

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄGMÄSTAREN

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Beräknat taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Ekonomisk prognos
 - 7.1 Årliga kostnader
 - 7.2 Årliga intäkter
8. Känslighetsanalys
 - 8.1 Inflationskänslighet
 - 8.2 Räntekänslighet
9. TabelMägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bifogas: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Registrerades av Bolagsverket 2008-06-24

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Helene Ekizean
Box 1852
751 48 Uppsala

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jägmästaren med organisationsnummer 716422-6800 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Mark kan komma att ingå med bostadsrätt.

Förvärvet sker genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i Gradängen AB, som äger fastigheterna, varefter fastigheterna överläts till föreningen genom likvidation av Gradängen AB. Förvärvet sker genom en underprisöverlåtelse.

Fastigheterna är idag obebyggda. Förutsättning för fastighetsförvärvet är att bostadsrättsföreningen upphandlar byggtreprenad av Byggnadsfirma G. Insulander AB och låter uppföra två stadsvillor, parkeringsytor samt finplanering enligt överlåtelseavtal.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt kommer preliminärt att ske under sommaren 2008. Inflyttning kommer preliminärt att ske under juli månad 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser förvärvskostnad för aktier i Gradängen AB, kostnad för totalentreprenad samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

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

Projektet finansieras av Sörmlands provinsbank.

Föreningens två hus är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheter

Fastigheter	Kv. Jägmästaren 1 och 2
Adress	Nygatan 39-41/ Mariefredsvägen 6-8, 645 31 Strängnäs
Kommundel	Strängnäs
Kommun	Strängnäs
Area	2 470 kvm

Byggnad

Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Byggnadsår	2008
Lägenhetsarea	1 998
Antal lägenheter	11 + 11
Källare	Lägenhetsförråd, tvättstuga, samlingslokal
Undergrund	Platta på mark
Grundmur/källarmur	Betong
Stomme	Betong och stålpelare i fasad + platt bärlag

Bjälklag		Betong
Fasad		Puts
Yttertak		Bandtäckt plåt
Fönster		Aluminiumklädda träfönster, 3-glas
Trapphus		Trapphusentré keramikplattor, ljudabsorbenter. Vilplan och övriga plan linoleum, ljudabsorbenter. Betongtrappor av terazzo, räcke och handledare i stål.
Entré		Entrépartier i stål
Uppvärmning		Fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme		Prefab värmeväxlare i undercentralen.
Ventilation		Lägenhetsaggregat typ FTX-aggregat med roterande värmeväxlare.
Vatten och avlopp		Standard VS installation
Elinstallation		Standard EL installation
Sophantering		Soprum i separat hus på gården
Tvättstuga		Tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och bokningstavla
Lägenhetsutrustning	WC/Dusch	Klinker och kakel, handfat med underskåp och tvättställsblandare, spegelskåp, blandare och duschanordning, duschdraperiskena och WC-stol
	WC	Klinker och kakel, handfat och tvättställsblandare, spegel och WC-stol
	Kök	Ekparkett, skåpsnickerier, kakel mellan arbetsbänk och överskåp, infälld spishäll, inbyggnadsugn och mikro i högskåp samt kyl och frys
	Sovrum	Ekparkett, träsockel, garderober enligt ritning
	Vardagsrum	Ekparkett, träsockel
	Hall	Klinker/ekparkett, träsockel, garderober enligt ritning
Servitut		Inga
Samfällighet		Andel i Strängnäs Jägmästaren S:1
Gemensamhetsanläggning		Andel i Strängnäs Jägmästaren GA:1, innefattande parkeringsplatser, förråd och sopstation. Andel i Strängnäs Trädgårdsmästaren GA:1, innefattande befintlig sjövattenledning, pumphus, pumpar med tillhörande hydroforer m.fl. anordningar.

3. Försäkring/Garanti

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring och byggsäkerhetsförsäkring (inkl. åtagandet att köpa ev. osålda lägenheter) tecknas hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Säkerhet för insatser samt förskott tecknas hos AB Bostadsgaranti.

4. Fastighetens beräknade taxeringsvärde för 2008 *

		Bostad
Byggnad	18 200 000	18 200 000
Mark	4 076 000	4 076 000
Summa	22 276 000	22 276 000

* Beräkningarna har gjorts med befintligt värdeår

5. Förvärvskostnader

Entreprenad och bolagsförvärv*	59 940 000
Inteckning- och konsultkostn	557 408
Summa	60 497 408

*Inkl. lagfarskostnad om 31 866 kr

6. Finansieringsplan

	Lånebelopp*	Räntesats	Ränta	Amortering	Bindningsid
Nytt lån	5 123 470	4,94%	253 099	0	rörligt
Nytt lån 2	5 123 469	6,04%	309 458	0	2 år
Nytt lån 3	5 123 469	5,95%	304 846	19 963	5 år
Summa	15 370 408		867 403	19 963	

Insatser	45 127 000
Summa	60 497 408

*Säkerhet i form av pantbrev

Genomsnittlig insats/m2	22 586 kr
Förvärvskostnad/m2 bostadsyta	30 279 kr
Genomsnittlig årsavgift/m2	669 kr

