

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna

Eskilstuna kommun, Södermanlands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3 - 5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6 - 7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
F. Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsstyrelsen har denna dag enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) registrerat denna ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Strandgatan 2, Eskilstuna</i> i <i>Eskilstuna</i> kommun, betygas Sundsväl <i>26/11</i> 20 <i>07</i>

Jurga-Lena Almqvist

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna, med säte i Eskilstuna, Eskilstuna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern 2006 har bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna, på del av fastigheten Niten 9, Eskilstuna kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 24 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart som föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske fjärde kvartalet 2007.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under våren 2008.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under Oktober månad 2007.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Construction Sverige AB, Region Boende Mellan & Nord i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2007-10-26 och tilläggsavtal daterat 2007-10-27.

Föreningen har 2007-06-11 ansökt hos Länsstyrelsens för beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggförsäkring kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras av Nordea

B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Del av Niten 9, Eskilstuna blivande Niten 12.

Adress: Eleonoragatan 1 & 3, Eskilstuna

Fastighetsareal: ca ca 2000 m²

Boarea: 2 210 m²

Antal bostadslägenheter: 24 st

Byggnadens utformning: Ett (1) punkthus

Bilplats Bilplats P-faktor 0,9 finns i fristående carportbyggnad samt parkeringsplatser.
Se vidare under parkering sid 4 och lägenhetstabell i kapitel E.

Blockhyr av
samt. Niten

Ledningsrätter och servitut

Del av niten 9

Byggnation å grannfastighet får ske i fastighetsgräns

Ledningsrätter alternativt servitut för ledningar tillhörande ledningsdragande bolag för vatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme och kabel-TV/bredband. Servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el, tele och TV-nät m.m

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Niten 12 har (trettiiofyra) 34 av 100 andelar i gemensamhetsanläggningen Strandgatan

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgator, kvarterspark, gångvägar, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, byggnader för sophantering, carportar, p-platser samt cykelförråd
- 2 Ledningar för kallvatten, från anslutningspunkt till Kommunens kommuns ledningsnät och fram till avstängningsventil mot varje enskild fastighet. I ledningsnätet ingår ledningar, ventiler, brandposter, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 2 Ledningsnät och makadamdiken för bortledning av dagvatten. I ledningsnätet ingår ledningar, nedstigningsbrunnar, spolbrunnar, regnvattenbrunnar, dräneringsledningar vid garage, visare och övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 3 Gatubelysning innehållande ledningar, belysningsstolpar, och övriga för gatubelysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 4 Miljöhus för sopsortering

Gemensamma anordningar på fastigheterna och i husen.

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Fjärrvärmeanläggning.
- Vattenburet värmesystem med radiatorer.
- Mekanisk frånluftsventilation.
- Elmätare för mätning av gemensam el-energi.
- Ledningssystem med uttag för radio, TV och data.
- Telefonkanalisation.
- Kodlås vid huvudentrén.
- Hiss.

Enskilda anordningar i husen

- Separata undermätare för mätning av el till varje enskild lägenhet är placerad i gemensam elcentral.

Gemensamma utrymmen i husen

- Teknikrum för EL.
- Teknikrum för VVS.
- Förråd/städrum (för trappstädning).

Gemensamma biutrymmen

- Miljöhus för hushållssopor finns i GA Strandgatan

Parkering

- På föreningens fastighet kommer att finnas carportar med 13 bilplatser samt 8 st p-platser. ✓
Samtliga carports och p-platser har motorvärmarruttag.
- På fastigheten upprättade p-platser samt carportar ingående i GA för uthyrning till bostadsrättshavare.

Blockhyr av Niten

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta, pålåd
Ytterväggar:	Puts på isolering.
Yttertak:	Bandtäckt plåt samt papptäckning
Bjälklag:	Betongbjälklag
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme
Balkonger:	Betongplatta med räcken av glas.
Entréer	Entrépartier i ek. Vid huvudentré kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Trapphus i betong med huvudtrappa och hiss. Golv i entréhall bekläds med klinker. Våningsplan beläggs med Linoleum, sättsteg och plansteg med cementmosaik. Trappräcken och handledare av målat smide. Tak målad betong. Postboxar i entréhallen och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.

