000	58 500	40 950	94 527	4 465	7 877	8179

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIMSTABY

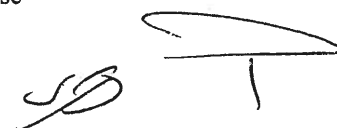
org nr 716405-6637

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader med ekonomisk prognos
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Inkomstskatt
 - d) Fastighetsskatt
 - e) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel 08 - 34 05 02
Telefax 08 - 729 00 56
Email: urban.wiman@tele2.se



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grimstaby registrerades den 16 april 1994 med organisationsnummer 716405-6637. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomiska plan.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsköp

Föreningen avser förvärva fastigheterna Upplands Väsby Grimsta 51:3 och 54:3 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Grimsta 51:3 är endast bebyggd med en enklare byggnad för kallgarage och består i övrigt enbart av mark iordningställd för parkering. För föreningens ställningstagande till förvärvet har förevarande ekonomiska plan upprättats. För det fall erforderlig majoritet erhålls på föreningsstämma avser föreningen genomföra affären enligt villkoren i planen.

Affären skall genomföras så att föreningen förvärvar samtliga aktier i ett aktiebolag i vilket fastigheterna finns. Därefter köper föreningen fastigheterna från det ägda bolaget. Föreningen säljer sedan samtliga aktier. Härmed blir föreningens enda betydande tillgång fastigheterna. Den sammanlagda köpeskillingen för aktier och fastighet uppgår till 265 000 000 SEK. Lagfartskostnaden har beräknats på detta belopp.

Inflyttning

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter varför tillträde skett.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten skall bostadsrätt upplåtas i samband med att fastigheten tillträdes under senare delen av andra kvartalet 2008. Beräknat antal upplåtelser framgår av företeckningen under avdelning 10.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt lag i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

Forts...

... forts allmänna förutsättningar**Föreningens inkomstbeskattning**

Inkomståret under vilket föreningen förvärvat fastighet taxeras förening enligt nu gällande regler såsom näringsfastighet (oäkta bostadsföretag). Taxeringen efterföljande inkomstår avgörs av hur många bostadsrätter som upplåtits vid utgången av beskattningsåret eller den 31 december och hur mycket kvarvarande yta som då fortfarande hyrs ut. Antalet bostadsrätter vid utgången av 2009 avgör således beskattningen för inkomståret 2009. Planen har upprättats i antagandet att kvarstående bostadshyresrätter vid den 31 december 2009 gått ned till cirka 3 200 kvm vilket med hänsyn till ombyggnad av lokaler till bostäder och till föreningens lokalhyresintäkter innebär att föreningen då beskattas såsom äkta bostadsföretag.

Forts...

Handwritten signature and initials, possibly 'SB' and 'T'.

2. Beskrivning av fastigheterna

OBJEKT

Fastighet Upplands Väsby Grimsta 51:3 och 54:3

Adress Höstvägen 1 - 14,
Sommarvägen 1 - 44,
Vintervägen 1 - 159
Slånärsvägen 4
194 64 Upplands Väsby

Kommun Upplands Väsby

Län Stockholm

MARK

Area 77 100 kvm (Grimsta 54:3)

Area 1 714 kvm (Grimsta 51:3)

Planbestämmelser

Detaljplan 0114-P84/1101 Stadsplan 1984-11-01

Ändamål Bostäder och lokaler

Vatten och avlopp Ansluten till kommunens allmänna nät

Värme Direktverkande el

Dispositions rätt Äganderätt

Läge, område Belägen i sydöstra delen av kommunen

Servitut Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar akt nr 0711823.

Gemensamhetsanläggningar

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger ej.

Forts ...

BYGGNADER

Hus På fastigheten Grimsta 51:3 finns inga byggnader. Marken har ställts i ordning för uppställning av fordon.
På fastigheten Grimsta 54:3 finns bostäder och lokaler av radhuskaraktär som formats kring 10 gårdar.
Fastigheterna gränsar mot varandra och de utgör tillsammans en naturlig förvaltningsenhet.

Byggnadsår 1976-77

Uthyrningsbar area Uppgifter om bostadslägenheternas och lokalernas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 nedan.

För närmare beskrivning av byggnaderna gällande grundläggning, konstruktion och byggmaterial hänvisas till innehållet i Bilaga A.

Lägenheter bostäder inredning

Kort rumsbeskrivning av lägenheterna återfinns i bilaga A.

Underhållsskick
(Inre) Normalt

Lägenheter lokaler inredning

Kort rumsbeskrivning av lägenheterna återfinns i bilaga A.

Underhållsskick
(Inre) Normalt

Forts...



3. Renoveringsbehov

Föreningen har genom Projektedarhuset AB den 22 februari 2008 låtit besiktiga fastigheterna och tillhörande byggnader med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 13 mars 2008 avgivit utlåtanden häröver, Bilaga A.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de angivna tidsintervallerna om det inte efter tillträdet av fastigheten visar sig att annan tidsplan kan tillämpas. Uppskattade kostnaderna inom de närmaste 10 åren härför beräknas till cirka 45 000 000 SEK för yttre underhåll samt till 4 800 000 SEK för inre underhåll av kvarvarande hyresrätter. Beloppet för yttre underhåll täcks av den renoveringsfond om 30.000.000 SEK som reserveras i anskaffningskostnaden under punkt 6, avkastningen å dessa medel, tillkommer årliga fondavsättningar, upplåtelser av bostadsrätter samt del av reservationer om 1 000 000 SEK per år inom Drift och underhåll under punkt 8.

Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar och bedöms som normalt till mycket gott. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren med undantag av vad som nämns i ovanstående stycke. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

Kvarvarande bostadshyresrätter

Föreningen har som hyresvärd ansvar för det inre underhållet av kvarvarande bostadshyresrätter. För finansiering av detta underhåll under de närmaste 10 åren har som nämnts ovan avsatts 4 800 000 SEK. Planeringen av detta underhåll skall sättas igång så snart föreningen tillträtt fastigheterna.

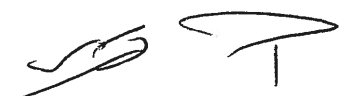
Lokalhyresrätter

Enligt lokalhyresavtalen ansvarar hyresgästen i regel för det inre underhållet. Visst belopp har dock satts av i det årliga underhållet.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Bostadsrättshavarna uppmanas att teckna så kallat bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.



5. TAXERINGSVÄRDE 2007

		Bostäder	Lokaler
Byggnad	71 949 000	67 467 000	4 482 000
Mark	21 832 000	19 765 000	2 067 000
SUMMA	93 781 000	87 232 000	6 549 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	265 000 000		Pris/kvm= 10 959
Lagfart	3 975 825		
Disp medel	3 000 000	(Omb kostn o kassa)	
Hysesfond	0		
Fond	4 800 000	(Rep av hyreslägenheter)	
Pantbrev	2 500 000		
Fond	30 000 000	(Reparationer)	
SUMMA	309 275 825		

7. FINANSIERINGSPLAN

Insatser	126 380 000	Insatsnivå	10 000
Upplåtelseavg	0	Insatser	178 570 000
Lån	130 705 825	Ins 2008	126 380 000
Lån *	52 190 000	Ej uppl	52 190 000
SUMMA	309 275 825		

Not * Lån för ej upplåtna bostadsrätter på tillträdesdagen.

Förteckning lån - fördelning löptider

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort
Lån 1	65 000 000	4,80%	3 120 000	0 (Fast ränta)
Lån 2	65 705 825	4,80%	3 153 880	0 (Fast ränta)
Lån 3	52 190 000	4,80%	2 505 120	0 (Fast ränta)
Summa	182 895 825		8 779 000	0

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH PROGNOSEN

År	1	2	3	4	5	6	11
a) Kapitalkostnader							
Räntor	8 779 000	8 779 000	8 779 000	8 779 000	8 779 000	8 779 000	8 779 000
Amort/avskrivning	0	0	0	0	0	0	0
b) Drift o underhåll							
Underhåll	1 000 000						
Förvaltning, ek	300 000						
Förvaltning teknik	300 000						
Fast skötsel	750 000						
Arvoden	300 000						
Konsulter	200 000						
Försäkring	300 000						
Renhållning	400 000						
Ventilation	200 000						
Värme	0						
Vatten	700 000						
Städning	200 000						
El	800 000						
Underhåll lokaler	1 000 000						
Oförutsett	200 000						
Delsumma	6 650 000	6 816 250	6 986 656	7 161 323	7 340 356	7 523 865	8 512 562
c) Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
d) Fast skatt	345 090	353 717	362 560	371 624	380 915	390 438	441 744
e) Fond avs yttre *	400 000	410 000	420 250	430 756	441 525	452 563	512 034
SUMMA	16 174 090	16 358 967	16 548 466	16 742 703	16 941 795	17 145 865	18 245 340

Inflation:

Inflationstakten beräknas till 2,5 % per år.

Not:

Enligt nu gällande stadgar skall avsättning ske i enlighet med underhållsplan.

Stadgarna är under ändring till att avse minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Denna regel har använts.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	5 787 218	5 822 423	5 856 009	5 887 934	5 818 157	5 746 636	5 361 300
Bostadshyror	4 234 884	4 340 756	4 449 275	4 560 507	4 674 520	4 791 383	5 421 010
Lokalhyror+garage+parkpl	5 751 988	5 895 788	6 043 182	6 194 262	6 349 119	6 507 846	7 363 031
Ränteintäkter	400 000	300 000	200 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SUMMA	16 174 090	16 358 967	16 548 466	16 742 703	16 941 795	17 145 865	18 245 340

Hyresutvecklingen bedöms för bostadshyror till 2,5 % årligen.

Årsavgift per kvm	458	461	463	466	460	455	424
-------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

LIKVIDITET	1 400 000	1 810 000	2 230 250	2 661 006	3 102 531	3 555 095	5 993 387
per 31/12	1	2	3	4	5	6	11

