

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GÅSHAGA PIRAR 5

Lidingö stad

ORG NR 769612-3251

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	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5, Lidingö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 30 mars 2005 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 2006.

Inflyttning planeras ske under perioden januari t o m maj 2007.

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 2006.

Föreningen har erhållit beslut angående statlig bostadsbyggnadssubvention per den 17 maj 2006.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 12 oktober 2005.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Gerling.

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

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Nya Hem 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 Nya Hem 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: Del av Stapelbädden 3, blivande Cisternen 2, Lidingö kommun.
- Adress: Norra Hamnpromenaden 1, 3, 5, 7 och 9 samt ett garage har infart från Cisternvägen, 181 66 Lidingö.
- Tomtens areal: Cirka 14 220 m²
- Bostadsarea: 7 592 m²
- Antal bostadslägenheter: 73 stycken lägenheter i fem flerbostadshus.
- Husens utformning: Fem byggnader i sex plan, ett garage under mark med 80 platser. Lägenheter med balkong, uteplats eller terrass. Lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagnsrum, städutrymmen, elcentraler och rullstolsförråd i alla hus, soprum i hus 7, 8 och 10, en gemensam tvättstuga i hus 9 samt en gemensamhetslokal i hus 7, allt på nedersta planen. En undercentral och en pumpgröp finns vidare i garaget.
- Föreningen har fler än ett hus som är så placerade i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

- Värme och varmvatten: Via fjärrvärme.
- El: Bostadsrättsföreningen har el-abonnemang för gemensam el. Individuella abonnemang tecknas för samtliga bostadslägenheter.
- Entré: Postboxar, lägenhetsregister och anslagstavla. Torkmatta och armaturer på vägg.
- Hiss: Hiss av typ linhiss med 2-vägs nödtelefonsystem.
- Låsanordning: Samtliga entréer förses med porttelefonanläggningar som samordnas med portlås.
- TV/data/telefoni: Uttag för kabel-TV placeras i vardagsrum, kök och alla sovrum. TV-uttagen är förberedda för multimedia.
- Parkering: Cirka 20 parkeringsplatser på föreningens fastighet samt ett garage med cirka 80 platser.
- Gemensamhetsanläggningar och servitut: Föreningen kommer att ingå i två stycken gemensamhetsanläggningar. Stapelbädden ga:1 som består av gång- och cykelväg samt rekreativområde (hamnpirar, broar och ö). Cisternen ga:1 består av infartsväg inklusive vägbelysning, parkeringsplatser, gångbanor och träd, kallvatten, spillvatten och dagvattenledningar samt lektyta inklusive utrustning, belysning och gångväg. Ett angränsande område med småhus kommer att nyttja del av väg samt vatten- och avloppsledningar. Denna rätt kommer att tryggas genom servitut alternativt förrättning enligt anläggningslagen.
- Fastigheten belastas av servitutsavtal avseende elektriska ledningar, vatten- och avloppsledningar. Servitut finns också för närliggande fastighet att trafikera ett område av fastigheten för upptagning och sjösättning av båtar samt leverans av varor och sophämtning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Husen grundläggs med betongplatta på mark på packad fyllning/pålning/plintar. Tätning mot radon utförs.
Stomme:	Bjälklag bärs av stålbalkar med från lägenhet icke synligt montage. Ytterväggar i bottenplanet utförs med sandwichkonstruktion av betong. Prefabricerade betongväggar. Stålpelare placerade inom ytterväggs-element. Vid balkonger och terrasser förekommer synliga pelare.
Entré/Trapphus:	Golv och sockel av granitkeramik. Väggar i natursten och målade. Trappa och vilplan i cementmosaik. Räckan och handledare av stål med överliggare av ek.
Väggar:	Fasader putsas på putsbärande isolering. Putsen avfärgas med ljus kulör. Fasader på balkonger, terrasser och markuteplatser utförs av trä.
Takkonstruktion:	Uppstolpat tak med råspont och takpapp.
Dörrar:	Entrédörrar i ek. Övriga dörrar i fasad utförs i stål. Samtliga dörrar i fasad förses med dörrstängare eller dörrbroms. Tamburdörrar av säkerhetsdörr typ Daloc med utvändigt foderbilande kam. Försedd med dörrkik och tillhållarlås.
Fönster:	Fönster av trä med utvändig aluminiumstomme och isolerglas. Delvis fasta fönster vid balkonger, terrasser och uteplatser.
Terrasser/Balkonger:	Prefab-balkonger med bärande infästning i bjälklag samt på pelare. Balkongräcke av glas och lackad aluminium. Terrasser utförs på HDF-bjälklag med tätskikt.
Värme:	Värme och varmvatten via fjärrvärme. Uppvärmning genom radiatorer i 2-rörsystem.
Ventilation:	Luft tillförs lägenheterna via filterförsedd tilluftsdon placerat bakom radiatorer.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Ekparkett ²	Målat	Målat håldäck/gipsundertak
Vardagsrum:	Ekparkett ²	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett ²	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare/ Förråd:	Ekparkett ²	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett ²	Målat	Målat
Bad/WC:	Klinker	Kakel till tak	Målat håldäck/gipsundertak
Dusch/WC:	Klinker	Kakel till tak	Målat håldäck/gipsundertak

