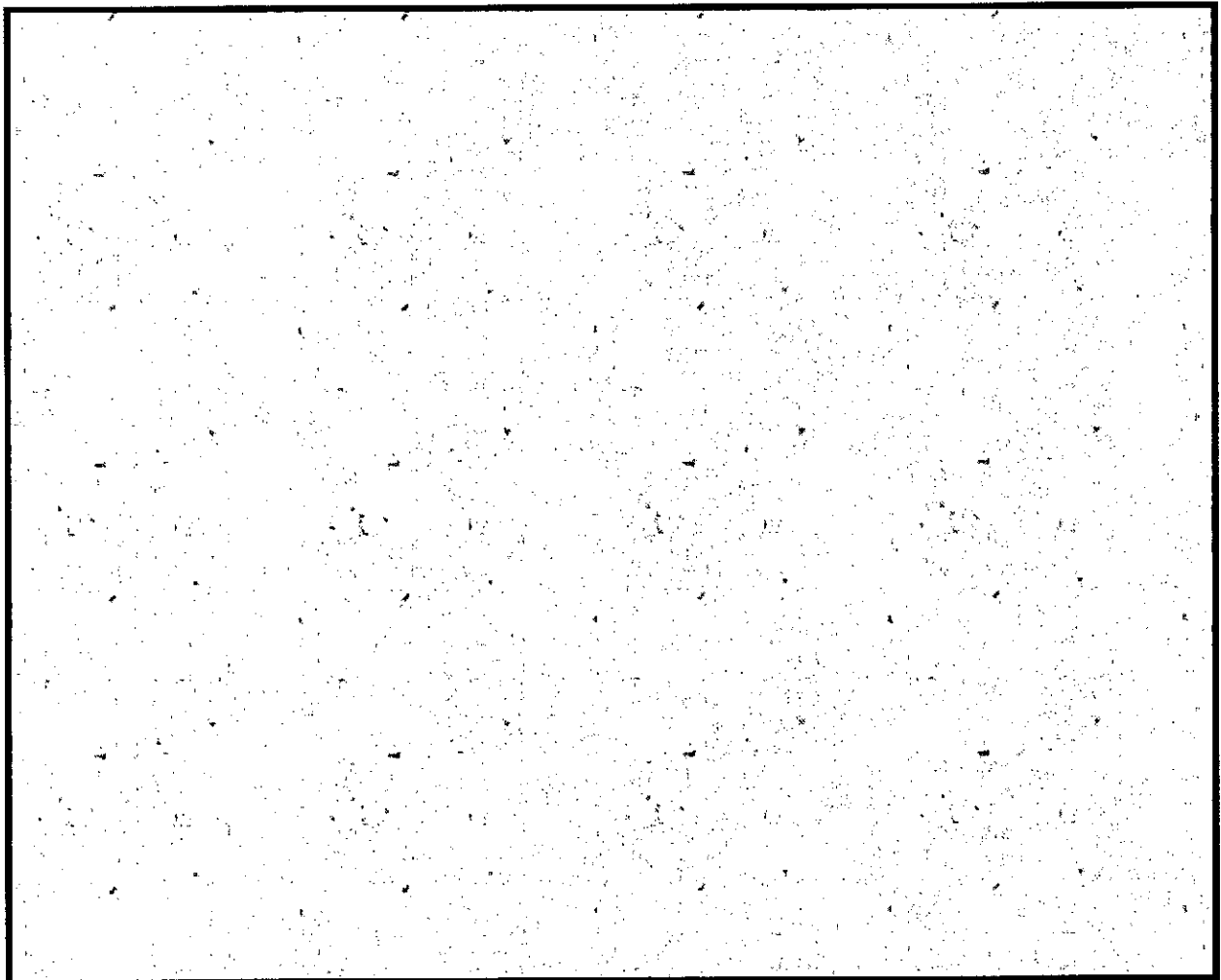


EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Saltsjö-Boo nr 1

ORG. NR. 769620-3889



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Björknäs 1:967
Adress: Hjortängsvägen 26
Kommun: Nacka
Markareal: 3.717 m²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av totalt fyra stycken byggnader. Det finns en äldre renoverad och tillbyggd villa i souterräng som inrymmer två stycken bostadslägenheter och en lokal. Det finns även två stycken nybyggda parhus som vardera inrymmer två bostadslägenheter. Dessutom finns det en ombyggd byggnad som inrymmer en garageplats och en lokal. Källare finns i den äldre nyrenoverade byggnaden.

Byggnadsår: 1932/2009-2011

Grund: Krypgrund i den äldre byggnaden annars platta på mark

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av trä som utvändigt är beklädda med puts och träpanel. 3-glasfönster och bjälklag av trä.
Yttertak belagt med papp. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme/bergvärme.

Användningssätt: Byggnaderna innehåller 8 stycken bostadsrättslägenheter varav 6 stycken för permanentboende. 2 stycken lägenheter kommer att användas som lokal. Härutöver finns en garageplats, 8 stycken parkeringsplatser och en pool.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

6 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta	756 m ²
Lokalyta	134 m ²
Total lägenhetsyta	<hr/> 890 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, keramikhäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, köksfläkt, kyl och frys.
Golv belagda med parkett.