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Lgh nr Brf	Rum	Yta kvm	Andels- tal årsavg	Andels- tal alla	Insatser alla	Insatser borätter 2 008	Årsavgift	Årsavg per mån	Hyra
Gård 1											
Höstv	2	1910-0002	1 1RK	48	0,3798	0,2688	480 000	480 000	21 980	1 832	0
x Höstv	1	1910-0003	2 2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Höstv	2B	1910-0006	3 2RK	67	0,0000	0,3752	670 000	0	0	0	54 648
Höstv	2C	1910-0007	4 2RK	67	0,5301	0,3752	670 000	670 000	30 681	2 557	0
Höstv	3A	1910-0008	5 1RK	44	0,3482	0,2464	440 000	440 000	20 149	1 679	0
Höstv	3B	1910-0009	6 1RK	44	0,0000	0,2464	440 000	0	0	0	38 748
Höstv	4A	1910-0010	7 1RK	44	0,3482	0,2464	440 000	440 000	20 149	1 679	0
Höstv	4B	1910-0011	8 1RK	44	0,0000	0,2464	440 000	0	0	0	38 748
Höstv	5A	1910-0012	9 2RK	57	0,4510	0,3192	570 000	570 000	26 102	2 175	0
Höstv	5B	1910-0013	10 2RK	57	0,0000	0,3192	570 000	0	0	0	48 408
Höstv	8	1911-0014	11 5RK	95	0,7517	0,5320	950 000	950 000	43 503	3 625	0
Höstv	9	1911-0015	12 3RK	75	0,5934	0,4200	750 000	750 000	34 344	2 862	0
Höstv	10	1911-0016	13 3RK	78	0,0000	0,4368	780 000	0	0	0	61 836
Höstv	11	1911-0017	14 3RK	78	0,6172	0,4368	780 000	780 000	35 718	2 976	0
Höstv	12	1911-0018	15 2RK	67	0,0000	0,3752	670 000	0	0	0	54 648
Höstv	13	1911-0019	16 4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Höstv	14	1911-0020	17 4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Gård 2											
x Vinterv	3A	1921-0026	18 2RK	67	0,0000	0,3752	670 000	0	0	0	54 648
x Vinterv	3B	1921-0027	19 2RK	67	0,5301	0,3752	670 000	670 000	30 681	2 557	0
x Vinterv	4A	1921-0028	20 2RK	73	0,5776	0,4088	730 000	730 000	33 428	2 786	0
Vinterv	4B	1921-0029	21 1RK	46	0,0000	0,2576	460 000	0	0	0	39 828
Vinterv	5A	1921-0030	22 1RK	44	0,3482	0,2464	440 000	440 000	20 149	1 679	0
Vinterv	5B	1921-0031	23 1RK	46	0,0000	0,2576	460 000	0	0	0	39 828
Vinterv	6A	1921-0032	24 2RK	58	0,4589	0,3248	580 000	580 000	26 559	2 213	0
Vinterv	6B	1921-0033	25 2RK	57	0,4510	0,3192	570 000	570 000	26 102	2 175	0
Vinterv	7	1921-0034	26 5RK	95	0,0000	0,5320	950 000	0	0	0	73 404
Vinterv	8	1921-0035	27 3RK	75	0,0000	0,4200	750 000	0	0	0	60 660
Vinterv	9	1921-0036	28 2RK	67	0,5301	0,3752	670 000	670 000	30 681	2 557	0
Vinterv	10	1921-0037	29 2RK	67	0,5301	0,3752	670 000	670 000	30 681	2 557	0
Vinterv	11	1921-0038	30 4RK	87	0,0000	0,4872	870 000	0	0	0	67 800
Vinterv	12	1921-0039	31 4RK	92	0,7280	0,5152	920 000	920 000	42 129	3 511	0
Vinterv	13	1922-0040	32 3RK	77	0,0000	0,4312	770 000	0	0	0	61 836
Vinterv	14	1922-0041	33 5RK	95	0,7517	0,5320	950 000	950 000	43 503	3 625	0
Vinterv	15	1922-0042	34 4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	16	1922-0043	35 4RK	87	0,0000	0,4872	870 000	0	0	0	67 800
Vinterv	17	1922-0044	36 5RK	95	0,7517	0,5320	950 000	950 000	43 503	3 625	0
Vinterv	20A	1922-0045	37 1RKV	31	0,2453	0,1736	310 000	310 000	14 196	1 183	0
Vinterv	20B	1922-0046	38 1RKV	31	0,0000	0,1736	310 000	0	0	0	34 200
Gård 3											
Sommarv	1	1930-0052	39 5RK	96	0,0000	0,5376	960 000	0	0	0	74 112
Sommarv	2	1930-0053	40 4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Sommarv	3	1930-0054	41 4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Sommarv	4	1930-0055	42 3RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Sommarv	5	1930-0056	43 3RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Sommarv	6	1930-0057	44 5RK	95	0,0000	0,5320	950 000	0	0	0	73 404
Sommarv	7	1930-0058	45 2RK	67	0,5301	0,3752	670 000	670 000	30 681	2 557	0
Sommarv	8	1930-0059	46 3RK	77	0,0000	0,4312	770 000	0	0	0	61 836
Sommarv	15A	1931-0050	47 2RK	64	0,5064	0,3584	640 000	640 000	29 307	2 442	0
Sommarv	15B	1931-0051	48 2RK	63	0,0000	0,3528	630 000	0	0	0	52 944
Sommarv	9	1931-0060	49 4RK	92	0,7280	0,5152	920 000	920 000	42 129	3 511	0
Sommarv	10	1931-0061	50 4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Sommarv	11	1931-0062	51 2RK	67	0,0000	0,3752	670 000	0	0	0	54 648
Sommarv	12	1931-0063	52 2RK	67	0,5301	0,3752	670 000	670 000	30 681	2 557	0
Sommarv	13	1931-0064	53 2RK	67	0,0000	0,3752	670 000	0	0	0	54 648
Sommarv	14A	1931-0065	54 2RK	57	0,4510	0,3192	570 000	570 000	26 102	2 175	0
Sommarv	14B	1931-0066	55 2RK	57	0,4510	0,3192	570 000	570 000	26 102	2 175	0
Sommarv	16	1932-0067	56 5RK	96	0,7596	0,5376	960 000	960 000	43 961	3 663	0
Sommarv	17	1932-0068	57 5RK	95	0,7517	0,5320	950 000	950 000	43 503	3 625	0
Sommarv	19	1932-0070	58 1RK	57	0,0000	0,3192	570 000	0	0	0	47 688