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

² Ekparkett av lamellbrädor.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	334 618 500
Likviditetstillskott	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	<u>334 718 500</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 133 300 000 kronor, varav cirka 3 600 000 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.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	20 000 000	5 år	4,40	880 000	0	880 000
Lån 2	25 900 000	Rörlig	3,90	1 010 100	270 000	1 280 100
Lån 3	14 000 000	2 år	4,15	581 000	0	581 000
Lån 4	14 000 000	3 år	4,25	595 000	0	595 000
Summa	73 900 000			3 066 100	270 000	3 336 100
Insatser	260 775 000					
Upplåtelseavgifter	43 500					
Summa Finansiering	334 718 500					
		Bidrags- underlag (kr)	Antagen sub.ränta (%)	Andel (%)		
Avgår Räntebidrag ⁴		67 637 000	4,20	30,00		-852 226
Avgår Ränteintäkter						-2 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	270 000	2 481 874

¹ Villkor för lånen är baserade på accepterad offert från FöreningsSparbanken. Lån 3-4 kan eventuellt komma att förtidsbindas. Kostnad för eventuell förtidsbindning ingår i räntekostnaden ovan.

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

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

⁴ Räntebidrag är beräknat enligt gällande regler vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. I budgetpropositionen föreslår regeringen att räntebidragen successivt skall avvecklas under perioden 2007-2011 och att inga räntebidrag skall utgå från och med år 2012. Om förslaget går igenom beräknas räntebidrag för år 1-5 enligt nedanstående tabell. Beloppen är ungefärliga.

År	Räntebidrag (kr)
År 1	482 928
År 2	340 890
År 3	241 464
År 4	156 241
År 5	56 815

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 2 481 874

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 228 000
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	80 000
Arvode till styrelse	50 000
Arvode till revisor	20 000
Föreningens administration	10 000
Vattenförbrukning	170 000
Uppvärmning	850 000
Gemensam elförbrukning	150 000
Renhållning	80 000
Sotning	10 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	300 000
Städning	150 000
Hissar	50 000
Försäkringar	60 000
Kabel-TV	60 000
Gemensamhetsanläggningar	50 000
Övrigt	10 391

Summa Driftskostnader¹, kr **2 100 391**

Skatter

Fastighetsskatt bostäder ²	0
Fastighetsskatt lokaler	36 000
Inkomstskatt ³	500 395

Summa skatter, kr **536 395**

Summa beräknade årliga kostnader, kr **5 346 660**

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. ev golvvärme i badrum, ev Kabel-TV utöver basutbud samt ev Internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Eventuell fastighetsskatt för bostäder under 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.