Lägenhetsförråd:	Av stålnät, typ Troax.
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft via don bakom radiatorer.
Elsystem:	5-ledarsystem och jordfelsbrytare.
TV/Tele/Data	Separata nät för TV, tele samt data.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/ Kapprum	Parkett	Tapeter	Grängat	Kapphylla, skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum / allrum	Parkett	Tapeter	Grängat	Fönsterbänkar av kalksten
Sovrum / rum	Parkett	Tapeter	Grängat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök och matplats	Parkett	Tapeter	Målat	Skåpinredning, vitvaror, stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc/dusch Badrum med Wc	Klinker	Kakel	Målat	Inredning, utrustning enligt A-ritning Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter.
Wc	Klinker	Målad väv	Målat	Wc utrustning
Kläd- kammare	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	58 767 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	48 000
Summa anskaffningskostnad	58 815 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2008

	Bostäder		Delvärde
	Flerbostadshus		
Mark kronor	4 247 000		4 247 000
Byggnad kronor	19 691 000		19 691 000
SUMMA	23 938 000		23 938 000

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter slutlig placering av lån.

Specifikation av lån som är räntesäkrade för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Räntebidrag erhålles enl SFS 1992:986, vilket innebär att bidraget är 14% av ett schablonberäknat bidragsunderlag multiplicerat med en av Boverket fastställd räntesats. Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighets-skatt kommer årsavgiften att höjas årligen.

Fastighetsskatt för bostäder kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen med 50 % preliminärt fr o m år 2014.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag är baserad på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå kan detta medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 3)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	7 370 000	4,63%	341 231	50	11 055	352 286
Fastighetslån nr 1B 1b)	6 480 000	4,66%	301 968	50	9 720	311 688
Fastighetslån nr 1C 1c)	8 640 000	4,79%	413 856	50	12 960	426 816
Summa lån	22 490 000					
Insatser 4)	36 325 000					
Summa finansiering	58 815 000	---	1 057 055	---	33 735	1 090 790
Räntebidrag	BU kronor 21 125 300	Sub A 4,83%	Andel år 1 14,00%			-142 849
Nettokapitalkostnad år 1 inkl beräknat räntebidrag men exkl. ränta på kassan						947 941

	Belopp: 48 000	Räntesats 1,00%	-480
--	----------------	-----------------	------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 3) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt plan, som inledningsvis motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not 4) Inklusive medel till föreningens kassa 48 000 kr.

Kapitalkostnader från föregående sida, (inkl tomtsrättsavgäld i förekommande fall)

947 461

Avsättningar Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst
20 :-/m2 BOA av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus

45 000

Driftskostnader

Kronor

Inkl moms	Variation kan under året ske inom de individuella posterna.	
	Teknisk förvaltning	95 000
	Trappstädning (ingår i teknisk förvaltning)	0
	Ekonomisk förvaltning	30 000
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	25 000
	Vattenförbrukning (exkl.GA)	44 000
	Uppvärmning	187 500
	Elförbrukning, gemensam	65 000
	Telefonabonnemang till hissarm och porttelefon	10 000
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	20 000
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	5 000
	Renhållning (ingår i GA budget)	0
	Försäkringar	30 000
	Kabel TV (grundutbudet)	16 000
	Gemensamhetsanläggning, övrigt	93 000
	Serviceavtal, larm	10 000
	Hissar, besiktning	10 000
	Drift P-platser (ingår i GA budget)	0
	Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	10 000
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	13 452
	Summa kostnader	663 952

steg + trapp

? ≈ 35000 + elint medlem

56200 kr inkl parkering
seph.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Byggnaderna är under entreprenadtiden brandförsäkrad av entreprenören och kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

NCC Construction Sverige AB svarar för fastighetsskatten för bostäder tom värdeårets utgång.

Fastighetsskatt för bostäder.* Se även not nedan.

0

Summa driftkostnader år 1

663 952

* De fem första åren efter värdeåret är bostäder befriade från fastighetsskatt.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR

1 656 413

Not Beräknade underlag för framtida kostnader för fastighetsskatt.

Fastighetsskatt beräknas med nedan avgivna procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde för flerbostadshus.

	Flerbostadshus		
Bostäder	År 1-5	0,00%	x taxeringsvärdet
	År 6-10	0,20%	x taxeringsvärdet
	År 11	0,40%	x taxeringsvärdet
Lokaler/garage	År 1-	1,00%	x taxeringsvärdet

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insats.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr	
Årsavgift bostäder inkl. uppvärmning	2 210 m ²	722 kr/m ² år	1 595 620	
Intäkt bilplatser, carport	13 st	300 kr/månad	46 800	<i>Vakansgrad 0 %.</i>
Intäkt bilplatser, öppna 2)	8 st	200 kr/månad	19 200	<i>Vakansgrad 0 %.</i>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR			1 661 620	1 661 620

BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR

5 207

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

48 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser.

Tabell E. Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter

Lgh nr	Prod nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning RK	Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1	311	1	84	2 RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,7988	60 611	5 051	975 000	0	975 000
2	312	1	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 155 000	0	1 155 000
3	313	1	84	2 RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,7988	60 611	5 051	985 000	0	985 000
4	314	1	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 175 000	0	1 175 000
5	321	2	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 375 000	0	1 375 000
6	322	2	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 325 000	0	1 325 000
7	323	2	77	2 RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,5925	57 323	4 777	975 000	0	975 000
8	324	2	108	4 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,7703	76 116	6 343	1 475 000	0	1 475 000
9	331	3	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 475 000	0	1 475 000
10	332	3	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 425 000	0	1 425 000
11	333	3	77	2 RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,5925	57 323	4 777	1 075 000	0	1 075 000
12	334	3	108	4 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,7703	76 116	6 343	1 625 000	0	1 625 000
13	341	4	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 625 000	0	1 625 000
14	342	4	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 545 000	0	1 545 000
15	343	4	77	2 RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,5925	57 323	4 777	1 225 000	0	1 225 000
16	344	4	108	4 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,7703	76 116	6 343	1 875 000	0	1 875 000
17	351	5	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 750 000	0	1 750 000
18	352	5	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	1 665 000	0	1 665 000
19	353	5	77	2 RK Övrigt enl ritning o avtal.	3,5925	57 323	4 777	1 325 000	0	1 325 000
20	354	5	108	4 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,7703	76 116	6 343	1 995 000	0	1 995 000
21	361	6	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	2 145 000	0	2 145 000
22	362	6	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	2 025 000	0	2 025 000
23	363	6	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	2 025 000	0	2 025 000
24	364	6	93	3 RK Övrigt enl ritning o avtal.	4,2108	67 188	5 599	2 085 000	0	2 085 000

SUMMA	2 210	SUMMA	100,0000	1 595 620		36 325 000	0	36 325 000
Antal lägenheter	24 st	Differens	0,0000	-10	0	0	0	0

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK : Rum och kök	<i>I genomsnitt</i>	Kronor	kr/m2
		Årsavgift	722
		Summa insats och uppl.avgift	16 437

F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
Årsavgifter	1 595 620	1 643 489	1 692 794	1 743 578	1 795 885	1 849 762	2 042 287
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	722	744	766	789	813	837	924
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	66 000	67 320	68 667	70 041	71 442	72 871	80 455
Räntor	480	485	490	495	499	504	530
Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt a)	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter *	1 662 100	1 711 294	1 761 951	1 814 114	1 867 826	1 923 137	2 123 272
Kapitalkostnader							
Räntor. Lån/lånedelar enl eko plan	1 057 055	1 055 489	1 053 904	1 052 318	1 050 733	1 049 147	1 039 585
Avgår räntebidrag	-142 849	-102 035	-71 425	-40 814	0	0	0
Amorteringar (avskrivningar se not b) nedan	33 735	33 735	33 735	33 735	33 735	33 482	53 337
Driftskostnader (inkl löpande underhåll)	663 952	677 231	690 776	704 592	718 684	733 058	809 355
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 683	54 856
Fastighetsskatt c)	0	0	0	0	0	47 876	95 752
Inkomstskatt d)	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott							
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	5 207	974	8 143	16 529	15 965	9 891	70 387
Summa kostnader *	1 662 100	1 711 294	1 761 951	1 814 114	1 867 826	1 923 137	2 123 272
Ackumulerad kassabehållning	53 207	54 181	62 324	78 853	94 818	104 709	428 614
Kassabehållning inkl ränta på kassan	48 000	48 480	48 965	49 455	49 950	50 449	53 022
Ränteantagande (medelränta) e)	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Subventionsränteantagande	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%	4,83%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas för närvarande höjas med 3% år 2-6 och 2% år 7-12 per år räknat från och med året efter färdigställandeåret.

Not a) Ersättning från lokalhyresgäst för den fastighetsskatt som löper på lokaler och i förekommande fall även ersättning från bostadsrättshavare och/eller lokalhyresgäst för elförbrukning.
Avskrivningar för året motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not c) För bostäder betalas ingen fastighetsskatt år 1-5, halv fastighetsskatt år 6-10. För lokaler betalas fastighetsskatt från första året.
Eventuellt underskott från tidigare år medräknas ej.

Not e) Redovisad medelräntan är beräknad med hänsyn till faktiska amorteringar och avrundad till två decimaler.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. År 1 är av förenklingsskal redovisat som 12 månader. År 1 kan vara brutet räkenskapsår och inte omfatta 12 månader, intäkter och kostnader minskar då i motsvarande grad.

G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
Årsavgift i kr/m2 BOA i genomsnitt:							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	722	744	766	789	813	837	924
2. Antagen räntenivå +1 %	810	836	861	886	914	938	1 024
3. Antagen räntenivå +2 %	899	928	956	984	1 015	1 039	1 124
4. Antagen räntenivå +3 %	987	1 020	1 050	1 081	1 116	1 140	1 224
5. Antagen räntenivå -1 %	634	653	675	697	720	746	846
6. Antagen räntenivå -2 %	545	560	576	594	610	635	724
7. Antagen räntenivå -3 %	457	467	482	496	509	534	624
Antagen räntenivå och							
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	722	747	773	799	826	856	971
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	722	750	779	809	841	876	1 025
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	722	740	759	779	799	819	881
11. Antagen inflationsnivå - 2 %	722	737	753	769	786	801	842

Anmärkning:

Analysen utgå från en konstant skillnad i absoluta tal mellan subventionsräntan och låneräntan. Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Övriga förutsättningar förutsätts i princip vara oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att "Årets överskott (betalnetto)" för de olika analysfallen är lika med de årliga värden som redovisats i "Ekonomisk prognos".

Årsavgifterna beräknas att, vid antagen räntenivå, höjas med 3% år 2-6 och 2% år 7-12 räknat från och med året efter färdigställandeåret för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med räntesats 1 % per år, och övriga poster enligt Ekonomisk prognos förutsätts vara lika i de olika analysfallen.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10, 11) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fondavsättningar, fastighetsskatt för bostäder. Intäkter och kostnader som är direkt hänförliga till lokaler har lämnats utanför analysen. Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i Ekonomisk prognos.

Kostnad för garage / bilplats ingår inte i ovan redovisade boendekostnader.

H. Särskilda förhållanden

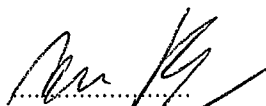
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.
3. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, kabel-TV-avgifter utöver aktuellt grundutbudet och löpande bredbandsavgifter.
4. Utöver de avgifter som är redovisade ovan skall ersättning utgå till GA Strandgatan enligt GA budget. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans. Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda andelstalen.
7. Bilplatserna i föreningens carport samt p-platser upplåts på sidoavtal. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatser till föreningen.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
9. Om mark (uteplats) tillhör bostadsrätten åligger det bostadsrättshavare att också ansvara för och bekosta skötsel av detta markområde. Det framgår av upplåtelseavtalet med bilagor om mark ingår i upplåtelsen.
10. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Eskilstuna den27...../.....10... 2007.

**Bostadsrättsföreningen
Strandgatan 2, Eskilstuna**


Rolf Ohman


Patrik Andersson


Andreas Hagström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 27 oktober 2007 för Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna.

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.

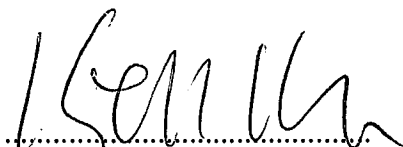
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Stockholm den 19 november 2007



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 19 november 2007 för
Brf Strandgatan 2, Eskilstuna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar (ännu ej registrerade)	antagna	2007-06-29
Protokoll från ordinarie föreningsstämma		2007-06-29
Registreringsbevis		2005-09-06
Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention		2007-06-11
Byggförsäkring		2007-07-04
Köpekontrakt för marken		2007-10-26
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2007-10-26
Tilläggsavtal till totalentreprenadkontrakt		2007-10-27
Budget för Strandgatan GA:1		2007-05-16
Utdrag från fastighetsregistret		2005-11-16
Beräkning av taxeringsvärde	2007-06-11 resp.	2007-07-05
Låneoffert avs. kort och lång finansiering		2007-03-21
Avtal om kredit med förtida räntebindning (3 resp. 5 år)	2007-08-16 resp.	2007-08-24

FÖRSÄTTSLAD

Registreringsdatum	Kungörelsedatum
2007-11-26	2007-11-28
Diarienummer	Enhet
364699BRF/07	F1

Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilst
Att: Gregor Axén
Box 810
721 22 VÄSTERÅS

769613-0116 Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2, Eskilstuna

I ärendet, med ovan angivna diarienummer, har ändringar registrerats beträffande:

- ekonomisk plan
- stadgar
- företrädare/firmateckning
- verksamhet
- postadress