Sommarv	20	1932-0071	59	2RK	57	0,4510	0,3192	570 000	570 000	26 102	2 175	0
Sommarv	20	1932-0072	60	2RK	57	0,4510	0,3192	570 000	570 000	26 102	2 175	0
Sommarv	21	1932-0073	61	2RK	57	0,0000	0,3192	570 000	0	0	0	47 688
Sommarv	18B	1932-0074	62	5RK	117	0,9258	0,6552	1 170 000	1 170 000	53 577	4 465	0
Sommarv	18C	1932-0075	63	4RK	103	0,8150	0,5768	1 030 000	1 030 000	47 166	3 930	0
Gård 4												
Sommarv	41	1942-0103	64	4RK	87	0,0000	0,4872	870 000	0	0	0	69 060
Sommarv	42	1942-0104	65	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Sommarv	43	1942-0105	66	3RK	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Sommarv	28A	1942-0106	67	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Sommarv	28B	1942-0107	68	2RK	56	0,0000	0,3136	560 000	0	0	0	48 048
Sommarv	28C	1942-0108	69	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Sommarv	28D	1942-0109	70	2RK	56	0,0000	0,3136	560 000	0	0	0	48 048
Sommarv	28E	1942-0110	71	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Sommarv	28F	1942-0111	72	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Sommarv	28G	1942-0112	73	2RK	56	0,0000	0,3136	560 000	0	0	0	48 048
Sommarv	28H	1942-0113	74	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Sommarv	30B	1943-0001	75	3RK	89	0,7042	0,4984	890 000	890 000	40 755	3 396	0
Sommarv	32C	1943-0002	76	2RK	52	0,0000	0,2912	520 000	0	0	0	48 240
Sommarv	30A	1943-0003	77	1RK	33	0,2611	0,1848	330 000	330 000	15 111	1 259	0
Sommarv	33C	1943-0004	78	4RK	112	0,0000	0,6272	1 120 000	0	0	0	93 924
Sommarv	31A	1943-0090	79	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Sommarv	31B	1943-0091	80	2RK	66	0,0000	0,3696	660 000	0	0	0	54 624
Sommarv	32A	1943-0092	81	1RK	44	0,3482	0,2464	440 000	440 000	20 149	1 679	0
Sommarv	32B	1943-0093	82	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Sommarv	33A	1943-0094	83	2RK	66	0,0000	0,3696	660 000	0	0	0	54 624
Sommarv	33B	1943-0095	84	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Sommarv	34	1944-0096	85	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Sommarv	35	1944-0097	86	3RK	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Sommarv	36	1944-0098	87	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Sommarv	37	1944-0099	88	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Sommarv	38	1944-0100	89	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Sommarv	39	1944-0101	90	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Sommarv	40	1944-0102	91	3RK	80	0,0000	0,4480	800 000	0	0	0	64 128
Gård 5												
Vinterv	29	1950-0126	92	3RK	80	0,6330	0,4480	800 000	800 000	36 634	3 053	0
Vinterv	28	1950-0127	93	5RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	27	1950-0128	94	3RK	82	0,0000	0,4592	820 000	0	0	0	65 316
Vinterv	26	1950-0129	95	3RK	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	25	1950-0130	96	4RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	24	1950-0131	97	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	23	1950-0132	98	5RK	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	22	1950-0133	99	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	21	1950-0134	100	3RK	87	0,0000	0,4872	870 000	0	0	0	69 060
Vinterv	40	1951-0115	101	3RK	96	0,7596	0,5376	960 000	960 000	43 961	3 663	0
Vinterv	39	1951-0116	102	2RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	38	1951-0117	103	2RK	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	37	1951-0118	104	3RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	36	1951-0119	105	3RK	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	35	1951-0120	106	4RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	34	1951-0121	107	4RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	33	1951-0122	108	5RK	82	0,0000	0,4592	820 000	0	0	0	65 316
Vinterv	32	1951-0123	109	4RK	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	31	1951-0124	110	3RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	30	1951-0125	111	5RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	41	1952-0141	112	4RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	42B	1952-0142	113	3RK	56	0,0000	0,3136	560 000	0	0	0	48 816
Vinterv	42A	1952-0143	114	3RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Vinterv	48	1953-0135	115	5RK	79	0,0000	0,4424	790 000	0	0	0	63 480
Vinterv	47	1953-0136	116	4RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	46	1953-0137	117	4RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	45	1953-0138	118	0	94	0,0000	0,5264	940 000	0	0	0	73 884
Vinterv	44	1953-0139	119	0	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	43	1953-0140	120	0	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Gård 6												
Vinterv	55	1960-0163	121	0	79	0,6251	0,4424	790 000	790 000	36 176	3 015	0
Vinterv	54	1960-0164	122	0	94	0,0000	0,5264	940 000	0	0	0	73 884
Vinterv	53	1960-0165	123	0	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0

