

Inneliggande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gråsparven har denna dag registrerats av länsstyrelsen.

Örebro i länsstyrelsen den 20 november 1991.

Birgit Mattsson
Birgit Mattsson

EKONOMISK PLAN

för bostadsrättsföreningen Gråsparven
Org.nr 716453-1225

-11- 0 6
610-9242-91

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter
etc
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 1 Beslut om bostadslån

Bilaga 2 Beräkning av kapitalkostnader

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gråsparven, som registrerats hos länsstyrelsen i Örebro län 1990 07 26 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under 1990-91 har uppförandet av 33 st småhus innehållande sammanlagt 33 st lägenheter med tillhörande carportar, förråd och soprum påbörjats. Inflyttning i husen sker med början under hösten 1990 och pågår till sommaren 1991.

I enlighet med vad som stadgats i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av NCC Bygg AB. Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Örebro län meddelat preliminärt beslut 1990 08 09.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 19 § nybyggnadslåneförordningen samt garanti för inbetalda grundavgifter m m under tid som anges i 5 § bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Gråsparven 1
Adress: Hagmarksvägen 23, 25, 27 och 29
Kristinebergsvägen 1-8, 10, 12-23,
25, 27, 31, 33, 35, 37, 39 och 41
Tomtens areal: 15.248 m²
Bostädernas totala primära bruksarea: 3.143 m²
Sekundär bruksarea: 286 m²
Byggnadernas utformning: 1- och 1½-plans hus

Värme- och ventilationsanläggning

Fjärrvärme med separat varmvattenberedare och värmemängdsmätare i varje lgh.
Mekanisk ventilation med värmeåtervinning.
Elmätare är placerade i varje lgh.
Vattenmätare i varje lgh.

Gemensamma anordningar

Centralantenn för radio och TV samt förberedd för kabel-TV.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grovsoprum och fastighetsförråd.

Parkering

27 st carportar samt 6 st parkeringsplatser.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten och avlopp.

Kortfattad byggnadsbeskrivning hus

Grundläggning	Platta på mark
Våningsyttervägg: (bärande och värmeisolerande funktioner)	Dubbel regelstomme 240 mm med 240 mm min.ull
Fasader	22 träpanel
Övriga våningsinnerväggar	Träreglar med gipsskiva
Bjälklag	Träbjälkar 220 mm med 45 mm stegljudsisolering
Översta bjälklag (värmeisol. funktioner)	500 mm lösull
Entréplan	Tryckimpregnerat trä
Innertrappor och trapplaner	Lackad furu
Yttertak	Btg takpannor
Ytterdörrar	Fabriksmålade furudörrar
Fönster	Fabriksmålade träfönster 3-glas. Kappa energi.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av förråd

Grundläggning	Btg-plattor
Förrådsvägg(bärande)	Träregelstomme, oisolerad
Fasader	Träpanel
Yttertak	Btg takpannor
Ytterdörrar	Fabriksmålade furudörrar

Kortfattad byggnadsbeskrivning av carport

Grundläggning	Plintar med asfaltsgolv
Yttertak	Btg takpannor

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Plastmatta	Tapet	Målat	Hatthylla, garderob
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	
Övriga rum	Plastmatta	Tapet	Målat	
Badrum	Helsvetsad plastmatta	Helsvetsad plastmatta	Målat	Badrumsskåp
WC/dusch	Helsvetsad plastmatta	Helsvetsad plastmatta	Målat	
Tvättstuga	Helsvetsad plastmatta	Vinyltapet	Målat	Tvättbänk, torktumlare tvättmaskin
Kök	Plastmatta	Tapet	Målat	

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	971.000
Nybyggnadskostnader (inkl index, mervärdeskatt och lagfartskostnader) och oförutsett	32.897.000
Administrationsavgift för bostadslånet	10.000
Räntemerkostnader	1.744.000
Finansieringsbehov p g a statligt beslut innebärande nya regler för utbetalning av räntebidrag, s k nettoavisering	<u>400.000</u>
	36.022.000

Fastigheterna är brandförsäkrade hos Skandia och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas slutligt till 16.000.000 kronor.

Taxeringsvärdet för de 14 hus som kommer att färdigställas under 1990 beräknas slutligt till 6.500.000 kronor.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER

TABELL 1

Specifikation över lån och övriga krediter för fastigheternas finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringsbelopp.

Nr	Lån och krediter	Belopp kkr	Säkerhet	Lånetid	Räntesats %	Årlig räntekostnad kkr	Årlig amort/avskrivn % kkr 1/	Årlig kapitalkostn kkr
1	Bottenlån bost.	21.084	Int	50	13,5	2.846.000	0,332/70.000 1/	2.916.000
2	Bottenlån bost	2.874	Int	50	13,5	388.000	0,332/10.000 1/	398.000
3	Bottenlån lokaler	Betalas som grundavgift						
4	Bostadslån bost.	8.735	Int	40	13,5	1.179.000	2/	1.179.000
5	Bostadslån bost.	1.191	Int	40	13,5	161.000	2/	161.000
6	Bostadslån lokaler	Betalas som grundavgift						
Summa		33.884	Summa			4.574.000	80.000	4.654.000
Grundavgifter		2.138	Beräknat statligt räntebidrag 3)					
Summa		36.022	Årlig kapitalkostnad					
								1.478.000

1) Amortering år 1

2) Amorteringsfritt de 5 första åren enl § 36 nybyggnadslåneförfordningen. Amortering sker därefter under en tidsperiod av 35 år.

3) Garanterad ränta 3,4 % på lån 1 och 4 (första året). Höjns med 0,25 % per år. Reducerat räntebidrag motsvarar 30 % på räntesatsen för lån 2 och 5.

Räntebidraget beräknas som skillnaden mellan å ena sidan faktiska räntekostnaden för de delar av bottenlån och bostadslån som belöper på låneunderlaget för bostäder och å andra sidan en av staten garanterad räntekostnad på samma lån. Den garanterade räntan är för närvarande 3,4 % och höjs varje år fr o m det andra året från utbetalning av bostadslånet med 0,25 procentenheter. För del av bottenlån och bostadslån för bostäder, som planerats mellan 110 % och 125 % av jämförelseparantvärdet för bostäder, utgår räntebidrag med 30 % på den faktiska räntekostnaden.

Transport 1.478.000

Tomträttsavgäld

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens fastighetsunderhåll, 0,3 % av 27.000.000	81.000
---	--------

Driftskostnader

Löpande underhåll	16.500	
Förvaltning	30.000	
Administration, föreningen (arvode, till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	28.000	
Försäkringar	54.500	
Skatt $6.500.000 \times 1/2 \times 1,2 \%$	<u>39.000</u>	<u>168.000</u>
Summa beräknade årliga kostnader		1.727.000

Övriga driftskostnader såsom el, (värme, varmvatten, hushållsel) vatten och sophämtning betalas direkt av resp. bostadsrättsinnehavare enligt vid varje tidpunkt gällande taxor. Snöskottning, sandning, plantering och skötsel på "egen tomt" ombesörjes och bekostas av resp. bostadsrättsinnehavare.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Övriga driftskostnader för ovanstående uppgår till ca 7.000 - 10.000 kr/år för en normalfamilj.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter.

Grundavgifterna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Vid beräkningen härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

Årsavgifter	<u>1.727.000</u>
Summa beräknade årliga intäkter	1.727.000

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter och årsavgifter.

Lgh typ	Lgh ytg m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs Kr	Månadskostnad exkl driftskostnad Kr
1-plan 2 rok 6 st	64,8	2 Rok BWC	2,25 %	48.105	38.858	3.238
1-plan 3 rok 12 st	81	3 Rok BWC	2,65 %	56.657	45.766	3.814
1-plan 4 rok 2 st	91,8	4 Rok BWC To	2,90 %	62.002	50.083	4.174
1½-plan 4 rok 8 st	104,9	4 Rok BWC To	3,30 %	70.554	56.991	4.749
1½-plan 6 rok 5 st	151,8	6 Rok BWC Dwc	4,50 %	96.210	77.715	6.476
				2.138.000	1.727.139	
					139	
					1.727.000	

R = rum
K = kök
Kv = kokvrå

Ksk = kokskåp
Bwc = badrum med wc
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.
Dwc = duschrum med wc

D = duschrum utan wc
To = separat toalettrum
med wc
U = uthyrningsrum

Bkg = balkong
A = -altan
T = terrass

Lgh MX typ	Lögenhetsbeskrivning	Lgh ytg m ²	Andels- tol %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs Kr	Hörsamhetsavgift driftskostnad Kr
1-plan 2 rok ✓ 6 st	2 Rok BWC	64,8	2,25 %	48.105	38.858	3.238
1-plan 3 rok ✓ 12 st	3 Rok BWC	81	2,65 %	56.657	45.766	3.814
1-plan 4 rok ✓ 2 st	4 Rok BWC To	91,8	2,90 %	62.002	50.083	4.174
1½-plan 4 rok ✓ 8 st	4 Rok BWC To	104,9	3,30 %	70.554	56.991	4.749
1½-plan 6 rok ✓ 5 st	6 Rok BWC Dwc	151,8	4,50 %	96.210	77.715	6.476
				2.138.000	1.727.139	
				-	139	
					1.727.000	

R = rum
K = kök
Kv = kokvrå

Ksk = koksåp
Bwc = badrum med wc
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.
Dwc = duschrum med wc

D = duschrum utan wc
To = separat toaletttrum
med wc

Bkg = balkong
A = altan
T = terrass
U = uthyrningsrum