³ I budgetpropositionen föreslår regeringen att inkomstskatten för äkta bostadsföretag avskaffas från och med år 2007. Om förslaget går igenom beräknas ingen inkomstskatt att utgå för föreningen.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	4 777 260
Intäker, garageplatser ¹	569 400
Summa beräknade årliga intäkter, kr	5 346 660

¹ 73 stycken garageplatser à 650 kronor per månad.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m ²)	Lägenhetsbeskrivning ²	Mark/Balkong/Terrass ³	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁴ (kr)	Månadsavgift (kr)
701	115	3 RoK	M	3 275 000	1,483	70 847	5 904
711	121	4 RoK	B	4 775 000	1,545	73 809	6 151
712	71	2-3 RoK	B	2 175 000	1,030	49 206	4 101
713	104	3 RoK	B	2 675 000	1,370	65 448	5 454
721	121	4 RoK	B	4 975 000	1,545	73 809	6 151
722	71	2-3 RoK	B	2 375 000	1,030	49 206	4 101
723	104	3 RoK	B	2 775 000	1,370	65 448	5 454
731	121	4 RoK	B	5 275 000	1,545	73 809	6 151
732	71	2-3 RoK	B	2 575 000	1,030	49 206	4 101
733	104	3 RoK	B	2 875 000	1,370	65 448	5 454
741	110	3 RoK	B+T	4 975 000	1,432	68 410	5 701
742	63	2 RoK	B+T	2 275 000	0,948	45 288	3 774
743	103	3 RoK	B	2 975 000	1,360	64 971	5 414
751	242	8 RoK	B+T	10 875 000	2,789	133 238	11 103
801	104	3 RoK	M	3 075 000	1,370	65 448	5 454
811	121	4 RoK	B	4 575 000	1,545	73 809	6 151
812	71	2-3 RoK	B	1 975 000	1,030	49 206	4 101
813	104	3 RoK	M	2 475 000	1,370	65 448	5 454
821	121	4 RoK	B	4 775 000	1,545	73 809	6 151
822	71	2-3 RoK	B	2 175 000	1,030	49 206	4 101
823	104	3 RoK	B	2 575 000	1,370	65 448	5 454
831	121	4 RoK	B	4 975 000	1,545	73 809	6 151
832	71	2-3 RoK	B	2 375 000	1,030	49 206	4 101
833	104	3 RoK	B	2 675 000	1,370	65 448	5 454
841	110	3 RoK	B+T	4 675 000	1,432	68 410	5 701
842	63	2 RoK	B+T	2 075 000	0,948	45 288	3 774
843	103	3 RoK	B	2 775 000	1,360	64 971	5 414
851	118	3 RoK	B+T	5 175 000	1,514	72 328	6 027
853	122	3 RoK	B+T	4 175 000	1,554	74 239	6 187

² RoK = Rum och Kök.

³ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass.

⁴ Årsavgift exkl hushållsel.