Vinterv	52	1960-0166	124	0	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	67	1961-0151	125	0	87	0,0000	0,4872	870 000	0	0	0	69 060
Vinterv	66	1961-0152	126	0	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	65	1961-0153	127	0	94	0,0000	0,5264	940 000	0	0	0	73 884
Vinterv	64	1961-0154	128	0	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	63	1961-0155	129	0	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	62	1961-0156	130	0	82	0,0000	0,4592	820 000	0	0	0	65 316
Vinterv	61	1961-0157	131	0	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	60	1961-0158	132	0	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	59	1961-0159	133	0	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Vinterv	58	1961-0160	134	0	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	57	1961-0161	135	0	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	56	1961-0162	136	0	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	70	1962-0174	137	0	96	0,7596	0,5376	960 000	960 000	43 961	3 663	0
Vinterv	69	1962-0175	138	0	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	68	1962-0176	139	0	79	0,0000	0,4424	790 000	0	0	0	63 480
Vinterv	77	1963-0167	140	0	96	0,7596	0,5376	960 000	960 000	43 961	3 663	0
Vinterv	76	1963-0168	141	0	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	75	1963-0169	142	0	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	74	1963-0170	143	0	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Vinterv	73	1963-0171	144	0	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	72	1963-0172	145	0	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	71	1963-0173	146	0	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Gård 7												
Vinterv	102	1970-0180	147	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	103	1970-0181	148	4RK	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	104	1970-0182	149	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	105	1970-0183	150	4RK	112	0,8862	0,6272	1 120 000	1 120 000	51 287	4 274	0
Vinterv	106	1970-0184	151	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	107	1970-0185	152	3RK	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	108	1970-0186	153	3RK	82	0,0000	0,4592	820 000	0	0	0	65 316
Vinterv	109	1970-0187	154	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	110	1970-0188	155	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	111	1970-0189	156	3RK	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Vinterv	112	1970-0190	157	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	113	1970-0191	158	4RK	86	0,0000	0,4816	860 000	0	0	0	68 376
Vinterv	114	1970-0192	159	4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	115	1971-0193	160	3RK	80	0,6330	0,4480	800 000	800 000	36 634	3 053	0
Vinterv	116	1971-0194	161	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	117	1971-0195	162	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	118	1971-0196	163	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	119	1971-0197	164	2RK	56	0,0000	0,3136	560 000	0	0	0	48 816
Vinterv	120	1971-0198	165	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	121	1971-0199	166	4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	122	1972-0200	167	3RK	80	0,6330	0,4480	800 000	800 000	36 634	3 053	0
Vinterv	123	1972-0201	168	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
X Vinterv	124A	1972-0202	169	2RK	66	0,0000	0,3696	660 000	0	0	0	54 624
Vinterv	124B	1972-0203	170	3RK	76	0,6014	0,4256	760 000	760 000	34 802	2 900	0
Vinterv	125A	1972-0204	171	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Vinterv	125B	1972-0205	172	3RK	76	0,6014	0,4256	760 000	760 000	34 802	2 900	0
Gård 8												
Vinterv	87	1980-0212	173	5RK	96	0,0000	0,5376	960 000	0	0	0	75 108
Vinterv	86	1980-0213	174	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	85	1980-0214	175	3RK	83	0,6567	0,4648	830 000	830 000	38 008	3 167	0
Vinterv	84	1980-0215	176	3RK	83	0,6567	0,4648	830 000	830 000	38 008	3 167	0
Vinterv	83	1980-0216	177	3RK	83	0,0000	0,4648	830 000	0	0	0	66 096
Vinterv	82B	1980-0217	178	2RK	61	0,4827	0,3416	610 000	610 000	27 933	2 328	0
X Vinterv	82A	1980-0218	179	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	81B	1980-0219	180	4RK	91	0,7201	0,5096	910 000	910 000	41 671	3 473	0
Vinterv	81A	1980-0220	181	4RK	88	0,6963	0,4928	880 000	880 000	40 297	3 358	0
Vinterv	80A	1980-0221	182	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Vinterv	80B	1980-0222	183	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Vinterv	78B	1980-0275	184	2RK	69	0,5460	0,3864	690 000	690 000	31 597	2 633	0
Vinterv	82C	1980-0276	185	2RK	64	0,0000	0,3584	640 000	0	0	0	53 100

Vinterv	82D	1980-0277	186	2RK	65	0,0000	0,3640	650 000	0	0	0	53 064
Vinterv	81C	1980-0278	187	2RK	71	0,5618	0,3976	710 000	710 000	32 512	2 709	0
Vinterv	78	1980-0279	188	3RK	105	0,8308	0,5880	1 050 000	1 050 000	48 082	4 007	0
Vinterv	80D	1980-0280	189	2RK	60	0,4748	0,3360	600 000	600 000	27 475	2 290	0
Vinterv	80C	1980-0281	190	2RK	54	0,4273	0,3024	540 000	540 000	24 728	2 061	0
Vinterv	91	1981-0231	191	4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	90	1981-0232	192	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	89	1981-0233	193	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	88	1981-0234	194	4RK	87	0,0000	0,4872	870 000	0	0	0	69 060
Vinterv	99	1982-0223	195	5RK	96	0,7596	0,5376	960 000	960 000	43 961	3 663	0
Vinterv	98	1982-0224	196	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	97	1982-0225	197	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	96	1982-0226	198	3RK	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	95	1982-0227	199	3RK	82	0,6488	0,4592	820 000	820 000	37 550	3 129	0
Vinterv	94	1982-0228	200	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	93	1982-0229	201	5RK	94	0,7438	0,5264	940 000	940 000	43 045	3 587	0
Vinterv	92	1982-0230	202	3RK	80	0,0000	0,4480	800 000	0	0	0	64 080
Gård 9												
Vinterv	128	1990-0236	203	4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	129	1990-0237	204	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	130	1990-0238	205	2RK	66	0,0000	0,3696	660 000	0	0	0	54 624
Vinterv	131	1990-0239	206	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	132	1990-0240	207	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	133	1990-0241	208	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	134	1990-0242	209	3RK	80	0,6330	0,4480	800 000	800 000	36 634	3 053	0
Vinterv	135	1991-0243	210	4RK	87	0,6884	0,4872	870 000	870 000	39 839	3 320	0
Vinterv	136	1991-0244	211	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	137	1991-0245	212	3RK	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Vinterv	138A	1991-0246	213	3RK	76	0,6014	0,4256	760 000	760 000	34 802	2 900	0
Vinterv	138B	1991-0247	214	3RK	76	0,6014	0,4256	760 000	760 000	34 802	2 900	0
Vinterv	139A	1991-0248	215	2RK	56	0,4431	0,3136	560 000	560 000	25 644	2 137	0
Vinterv	139B	1991-0249	216	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	141	1992-0251	217	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	142	1992-0252	218	3RK	74	0,0000	0,4144	740 000	0	0	0	60 300
Vinterv	143	1992-0253	219	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	144	1992-0254	220	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	145	1992-0255	221	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	146	1992-0256	222	3RK	74	0,5855	0,4144	740 000	740 000	33 886	2 824	0
Vinterv	147	1992-0257	223	5RK	96	0,0000	0,5376	960 000	0	0	0	75 108
Vinterv	148	1993-0259	224	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	149	1993-0260	225	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	150	1993-0261	226	4RK	86	0,6805	0,4816	860 000	860 000	39 381	3 282	0
Vinterv	151	1993-0262	227	3RK	80	0,6330	0,4480	800 000	800 000	36 634	3 053	0
Gård 10												
Vinterv	158A	1999-0267	228	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	158B	1999-0268	229	2RK	66	0,5222	0,3696	660 000	660 000	30 223	2 519	0
Vinterv	157A	1999-0269	230	3RK	78	0,6172	0,4368	780 000	780 000	35 718	2 976	0
Vinterv	157B	1999-0270	231	3RK	78	0,0000	0,4368	780 000	0	0	0	62 532
Vinterv	156B	1999-0271	232	3RK	78	0,6172	0,4368	780 000	780 000	35 718	2 976	0
Vinterv	156A	1999-0272	233	3RK	78	0,6172	0,4368	780 000	780 000	35 718	2 976	0
Summa			17 857		100	100	178 570 000	126 380 000	5 787 218	482 268	4 234 884	
Lokalhyresgäster												
Vinterv	126	1972-0177	1		265							237 804
Vinterv	159	1999-0266	2		875							791 244
Sommarv	25	1941-0081	3		850							315 000
Sommarv	24	1940-0080	4		179							171 000
Vinterv	49	1952-0114	5		56							45 108
Sommarv	27+29	1942-0084	6		7							2 460
Vinterv	2	1921-0022	7		640							577 224
Vinterv	100	1970-0207	8		63							50 388
Höstv	6	1910-0001	9		1 125							1 016 232
Vinterv	140	1991-0250	10		297							245 040
Vinterv	49	1952-0145	11		26							0
Vinterv	1	1920-0021	12		200							158 688
Sommarv	27+29	1942-0083	13		550							442 584
Vinterv	100	1970-0206	14		54							41 208
Vinterv	155	1999-0265	15		510							458 712
Vinterv	19	1921-0024	16		575							517 296
Vinterv	49	1952-0146	17		32							0
Sommarv	26	1941-0082	18		19							0
					6 323							5 069 988