Badrumsinredningar, entréväning: Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Badrumsinredningar, överväning: Tvättställ, wc och badkar/dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum: Parkett i vardagsrum och i sovrum. Kakel i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Centralvärmearläggning ansluten till fjärrvärmenätet. Bergvärme till den äldre byggnaden och till poolanläggningen. Direktverkande el i byggnaden som inrymmer garage och lokal. Nätverk för tele/bredband.

Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut.

Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är antingen helt nybyggda eller ombyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan

Den äldre villan genomgick år 2010 en invändig (inklusive källaren) renovering med bla nytt badrum och kök. Samtliga vatten och avloppsstammar byttes, liksom all el inklusive central. Fasaden, altanräckan, fönsterbågar och snickerier har i samband med utbyggnaden reparerats och målats.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighetstaxeringen år 2009, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Mark	3.991 tkr
<u>Byggnad</u>	<u>4.804 tkr</u>
Totalt	8.795 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 220 och värdeår 2008.

P g a att byggnaderna är nyproducerade/ombyggda, kommer de att vara befriade från fastighetsskatt i fem år. Därefter utgår halv fastighetsskatt för bostäderna de efterföljande fem år samt därefter full fastighetsskatt.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖ-BOO NR 1

201103010946

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet år 2011. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan blivit registrerad av Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling mark	9.000.000
Entreprenad	10.000.000
Lagfartskostnad	136.000
Pantbrevskostnad	1.816
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
Omkostnader	-

Summa 19.187.816 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 19.187.816 kr, i en garantiutfästelse från Bo-Lennart Jonnson (631023-8230), Torbjörn Jonsson (680814-8578) och Dan Sundkvist (580323-2734), som även garanterar en ränta på 4% i 3 år.

I entreprenadavtalet från C4 Hus AB, avseende uppförandet av de 4 stycken parhusen, ingår en färdigställandegaranti och en byggfelsförsäkring från GARBO.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,0 % per år.	6.142.816 kr
--	--------------

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	13.045.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>19.187.816 kr</u>

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 21.000 kr/år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital	<u>Kr</u>
Genomsnittsränta 4,0 % på 6.142.816 kr	per år 245.713
Amortering/avskrivning	per år 21.000
Drift	
Driftkostnader *	287.000
Fastighetsskatt (befrielse i 5 år, sedan ½ skatt i 5 år)	0
Övriga kostnader	
Avsättning till reparationsfond	8.795
Inkomstskatt enligt schablonmetoden	0
	<u>562.508</u>
Summa årliga kostnader	562.508

* Den beräknade driftkostnaden för trädgårdsskötsel och pool förutsätter att medlemmarna själva utför en del av arbetet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖ-BOO NR 1

201103010948

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	27.600
Årsavgifter medlemmar	534.908
	<hr/>
	562.508

I årsavgiften ingår värme och vatten. Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
A001	182	21,7725%	2 926 848	116 463
B002	102	12,2022%	1 640 321	65 270
C003	121	14,4751%	1 945 871	77 429
C004	121	14,4751%	1 945 871	77 429
D005	106	12,6807%	1 704 648	67 830
D006	124	14,8340%	1 994 116	79 348
E007	80	5,7076%	529 746	30 530
E008	54	3,8526%	357 579	20 608
E009	24			
	914	100,00%	13 045 000	534 908

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SALTSJÖ-BOO NR 1

201103010949


9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

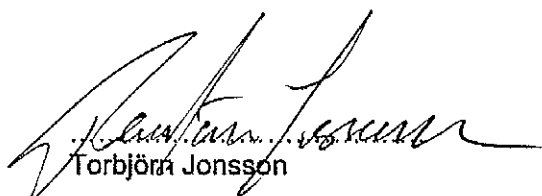
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2010-12-27

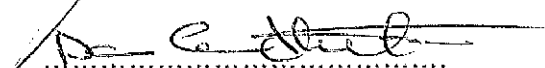
Bostadsrättsföreningen Saltsjö-Boo nr 1



Bo-Lennart Jonsson



Torbjörn Jonsson



Dan Sundkvist

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Saltsjö-Boo nr 1 (org nr 769620-3889), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, anbud på byggnationen, utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister, statusbeskrivning av befintlig byggnad daterad 2011-02-10 (upprättad och undertecknad av Bo Jonsson). Dessutom har oss förevisats en garanti och utfästelse avseende föreningens i planen angivna slutliga anskaffningskostnad och räntekostnad för de första 3 åren utställd av Bo-Lennart Jonsson, Torbjörn Jonsson och Dan Sundkvist vilken förutsätts lämnas till föreningen.

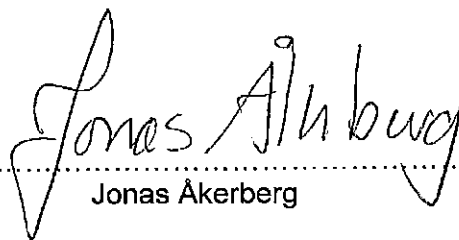
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2011-02-22



.....

Tony Weideskog



.....

Jonas Åkerberg

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