Forts. sid 9

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ²	Mark/ Balkong/ Terrass ³	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁴ (kr)	Månads- avgift (kr)
901	122	4 RoK	M	3 475 000	1,554	74 239	6 187
911	121	4 RoK	B	4 575 000	1,545	73 809	6 151
912	71	2-3 RoK	B	1 975 000	1,030	49 206	4 101
913	104	3 RoK	M	2 475 000	1,370	65 448	5 454
921	121	4 RoK	B	4 775 000	1,545	73 809	6 151
922	71	2-3 RoK	B	2 175 000	1,030	49 206	4 101
923	104	3 RoK	B	2 575 000	1,370	65 448	5 454
931	121	4 RoK	B	4 975 000	1,545	73 809	6 151
932	71	2-3 RoK	B	2 375 000	1,030	49 206	4 101
933	104	3 RoK	B	2 675 000	1,370	65 448	5 454
941	110	3 RoK	B+T	4 675 000	1,432	68 410	5 701
942	63	2 RoK	B+T	2 075 000	0,948	45 288	3 774
943	103	3 RoK	B	2 775 000	1,360	64 971	5 414
951	118	3 RoK	B+T	5 175 000	1,514	72 328	6 027
953	122	3 RoK	B+T	4 175 000	1,554	74 239	6 187
1 001	122	4 RoK	M	3 475 000	1,554	74 239	6 187
1 011	121	4 RoK	B	4 575 000	1,545	73 809	6 151
1 012	71	2-3 RoK	B	1 975 000	1,030	49 206	4 101
1 013	104	3 RoK	M	2 475 000	1,370	65 448	5 454
1 021	121	4 RoK	B	4 775 000	1,545	73 809	6 151
1 022	71	2-3 RoK	B	2 175 000	1,030	49 206	4 101
1 023	104	3 RoK	B	2 575 000	1,370	65 448	5 454
1 031	121	4 RoK	B	4 975 000	1,545	73 809	6 151
1 032	71	2-3 RoK	B	2 375 000	1,030	49 206	4 101
1 033	104	3 RoK	B	2 675 000	1,370	65 448	5 454
1 041	110	3 RoK	B+T	4 675 000	1,432	68 410	5 701
1 042	63	2 RoK	B+T	2 075 000	0,948	45 288	3 774
1 043	103	3 RoK	B	2 775 000	1,360	64 971	5 414
1 051	131	4 RoK	B+T	5 475 000	1,648	78 729	6 561
1 053	110	3 RoK	B+T	3 875 000	1,432	68 410	5 701
1 101	104	3 RoK	M	3 275 000	1,370	65 448	5 454
1 111	121	4 RoK	B	4 675 000	1,545	73 809	6 151
1 112	71	2-3 RoK	B	1 975 000	1,030	49 206	4 101
1 113	104	3 RoK	M	2 575 000	1,370	65 448	5 454
1 121	121	4 RoK	B	4 875 000	1,545	73 809	6 151
1 122	71	2-3 RoK	B	2 175 000	1,030	49 206	4 101
1 123	104	3 RoK	B	2 775 000	1,370	65 448	5 454
1 131	121	4 RoK	B	5 175 000	1,545	73 809	6 151
1 132	71	2-3 RoK	B	2 375 000	1,030	49 206	4 101
1 133	104	3 RoK	B	2 875 000	1,370	65 448	5 454
1 141	110	3 RoK	B+T	4 875 000	1,432	68 410	5 701
1 142	63	2 RoK	B+T	2 075 000	0,948	45 288	3 774
1 143	103	3 RoK	B	2 975 000	1,360	64 971	5 414
1 151 ⁵	242	8 RoK	B+T	10 875 000	2,789	133 238	11 103
SUMMA	7 592			260 775 000	100,000	4 777 260	

² RoK = Rum och Kök.

³ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass.

⁴ Årsavgift exkl hushållsel.

⁵ Upplåtelseavgift 43 500 kronor med anledning av tillkommande fönsterdörrar.