(Ombyggnation)

(Röda villan)

11. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi.

Hyrorna antas följa inflationen.

Kalkylkräntan antas vara oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-1%	5 787 218	5 848 341	5 908 881	5 968 829	5 928 177	5 886 914	5 671 131
0%	5 787 218	5 822 423	5 856 009	5 887 934	5 818 157	5 746 636	5 361 300
1%	5 787 218	5 796 505	5 802 618	5 805 445	5 704 870	5 600 776	5 023 035

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå än den i ekonomiska prognosen under punkt 8 antagna räntenivån får för föreningens ekonomi.

Inflationstakten är oförändrad.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-1%	3 958 259	3 993 465	4 027 050	4 058 976	3 989 199	3 917 678	3 532 341
0%	5 787 218	5 822 423	5 856 009	5 887 934	5 818 157	5 746 636	5 361 300
1%	7 616 176	7 651 381	7 684 967	7 716 892	7 647 115	7 575 594	7 190 258

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

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

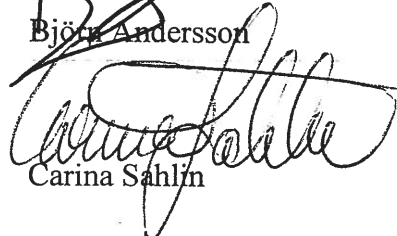
- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Upplands Väsby 2008 03 19

Brf Grimstaby



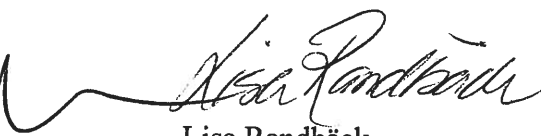
Björn Andersson



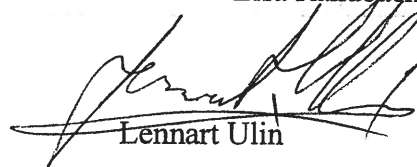
Carina Sahlén



Peter Erixon



Lisa Randbäck



Lennart Ulin



13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2008 03 19 för Bostadsrättsföreningen Grimstaby, org nr 716405-6637, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

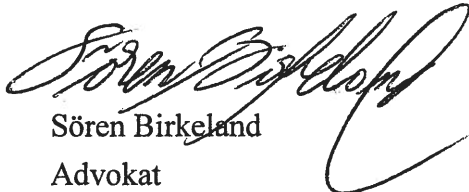
Som grund för bedömningen av planen har använts, registreringsbevis, stadgar, hyreslista, hyreskontrakt för lokal, fastighetsdatautdrag, underlag om förbrukningsavgifter, offert å finansiering samt utlåtande över besiktning av fastigheten.