7. Ekonomisk prognos

7.1 Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	867 403	866 216	865 028	863 840	862 652	861 464	855 525
Amortering / avskrivning	19 963	19 963	19 963	19 963	19 963	19 963	19 963
<i>Driftkostnader</i>							
Fastighetskötsel, snöröjning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Släddning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fjärrvärme	195 000	198 900	202 878	206 936	211 074	215 296	237 704
El	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Vatten	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Sophämtning	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Försäkring	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504
Ekonomisk förvaltning, revision	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Löpande underhåll, reparationer, hiss	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Övriga kostnader, styrelsearvode	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	15 972	35 138
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättning enligt stadgar	66 828	66 828	73 511	73 511	73 511	80 862	88 948
Summa kostnader	1 462 194	1 471 167	1 487 025	1 496 407	1 506 001	1 539 134	1 618 824
<i>Sammanfattning</i>							
Driftkostnader / kvm	254	259	265	270	275	281	310
7.2 Årliga intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 337 145	1 370 562	1 415 092	1 440 376	1 448 849	1 480 839	1 554 461
Räntebidrag	72 249	46 749	17 000	0	0	0	0
Parkerings	52 800	53 856	54 933	56 032	57 152	58 295	64 363
Summa intäkter	1 462 194	1 471 167	1 487 025	1 496 407	1 506 001	1 539 134	1 618 824

Den ekonomiska prognosen utgår från en årlig inflationsnivå om

2%

B. Känslighetsanalys

B.1 Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens inflationsnivå	2%	1 337 145	1 370 562	1 415 092	1 440 376	1 448 849	1 480 839	1 554 461
dagens inflationsnivå	+1%	1 337 145	1 375 744	1 425 506	1 456 388	1 470 732	1 508 877	1 617 921

Analysen tar hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

B.2 Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. Räntan är beräknad utifrån lånens löptider enligt förutsättningarna i den ekonomiska prognosen.

Dagens inflationsnivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens räntenivå		1 337 145	1 370 562	1 415 092	1 440 376	1 448 849	1 480 839	1 554 461
dagens räntenivå	+1%	1 490 849	1 524 066	1 568 396	1 593 481	1 601 755	1 633 545	1 706 169

Analysen tar ej hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vän	R & K	Yta	Insats Samtliga	Andelstal Årsavgift	Årsavgift Samtliga	Anhyra
101	1	2	49	955 500	2,4525%	32 793	
102	1	3	80	1 600 000	4,0040%	53 539	
103	2	4	92	1 932 000	4,6046%	61 570	
104	2	4	108	2 592 000	5,4054%	72 278	
105	2	3	80	1 760 000	4,0040%	53 539	
106	3	4	92	1 932 000	4,6046%	61 570	
107	3	4	108	2 700 000	5,4054%	72 278	
108	3	4	95	2 185 000	4,7548%	63 578	
109	4	4	92	2 024 000	4,6046%	61 570	
110	4	4	108	2 808 000	5,4054%	72 278	
111	4	4	95	2 280 000	4,7548%	63 578	
201	1	2	49	955 500	2,4525%	32 793	
202	1	3	80	1 600 000	4,0040%	53 539	
203	2	4	92	1 932 000	4,6046%	61 570	
204	2	4	108	2 484 000	5,4054%	72 278	
205	2	3	80	1 680 000	4,0040%	53 539	
206	3	4	92	2 024 000	4,6046%	61 570	
207	3	4	108	2 592 000	5,4054%	72 278	
208	3	4	95	2 090 000	4,7548%	63 578	
209	4	4	92	2 116 000	4,6046%	61 570	
210	4	4	108	2 700 000	5,4054%	72 278	
211	4	4	95	2 185 000	4,7548%	63 578	
			1 998	45 127 000	100%	1 337 145	0

Övrigt
P-platser

52 800

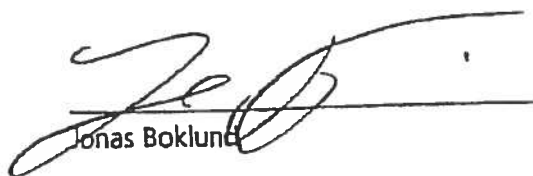
Totalt	1 998	45 127 000	100%	1 337 145	52 800
---------------	--------------	-------------------	-------------	------------------	---------------

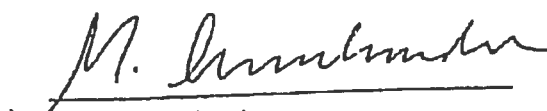
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

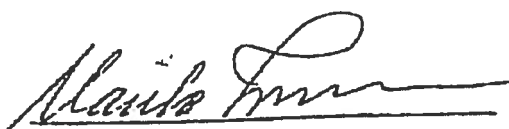
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess amorteringar och avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller för föreningens utlag av avgifter samt vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen såsom mark, balkonger och terrasser i gott skick.
- D. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Strängnäs den 19/6 2008

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄGMÄSTAREN


Jonas Boklund


Mathias Insulander


Marita Insulander

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 19/6 2008 för Bostadsrättsföreningen Jägmästaren.

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.

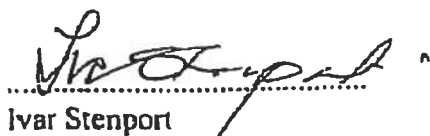
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

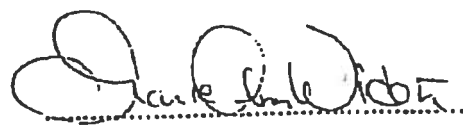
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 19/6 2008


Ivar Stenport
Civ ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM


Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA