

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lillgården I, Bodens Kommun

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	3-6
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
Tabell: redovisning av andelstal, insatser prsavgifter etc samt boendekostnadskalkyl	10a 10b
F. Särskilda förhållanden	11
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lillgärdan 1, Bodens kommun, som registrerats hos länsstyrelsen i Norrbottens län 1991-01-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under juni månad 1991 har uppförandet av 26 byggnader innehållande sammanlagt 57 bostadslägenheter påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållig länsstyrelsens tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början december månad 1991.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 1991.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av NCC enligt entreprenadkontrakt under-tecknat 1991-06-15. Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Norrbottens län meddelat preliminärt beslut 1991-07-05.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse kontraktets fullföljande och lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen.

B. Beskrivning av fastigheten/erna

Fastighetsbeteckning: Sävast 23:13 Bodens Kommun
Adress: Lillgärdanvägen, Boden
Tomtens areal: 28.518 m²
Boarea: 4.561 m²
Lokalerna: 406 m²

Byggnadernas antal och utformning samt belägenhet i förhållande till varandra:

Fem stycken bostadshus i två plan innehållande åtta lägenheter vardera.

Två stycken bostadshus i två plan innehållande fyra lägenheter vardera.

Tre stycken bostadshus innehållande tre stycken radhuslägenheter i två plan vardera.

Tio stycken kallgarage innehållande sammanlagt femtiosju platser, en till varje lägenhet.

Fem stycken förrådsbyggnader (kalla) innehållande ett lägenhetsförråd till varje lägenhet samt sopförvaringsutrymmen.

En kvartersgård innehållande samlingslokal, bastu och tvättstuga.

Samtliga byggnader finns inom samma kvarter.

Gemensamma anordningar

Värmecentral för produktion av värme och varmvatten belägen i kvartersgård.

Central anläggning för radio och kabel-TV.

Elmätare är placerade i trapphus.

Porttelefon till varje flerbostadshus.

Telefonkanalisation.

Gemensamma utrymmen

- 1 st tvättstuga belägen i kvartersgård.
- 1 st samlingslokal i kvartersgård.
- 1 st WC-utrymme i kvartersgård.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar:

Alla planteringar utförs med för orten hårdigt växtmaterial.

Trädplanteringar utgöres i huvudsak av björk, rönn och hägg men även i mindre omfattning av bärapel, finsk pil och poppel.

Buskplanteringar utförs med varierande sorter tex syren, häggmispel, norsk brudspirea mm.

Ytor med blandade landskapsväxter, tex al, sibirisk ärtbuske, rönn mm samt vanlig tall och gran, finns på slänter samt i anslutning till grönområde i södra delen av området.

Vid varje gård utförs ett odlingsland med möjlighet för hyresgästerna till egna odlingar, samt röda och svarta vinbärsbuskar.

Inhägnader:

Området inhägnas till viss del med ovanstående växtmaterial. Mot Lillgårdanvägen planteras exempelvis stamträd av björk för att skapa en avskärmning mot trafiken.

Piskplatser:

På varje gård utförs en piskplats med piskställning som placeras på en plattyta centralt inom gården. Piskplatsen avskärmas från uteplatsen vid pergolan med buskplanteringar.

Lekplatser:

Inom området Lillgårdan I finns två centralt belägna lekplatser med gunga, klätterställning, rutschkana mm. Dessutom finns på varje gård en mindre sandlåda för småbarnslek i nära anslutning till den gemensamma uteplatsen vid pergolan.

Parkering

57 st biluppställningsplatser på gården i fristående garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark
Våningsyttervägg: (bärande och värmeisolerande funktioner):	Betong, isol mineralull
Fasader:	Trä
Bärande våningsinnervägg:	Betong
Trappomslutande väggar:	Betong
Övriga våningsinnerväggar:	Gips + stålreglar
Bjälklag:	Betong
Entréplan:	Cementmosaik
Innertrappor och trapplaner:	Betong/cementmosaik
Balkonger:	Betong/aluminium/träpanel
Yttertak:	Plåt
Ytterport/ar:	Aluminium/trä
Fönster:	Trä/aluminium
Värmeanläggning:	Vattenburen
Ventilation:	Till- och frånluft, värmeåtervinning

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, belägna i fristående byggnader.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övr
Tambur, kapp- rum	Plastmatta	Tapet	Målat	
Hall	Plastmatta	Tapet	Målat	
Vardagsrum	Eklamell	Tapet	Målat	
Övriga rum	Plastmatta	Tapet/målat	Målat	
Badrum	Plastmatta	Våtmatta	Målat	
Kök	Plastmatta	Tapet	Målat	

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskillning för föreningsfastighet	1.528.000,-
Nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt	50.485.000,-
Beräknat index	500.000,-
Räntemerkostnader	2.042.000,-
Finansieringsbehov pga statliga regler om utbetalning av räntebidrag sk nettoavisering	160.000,-
Beräknade vintermerkostnader	395.000,-
Tilläggsbeställningar	
Porttelefon till samtliga flerfamiljshus	120.000,-
Betonggolv i samtliga komplementbyggnader	175.000,-
Kabel-TV i samtliga lägenheter	475.000,-
Separat mätning av motorvärmare	115.000,-
Separat mätning av varmvatten	143.000,-
Oförutsett	157.000,-
	<hr/>
Summa kostnader:	56.295.000,-



D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader (vid utbetalning av statligt lån under 1992)

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens/ernas finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

	Belopp	Säkerhet	Lånetid/ år	Räntesats %	Räntekostnad kkr	Avskrivning/ Amortering kkr
Bottenlån bo- städer	30.978.840,-	Pantbrev	50	11,54	3.574.958,-	-
Bottenlån bo- städer	2.862.031,-	Pantbrev	40	11,54	333.278,-	-
Bostadslån bo- städer	12.829.980,-	Pantbrev	50	11,54	1.480.579,-	-
Bostadslån bo- städer	126.109,-	Pantbrev		11,54	14.352,-	-

Summa räntekostnad kronor: 5.403.167,-

Avgår beräknat räntebidrag kkr: 3.669.487,-

Kapitalkostnader/avskrivning och nettoränta 1.733.680,-

Summa kapitalkostnad kkr år 1: 1.733.680,-

Summa kapitalkostnad kkr år 2: 1.844.545,-

Summa kapitalkostnad kkr år 3: Amortering 3.152,-

Summa lån: 46.769.960,-

Investeringsbidrag: 4.888.024,-

Upplåtelseavgifter: -

Insatser: 4.610.016,-

Summa finansiering: 56.295.000,-

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Medlemmarnas lägenhetsunderhåll		
0,3 % av 48.786.000,-	146.358,-	
Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3 % av 48.786.000,-	146.358,-	292.716,-

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel (lön till fastighetsskötare, sociala kostnader) samt förbrukningsmaterial	60.000,-	
Ekonomisk förvaltning	70.000,-	}
Teknisk förvaltning	40.000,-	
Föreningens administration (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	22.000,-	
Vattenförbrukning	65.000,-	
Uppvärmning	235.000,-	
Elförbrukning, gemensam	42.000,-	
Löpande underhåll	23.604,-	
Sotning	15.000,-	}
Trappstädning	24.000,-	
Utestädning (inkl snöröjning)	30.000,-	
Sophämtning	25.000,-	
Försäkringar	22.000,-	
Satellit/kabel-TV	25.000,-	
Fastighetsskatt, utgår ej de fem första åren		698.504,-
Summa beräknade årliga kostnader		2.725.000,-

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 insatser. Insatserna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkningen härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan etc.

Årsavgifter	2.725.000,-
-------------	-------------

Summa beräknade årliga intäkter	2.725.000,-
---------------------------------	-------------

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter, upplåterlseavgifter, avsättningar till medlemmarnas lägenhetsunderhåll etc.

I upptagna kostnader ingår ej hushållsel.

LÄGENHETSFÖRTECKNING LILLGÄRDAN 1

Adr
↓
Lillgärdan
vägen

ADE nr	NR	AREA	BESKRIVNING	ANDEL	INSATS	ÅRSAVG	Avs.lgh underh	Mån.kost
1	1A1	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
2	1A2	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
3	1A3	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
4	1A4	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
5	1B5	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
6	1B6	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
7	1B7	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
8	1B8	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
15	2A15	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
16	2A16	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
17	2A17	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
18	2A18	77,3	3R+K+BWC+BKG	1,7254%	79.542 kr	47.018 kr	2.523 kr	3.918 kr
19	2B19	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
20	2B20	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
21	2B21	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
22	2B22	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
23	2C23	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
24	2C24	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
25	2C25	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
26	2C26	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
27	3A27	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
28	3A28	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
29	3A29	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
30	3A30	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
31	3B31	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
32	3B32	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
33	3B33	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
34	3B34	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
35	3C35	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
36	3C36	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
37	3C37	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
38	3C38	77,3	3R+K+BWC+BKG	1,7254%	79.542 kr	47.018 kr	2.523 kr	3.918 kr

NCC

*culu-
o-
Lillgården-
vägen*

*Ado
nr*

	NR	AREA	BESKRIVNING	ANDEL	INSATS	ÅRSAVG	underh	Mån.kost
<i>39</i>	4A39	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
<i>40</i>	4A40	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
<i>41</i>	4A41	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>42</i>	4A42	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>43</i>	4B43	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
<i>44</i>	4B44	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
<i>45</i>	4B45	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>46</i>	4B46	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>50</i>	5A50	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
<i>51</i>	5A51	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
<i>52</i>	5A52	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>53</i>	5A53	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>54</i>	5B54	62,5	2R+K+BWC+A	1,4520%	66.938 kr	39.567 kr	2.125 kr	3.297 kr
<i>55</i>	5B55	63,8	2R+K+BWC+BKG	1,4822%	68.330 kr	40.390 kr	2.170 kr	3.366 kr
<i>56</i>	5B56	76	3R+K+BWC+A	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>57</i>	5B57	76	3R+K+BWC+BKG	1,6964%	78.204 kr	46.227 kr	2.484 kr	3.852 kr
<i>61</i>	4C	123,8	4R,K,BWC,DWC,A	2,6788%	123.491 kr	72.996 kr	3.917 kr	6.083 kr
<i>62</i>	4D	123,8	4R,K,BWC,DWC,A	2,6788%	123.491 kr	72.996 kr	3.917 kr	6.083 kr
<i>63</i>	4E	122,4	4R,K,BWC,DWC,A	2,6485%	122.094 kr	72.170 kr	3.874 kr	6.014 kr
<i>64</i>	5C	123,8	4R,K,BWC,DWC,A	2,6788%	123.491 kr	72.996 kr	3.917 kr	6.083 kr
<i>65</i>	5D	123,8	4R,K,BWC,DWC,A	2,6788%	123.491 kr	72.996 kr	3.917 kr	6.083 kr
<i>66</i>	5E	122,4	4R,K,BWC,DWC,A	2,6485%	122.094 kr	72.170 kr	3.874 kr	6.014 kr
<i>67</i>	1C	123,8	4R,K,BWC,DWC,A	2,6788%	123.491 kr	72.996 kr	3.917 kr	6.083 kr
<i>68</i>	1D	123,8	4R,K,BWC,DWC,A	2,6788%	123.491 kr	72.996 kr	3.917 kr	6.083 kr
<i>69</i>	1E	122,4	4R,K,BWC,DWC,A	2,6485%	122.094 kr	72.170 kr	3.874 kr	6.014 kr
	S:A	4452		100%	4.610.016 kr	2.725.000 kr	14.558 kr	

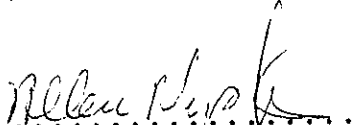
4452

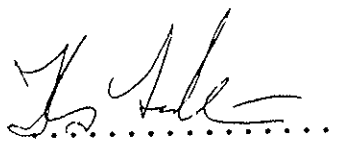
52

F. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan 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 årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsättes att resp bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomt.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Boden 1991-10-24


 Allan Nyström


 Hans Lundström


 Sven Anundi

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 24 oktober 1991 för Bostadsrättsföreningen Lillgården 1, får härmed avge följande intyg.

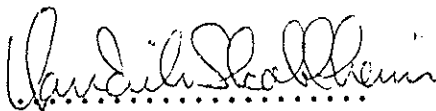
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

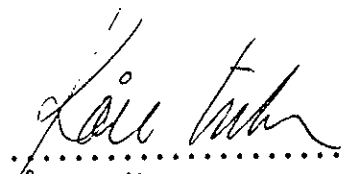
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 12 november 1991



Jan-Erik Skottheim
Jur kand
Järpvägen 2
756 53 UPPSALA



Kåre Eriksson
Jur kand
Timmermansgatan 7 B
753 33 UPPSALA