F. EKONOMISK PROGNOSS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgifter, exkl hushållsel	4 777 260	4 891 914	5 009 320	5 129 544	5 252 653	5 378 717	6 055 897
Årsavgifter, hushållsel	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift/m² inkl hushållsel	629	644	660	676	692	708	798
Övriga Intäkter							
Hysesintäkter	569 400	583 066	597 059	611 389	626 062	641 087	721 800
Räntor	2 000	6 560	12 247	19 104	27 174	36 501	65 327
Summa intäkter	5 348 660	5 481 540	5 618 627	5 760 036	5 905 889	6 056 305	6 843 024
Kapitalkostnader							
Räntor	3 066 100	3 055 570	3 044 514	3 032 904	3 020 714	3 007 915	2 933 655
Avgår räntebidrag	852 226	852 226	852 226	852 226	852 226	852 226	852 226
Avskrivningar	270 000	283 500	297 675	312 559	328 187	344 596	439 802
Driftskostnader inkl löpande underhåll	2 100 391	2 146 600	2 193 825	2 242 089	2 291 415	2 341 826	2 611 013
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	228 000	233 700	239 543	245 531	251 669	257 961	291 859
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	397 745	834 402
Inkomstskatt	500 395	527 015	554 545	583 015	612 453	642 889	800 424
Årets överskott	0	50 662	103 297	157 961	214 709	-84 401	-215 905
(Ackumulerat överskott)	100 000	150 661	253 958	411 920	626 629	542 228	496 068
Summa kostnader	5 348 660	5 481 540	5 618 627	5 760 036	5 905 889	6 056 305	6 843 024

Beräkningsunderlag

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Taxeringsvärde bostäder	129 700 000	132 294 000	134 939 880	137 638 678	140 391 451	143 199 280	158 103 576
Taxeringsvärde lokaler	3 600 000	3 672 000	3 745 440	3 820 349	3 896 756	3 974 691	4 388 380
Summa taxvärde	133 300 000	135 966 000	138 685 320	141 459 026	144 288 207	147 173 971	162 491 956
Underlag för inkomstskatt	1 787 126	1 882 196	1 980 520	2 082 197	2 187 332	2 296 032	2 858 657
Låneskuld	73 900 000	73 630 000	73 346 500	73 048 825	72 736 266	72 408 080	70 503 969
* Kassabehållning inkl fondavsättningar	328 000	612 362	955 201	1 358 693	1 825 072	1 998 632	3 342 298

Årlig uppräkningsgrad av årsavgifter och hyresintäkter: 2,4 %.

Antagen inflation: 2,2 %.

Medelränta för lån: 4,15 %.

Antagen subventionsränta: 4,20 %.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	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	629	644	660	676	692	708	798
2 Antagen räntenivå + 1%	680	695	710	726	742	758	846
3 Antagen räntenivå + 2%	731	746	760	776	791	807	893
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	629	649	669	690	712	737	865
5 Antagen inflationsnivå + 2%	629	653	677	702	729	761	929

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

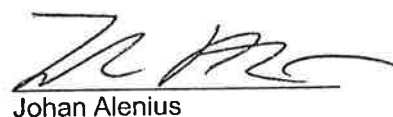
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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 parkeringsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, terrass samt förråd 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 25 oktober 2006

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÅSHAGA PIRAR 5


Jan-Erik Fransson


Christer Törnvall


Johan Alenius

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Gåshaga Pirar 5
i Lidingö kommun, betygas
Sundsvall 16/11 2006

Zenstuo Popovic

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 oktober 2006 för bostadsrättsföreningen Gåshaga Pirar 5, org nr : 769612-3251

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.

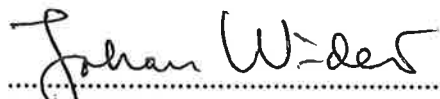
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 10 november 2006



.....

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



.....

Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2006-11-10 för Brf Gåshaga Pirar 5

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2005-03-30
2. Registreringsbevis	2005-03-30
3. Uppdragsavtal med bilagor:	2005-10-12
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2005-10-12
5. Finansieringsoffert	2005-05-26
6. Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2006-05-17
7. Servitutsavtal	-----
8. Beräkning av taxeringsvärde	2006-11-07
9. Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2006-05-31
10. Avtal om bostadsrättsgaranti	2005-10-12
11. Förrättningsbeslut Stapelbädden GA:1	2002-10-03
12. Borgensförbindelse	2006-10-25
13. Bekräftelse av bl.a. gemensamhetsanläggningar	2006-11-08
14. Bekräftelse av bl.a. adresser	2006-10-24