

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRENADJÄREN
I VAXHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grenadjären (769610-6058) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består av en fastighet, Vaxholm Rindö 3:380. På fastigheten finns tre flerbostadshus uppförda 1900-1910. Byggnaderna inrymmer 30 st bostadslägenheter samt vissa inredda vindsutrymmen.

Fastigheten är belägen på Rindö i Vaxholms kommun.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under februari månad 2012.

I planen finns ingen amortering angiven. Bakgrunden är att vissa av bostadslägenheterna kvarstår som hyresrätter. Vid en framtida försäljning av dessa lägenheter anses vinsten utgöra amortering. Vidare finns ett inrett vindsplan, som idag är outhyrt, där avsikten är att på sikt upplåta ytan med bostadsrätt. Vinsten från en försäljning av denna yta eller uthyrning av denna yta finns ej medtagen i denna ekonomiska plan.

Det finns ett antal vakanta lägenheter, i dagsläget 14 stycken. Vinsten vid försäljningarna av dessa vakanta ytor finns ej medräknade i denna ekonomiska plan som en intäkt. Tanken vid denna ekonomiska plans upprättande är att vinsten skall utnyttjas vid upphandlingen av de reparationsarbeten som skall ske i byggnaderna.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vaxholm Rindö 3:380

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Grenadjärsvägen 2 - 12

Tomtens areal: 21 321 m²

Bostadsarea: 2 964 m² 3088

Övrig yta: 240 m² bestående av inredda övernattningsrum

Byggnadens utformning: På tomten finns tre flerbostadshus i tre plan plus källare.

Servitut/nyttjanderätt: Avtalsservitut Bussväg, 2001-05-03, Aktnummer 0108890.

Brandförsäkring: If

Taxeringsvärde: Ännu ej fastställt.

Typkod: 320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Pelletsvärmare

Elcentral

Källarförråd/vindsförråd

Tvättstuga

Fem trapphus utan hiss

Inredd vind, övernattningsrum, i en av huskropparna som idag vakant.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en plan tomt som vetter mot vattnet. På tomten finns förutom bostadsbyggnaderna en förrådsbyggnad samt ett pelletsverk.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmur till berg
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Trä
Ytterväggar	Tegel / puts
Tak	Plåt
Fönster	2-glas fönster i trä
Trapphus	Målade med stengolv
Uppvärmning	Vattenburen från eget pelletsverk
Ventilation	Mekanisk frånluft samt självdrag

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl/frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum/trä. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC-golv med plastmatta, väggar med kalkel/våttapet.
Invändiga golv	Parkett/linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vind inrymmer lägenhetsförråd samt i en byggnad uthyrningsrum. I källarplanet finns gemensam tvättstuga, förråd, elcentral och gamla pannrummet.

Fastighetens skick

Byggnaderna har ett eftersatt underhåll. Se den tekniska besiktningen.

De i besiktningsprotokollet nämnda arbetena har uppskattats till ca 11,7 mkr. Föreningen har idag en offert på nämnda arbeten om 7,8 mkr mot att de vakanta lägenheterna upplåts med bostadsrätt i enlighet med den ekonomiska planen på det bolag som utför arbetet. Förslaget är dock att utöka reparationsfonden från de offererade 7,8 mkr till 9,6 mkr. Detta för att reservera för oförutsedda kostnader samt att om möjligt även måla om byggnaderna. Konkurrerande offerter kommer att tas in.

Brf Grenadjären

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	23 000 000	100,00
Lokaler		0,00
Summa taxeringsvärde	23 000 000	100,00

Anskaff

11,4

14 lägenheter

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	38 000 000
Föreningsbildning	593 750
Lagfart	570 825
Reparationsfond	9 600 000
Pantbrev	270 000
Totalt	49 034 575

1 objekt 7,8 miljoner

byggs bolaget övertar
komma lösning
"1,8" miljoner bolaget

* se notering under punkten "Fastighetens skick"

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån	13 500 000
Totalt Lån	13 500 000

<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>
4,00%	540 000	
	540 000	0

Insatser 35 534 575

Insatser 35 534 575

Totalt 49 034 575

Beräknad kostnad för reparation dag 1

Vinden objekt hur den ska användas - finns ej i kalkylen

Brf Grenadjären

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % räntetöknig och 2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	540 000	553 500	567 000	580 500	594 000	607 500	675 000
Amortering / avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	540 000	553 500	567 000	580 500	594 000	607 500	675 000

Driftkostnader inkl moms

Ekonomisk / administrativ förvaltning	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Vattenförbrukning	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	63 388
Uppvärmning, pelletsförbrukning	302 000	308 040	314 201	320 485	326 895	333 432	368 136
Elförbrukning, fastighet & värme	282 000	287 640	293 393	299 261	305 246	311 351	343 756
Renhållning	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Försäkringar	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Fastighetsskötsel / reparationer	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Städning & snöröjning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Summa driftkostnader	1 008 000	1 028 160	1 048 723	1 069 698	1 091 092	1 112 913	1 228 746

Yttre underhållsfond

	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	38 310	39 076	39 858	40 655	41 468	42 297	46 700
Summa övriga kostnader	38 310	39 076	39 858	40 655	41 468	42 297	46 700

Kostnader totalt

	1 655 310	1 691 116	1 727 369	1 764 076	1 801 247	1 838 892	2 034 557
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter

Månadsavgifter	1 655 310	1 691 116	1 727 369	1 764 076	1 801 247	1 838 892	2 034 557
Ilyror	0	0	0	0	0	0	0
Räntointäkter							

Intäkter totalt

	1 655 310	1 691 116	1 727 369	1 764 076	1 801 247	1 838 892	2 034 557
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Kr / m2 i årsavgift

	536	548	559	571	583	595	659
--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Brf Grenadjären

"Den höjer sig över"

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,2 %-enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	540 000	567 000	594 000	621 000	648 000	675 000	810 000
Driftkostnader	1 008 000	1 038 240	1 069 387	1 101 469	1 134 513	1 168 548	1 354 668
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 000	71 070	73 202	75 398	75 420	77 683	90 055
Övriga kostnader	38 310	39 459	40 643	41 862	43 118	44 412	51 485
Kostnader totalt	1 655 310	1 715 769	1 777 232	1 839 729	1 901 051	1 965 643	2 306 209
Erfordriga intäkter totalt	1 655 310	1 715 769	1 777 232	1 839 729	1 901 051	1 965 643	2 306 209
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Kf/m2 i årsavgift	536	556	576	596	616	637	747

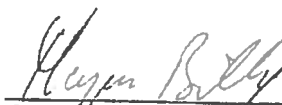
Brf Grenadjären							Ränta	4,00%	Hyra idag / man	Förändrad boendekostnad
Lgh nr	Pån	Namn	Kvm	Indels-tal %	Insatst	Kr/kvm	Hyra	Månadsavgift + ränta - avgång		
401	1	Vakant	87,5	2,83	1 006 890	11 507		3 909		
402	1	Evert Näslund	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735	7 581	4 889
403	1	Vakant	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735		
404	1	Siv Andersson	87,5	2,83	1 006 890	11 507		3 909	6 258	3 801
405	2	Vakant	87,5	2,83	1 006 890	11 507		3 909		
406	2	Vakant	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735		
407	2	Vakant	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735		
408	2	Vakant	87,5	2,83	1 006 890	11 507		3 909		
409	3	Vakant	87,5	2,83	1 006 890	11 507		3 909		
410	3	Vakant	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735		
411	3	Vakant	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735		
412	3	Vakant	87,5	2,83	1 006 890	11 507		3 909		
501	1	Vakant	87	2,82	1 001 136	11 507		3 886		
502	1	Christian Jälsäter	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735	7 581	4 740
503	1	Anders Sund	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735	7 581	4 703
504	1	Anna-Greta Lundberg	87	2,82	1 001 136	11 507		3 886	6 222	3 855
505	2	Kjell Hjalmarsson	87	2,82	1 001 136	11 507		3 886	6 222	3 860
506	2	Ilelge Winberg	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735	7 581	4 730
507	2	Anders Rydberg	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735	7 581	4 718
508	2	Elvy Gustavsson	87	2,82	1 001 136	11 507		3 886	6 222	3 867
509	3	Vakant	87	2,82	1 001 136	11 507		3 886		
510	3	Margareta Lydner	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735	7 581	4 730
511	3	Vakant	106	3,43	1 219 775	11 507		4 735		
512	3	Christer Westerberg	87	2,82	1 001 136	11 507		3 886	6 222	3 855
301	1	Cornelia Hedfors	136	4,40	1 564 994	11 507		6 075	9 727	5 769
302	1	Vakant	120	3,89	1 380 877	11 507		5 360		
303	2	Armand Billaudel	136	4,40	1 564 994	11 507		6 075	9 727	5 769
304	2	Britt-Marie Holmqvist	120	3,89	1 380 877	11 507		5 360	8 583	5 055
305	3	Ingemar Wemmenhöj	136	4,40	1 564 994	11 507		6 075	9 727	5 769
306	3	Sven Hedfors	121	3,92	1 392 365	11 507		5 405	8 654	3 801
Vind		Övernattningsrum	240							
TOTALT			3328	100,00	35 534 575			137 943	220 857	

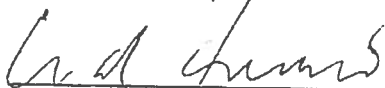
proctosyllary pyrrhous

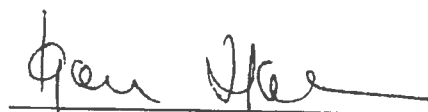
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

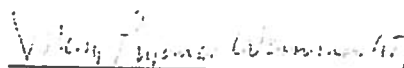
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

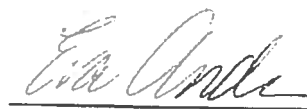
Rindö 2011-11-28

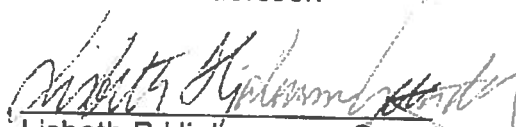

Sven Magnus Billberg


Helmut Armánd Billaudel


Kjell Torbjörn Hjalmarsson


Viking Ingemar Wemmenhög


Eva Karin Andersson


Lisbeth B Hjalmarsson Grunditz


Helge Winberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Grenadjären*, Vaxholms kommun, organisationsnummer 769610-6058, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan 2011
Stadgar
Registreringsbevis
Teknisk besiktning Eminent Värda, 2009-10-26
Värdeutlåtande, Forum Fastighetsekonomi, 2010-09-13
Fastighetsinformation

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2011-12-05



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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