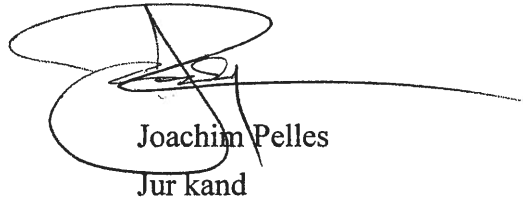
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Stockholm den 19 mars 2008


Sören Birkeland
Advokat


Joachim Pelles
Jur kand

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 Stockholm

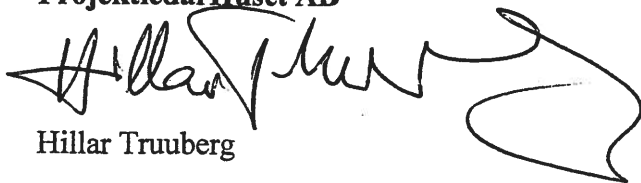
Aurea Residential AB
Strandvägen 7 A, 4 tr
114 56 Stockholm

Grimsta 54:3 och 51:3, Upplands-Väsby

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 13 mars 2008

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Grimsta 54:3, Upplands-Väsby - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Juristfirman Urban Wiman AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 22 februari 2008 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i ca 10 lägenheter, i huvuddelen av hyreslokalerna samt i vissa gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca 3 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och lokalhyresgäster. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:


- Carina Sahlin, boende
- Peter Erixon, boende
- Jeanette Axelsson, Delta Advokatbyrå
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

HT

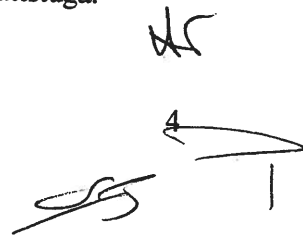
4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Grimsta 54:3 och 51:3
Adresser:	Vintervägen och Sommarvägen m fl i Bollstanäs
Kommun:	Upplands-Väsby
Nuvarande tomträttshavare:	AB Väsbyhem
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Bostäder: Huskroppar uppförda som radhus i 1 eller 2 våningar med eller utan lägenhetsskiljande bjälklag. I vissa fall är bostäderna uppförda uppå på hyreslokaler. Lokalbyggnader i ett eller två våningsplan. Typkod 321, hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Garagelänga i ett plan.
Byggnadsår:	1976-77
Markareal:	77 060 m ²
Areor:	Bostäder 17 857 m ² Lokaler 6 323 m ²
P-platser:	273 platser, varav ca 12 i garage
Lägenheter:	Totalt: 233 st 13 st 1 rok 62 st 2 rok 67 st 3 rok 62 st 4 rok 29 st 5 rok
Standard:	Modern
Undergrund:	Berg och friktionsmark
Grundläggning:	I huvudsak platta på mark. Källare på vissa delar.
Mark, tomt:	Gräsmattor, planteringar och naturmark. Lekplatser. Hårdgjorda ytor till entréer samt på gång- och transportvägar. Uteplatser, trästaket.
Stomme:	Bostadshusen: Bärande väggar och bjälklag med träregelstomme.

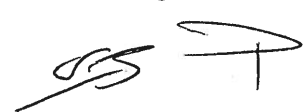
KG



	Lokalhusen: Bärande väggar och bjälklag av armerad betong.
Bjälklag:	Bostadshus: Träreglar, skivmaterial. Lokalhus: Armerad betong
Yttertak:	Betongtakpannor. Takavvattning av plastbelagd plåt.
Skärmtak:	Träkonstruktion över respektive entré.
Fasad:	Träpanel på bostäder och komplementbyggnader, puts på lokalbyggnader (-byggnadsdelar)
Balkonger:	Bärande stomme av trä. Räckten av trä.
Utvändiga trappor:	Bärande stomme av trä.
Fönster:	2- och 3-glasfönster med bågar av trä. Invändigt isolerglas. Fönsterbleck av målad plåt.
Entréer:	Trädörrar i bostäder. Metallpartier till lokaler.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Linoleummattor på golv
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt, DM i några. All inredning i princip från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, målad väv på vägg (kakel vid badkar), målade tak, fristående badkar / duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporcelain och sanitetsarmaturer av blandad ålder, en del från byggnadsåret. Elradiator som värmekälla.
Sophantering:	4 st miljöstugor, uppförda 2005.
Tvättstugor (9 st):	Totalt: 18 TM, 9 TT, 9 TS, 9 manglar. Klinker eller plastmatta på golv, målad väv på vägg. Mekanisk frånluft.
Hyresgästlokaler (9 st):	Ytskikt lika lägenheter. Pentry / wc. Lokalerna ligger i anslutning till respektive tvättstuga.



Garage:	Grundlagt på plintar, ytterväggar beklädda med träpanel, tak av korrugerad plåt. Garagedörrar av trä.
Värmeproduktion:	Direktverkande el i samtliga utrymmen. Elanslutningen varmvattenberedare i varje enhet.
Värmedistribution:	Elradiatorer, genomgående nyligen utbytta i bostäder. Av äldre typ i lokaler och gemensamma utrymmen.
VA-installationer:	Bostäder: Avlopp av plast. Tappvattenanläggning av koppar. Lokaler: Avlopp av gjutjärn och plast. Tappvattenanläggning av koppar.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Egen fläktenhet i varje lägenhet. Tilluft i form av springventiler i fönster. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med fläktenheter i huvudsak utbytta under 2000-talet.
Elinstallationer:	Från byggnadsåret i genomgående tillfredsställande skick.
Hiss:	En personhiss för 8 personer, 600 kg.
OVK-status:	I fastigheten finns många system för lokaler. Giltighetstiden för flera av dessa har utgått under 2007 medan andra är godkända till okt / nov 2008. Systemen har löptider på 2 eller 3 år beroende på verksamhet och systemtyp. När det gäller bostäder finns inga registrerade uppgifter på Upplands-Väsby Kommun.
Energideklaration:	Från årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på att energideklaration av fastigheter skall vara genomförd. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Skyddrum:	Ett skyddsrum i drift finns inom fastigheten. Såvida inte särskild sakkunnighetsbesiktning utförts nyligen, bör detta utföras före ett eventuellt förvärv.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Bostadshus: Grundlagda med platta mark. Inga mer betydande fuktproblem har noterats.

Skolan: Delvis grundlagt med källare. Vatteninträngning i källardelen har förekommit sannolikt pga av stopp i utvändiga avlopp.

Utvändiga asfaltbetongytor i partiellt behov av omläggning / toppkomplettering inom några år.

Utvändiga staket / skärmväggar i behov av ommålning och i vissa fall renovering / rötskadelagning.

Markanläggning i övrigt i normalt skick. Bostäderna har eget underhållsansvar för egna uteplatser mm.

5.1b Stomme

Bostadshusen: Normal och begränsad sprickbildning i väggar, bjälklag mm. Inget åtgärdsbehov.

Lokalhusen: Normal sprickbildning i bärande stomdelar. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Bostadshusen: Träpanel med behov av ommålning samt i vissa fall partiellt utbyte inom nära framtid. Skick och åtgärdsbehov varierar beroende på väderstreck.

Träfasader till förrådshus i behov av ommålning inom något år.

Lokalhusen: Putsade fasader i varierande skick. Partiell omputsning bedöms bli aktuell inom några år.

5.1d Tak / takavvattning

Bostadshusen och lokalhusen: Yttertak belagda med betongtakpannor i normalt skick. Plåtdetaljer i behov av åtgärd inom något år. Det bedöms generellt att samliga yttertak behöver läggas om inom en 10-års period. Vindskivor av trä i behov av renovering / utbyte. Takavvattning i normalt skick.

Skärmtak över entréer i behov av renovering inom några år.

5.1e Balkonger

Balkonger av trä med träräcken i behov av ommålning / renovering / utbyte inom nära framtid.

5.1f Fönster / fönsterörrar

Bostäder och lokaler: 3-glasfönster på träbågar i utvändigt slitet skick. Ommålning / renovering som ett led i normalt fastighetsunderhåll bör utföras inom nära framtid.

5.1f Gemensamma utrymmen

Miljöstugor:

Bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Gemensamhetslokaler:

Ytskikt mm i normalt till slitet skick. Utbyte elradiatorer inom något år.

Tvättstugor:

Maskinpark i normalt skick. Ca 10 år till nästa mer omfattande utbyte. Parallellt rekommenderas utbyte av ytskikt.

5.1g Lägenheter

Ca 10 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikt-, inrednings- och utrustningsstandard.

Samtliga elradiatorer är nyligen utbytta och i gott skick. Varmvattenberedare av blandad ålder. Det bedöms att drygt 100 st är i behov av utbyte inom några år. I många badrum finns yt- och tätskikt från byggnadsåret. Det bedöms att ca 150 våtrum är i behov av renovering inom något år.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 6 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

Förskola:

Ytskikt i förhållandevis slitet skick. Ventilation i tillfredsställande skick. Varmvattenberedare i behov av utbyte inom några år. Elradiatorer i behov av utbyte. Köksutrustning mm i normalt skick.

Skola:

Ytskikt i skick lika förskolan. Ventilation i gott skick. Elradiatorer i behov av utbyte. Gymnastiksal med från- och tilluftsfläkt från byggnadsåret i behov av utbyte inom något år.

Babels bygg, Grimsta livs, Frisersalong

Ytskikt i gott skick. Eget inre underhållsansvar. Mekanisk från- och tilluft som nyligen bytts ut.

Skollokal:

Tomställd. I behov av både inre och yttre renovering.

45
7
SS T

Fritidsgård / Villa:
Ytskikt i normalt skick. Utvändigt renoveringsbehov.

Övriga lokaler:
Besöktes ej.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Ca 150 varmvattenberedare i behov av utbyte inom några år.

5.2b Värmedistribution

Bedömningsvis 500 återstående elradiatorer av äldre typ i behov av utbyte inom några år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp i bedömt gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas utföras inom kort och därefter med 10 års intervall. Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk frånluft med fläktenhet på respektive vind. Det bedöms att utbyte av ca 150 fläktmotorer blir aktuell inom några år.

Lokaler:

Äldre ventilationsenhet till gymnastiksalen i behov av utbyte inom några år.
Övriga lokalenheter har utbytta fläktar.

Godkänd OVK saknas enligt uppgift.

5.3 El-anläggning

Alla elinstallationer är från 1976 / -77 och i gott skick. Betydande återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

1 personhiss för 6 personer, 500 kg. Kräver viss ombyggnad före 2012 för att anpassas till nya säkerhetskrav.

AK

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2008)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / grundläggning

Toppkomplettering asfaltbetongytor, ca 2014 bedömt 1 500 kkr
Renovering trästaket, ca 2009 ca 800 kkr

6.1c Fasad

Ommålning mm träfasader, ca 2008 ca 5 500 kkr
Partiell omputsning / avfärgning ca 2012 ca 2 000 kkr

6.1d Tak

Omläggning betongtaktegel mm, under 10 år totalt ca 9 000 kkr

6.1e Balkonger

Ommålning, reparation räcken, 2008 ca 1 400 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / viss renovering ytterbågar, ca 2008 ca 6 000 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark tvättstugor, ca 2017 ca 1 400 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering ca 150 badrum, ca 2011 ca 12 000 kkr
Utbyte ca 150 varmvattenberedare, ca 2009 ca 1 800 kkr
Utbyte ca 150 fläktar, ca 2009 750 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmeproduktion och -distribution

Utbyte ca 500 elradiatorer i lokaler, gem.utrymmen 1 000 kkr
Utbyte ca 30 varmvattenberedare, ca 2009 360 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2008 600 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte fläkt i gymnastiksal, ca 2010 250 kkr

6.4 Hiss

Säkerhetsanpassning av hiss, 2012 ca 200 kkr

45
9
1

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1976 till 1977 i normalt skick för ålderskategorin. Ovan uppräknade åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

AS

JS T