

Länsskyrkan
Södermanlands län

Länsskyrkan i Södermanlands län
har denna dag emottagit in-
liggande plan. I planen läm-
nade uppgifternas tillförlitlighet
har inte av länsskyrkan pröfats.
Närhäring i landskansliet den 31 oktober 1967
På Länsläns vägnar:
S. Skindahl

Plan avgift

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Järnet

Flen

År 1967 den 11 oktober blev denna
ekonomiska plan av hyresnämnden
i Flens stad godkänd, bekräftas
re officio:
Sven Wikmark
ordf.

Vidimaras:

S. Höpfer J. Rönner

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Järnet, Flen

Föreningen har till ändamål att i fastigheten nr 7 i kvarteret Stämjärnet med adress Södra Kungsgatan 7 och Kapellgatan 2 i Flen åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

BESKRIVNING ÖVER FASTIGHETEN M. M.

Antal byggnader: 1 st
Antal våningar: 4 st
Byggnadsår: 1964 - 1965.
Inflyttning: oktober - november 1965.
Taxeringsvärde för år 1966 kronor 1.580.000:-.
Brandförsäkrad för kronor 2.105.000:- i Skandiakoncernen.

Av Länsbostadsnämnden i Södermanlands län

fastställt låneunderlag	1.629.000:-
fastställt pantvärde	1.772.000:-

Tomtens areal:	2.027 m ²
Byggnadsyta:	849 m ²
Våningsyta:	2.672 m ²
Lägenhetsyta:	2.213,1 m ²
Effektivitetstal:	82,8 %

Grundläggning:	Utbredda betongsulor.
Väggar:	Källarvåning av betong, övervåningar: ytterväggar av 30 cm lättbetongstav, bärande innerväggar av betong, övriga innerväggar: i k.v. plattor, i övervåningar lättbetongplank.
Bjälklag:	Betong.
Fasadbehandling:	Adelputs.

Fönstertyp:	2-glas, kopplade.
Yttertak:	Taktegel.
Entréer och innertrappor:	Cementmosaik.
Yttertrappor:	Granit.
Vindstrappa:	Typ Siber.
Golvbeläggningar:	
Vardagsrum:	Parkett.
Kök och kokvrå:	Linoleum.
Övriga rum:	Linoleum eller plastplattor.
Badrum:	Sintrade plattor.
Fönsterbänkar:	Marmor.
Köksutrustning:	Modern utrustning med el. spis och kylskåp.
Badrumsutrustning:	Modern utrustning med kakelbeklädnad på väggar, separata blandare för tvättställ respektive badkar och tvålkoppar.
Tvättstugeutrustning:	Automatisk tvättmaskin, snabbcentrifug och torkskåp av fabrikat Osby, trevalsmangel av fabrikat Thebeco, handtvättbalja, lakanssträckare, mangelbänk.
Fläktventilation och variatoranläggning.	
Sopnedkast.	
Centralantenn för radio och TV.	
Oljeeldning.	

Friliggande garage på gården med tak av vattentät betong, väggar av betong samt stålslipat betonggolv på dräneringsgrus.

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

Produktionskostnad inkl. extra kreditivtillägg kronor 1.888.000:-

Tabell I. SPECIFIKATION ÖVER SAMTLIGA BOSTADSLÄGENHETER, BUTIKER OCH ANDRA LOKALER INOM FASTIGHETEN.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
N:r	Belägenhet	Yta m ²	Bränsledebiteringstal	Rum	Matrum	Hall eller kapprum	Badrum	Toalettrum	Kök	Kokvrå	Kökskap	Butik eller annan lokal	Andelsvärde	Grundavgift	Arvsavgift inkl. Fonder	Hyra för ut- (hyreslägga)
1	<u>Kapellgatan 2</u>															
2	B.v.	92.9		4									68.090	7.615	4.780	Hyra för ut- (hyreslägga)
3	"	75.8		3									57.185	6.395	4.013	
4	1 tr	92.9		4									71.760	8.025	5.037	
5	"	75.8		3									58.255	6.515	4.089	
6	2 tr	92.9		4									71.760	8.025	5.037	
7	"	75.8		3									58.255	6.515	4.089	
8	1 tr	92.9		4									71.760	8.025	5.037	
9	"	75.8		3									58.255	6.515	4.089	
9	<u>S Kungsgatan 7 A</u>															
10	B.v.	128.4		4									88.120	9.855	6.187	
11	1 tr	72.7		2									54.320	6.075	3.813	
12	"	76.2		3									58.525	6.545	4.111	
13	2 tr	72.7		2									55.080	6.160	3.867	
14	"	72.7		2									54.320	6.075	3.813	
15	"	76.2		3									58.525	6.545	4.111	
16	3 tr	72.7		2									55.080	6.160	3.867	
17	"	72.7		2									54.320	6.075	3.813	
18	"	76.2		3									58.525	6.545	4.111	
19	<u>S Kungsgatan 7 B</u>															
20	B.v.	39.5		1									32.280	3.610	2.269	
21	"	57.2		2									44.130	4.935	3.099	
22																

Lgn 1
 $4.615 / 169.920 = 4,4815\%$
 avs. $106.676 \text{ kr} \times 4,4815\% = 4780$

andelsv =
 $68090 \text{ kr} / 1.519.400 (\text{excl})$
 $= 4,4817\%$
 avsk on

*) Lägenheten disponeras av Örningsens fä- tagit till att lägenheten avtalsenligt skall med 10 % av lägenhetens marknadsvärde.

Vid inkomsterberäkningen har hänsyn tagits till följande avdrag hyran minskats

3.885
 (grundhyra = 3582)

4
 4
 4

Tabell I.

SPECIFIKATION ÖVER SAMTLIGA BOSTADSLÄGENHETER, BUTIKER OCH ANDRA LOKALER INOM FASTIGHETEN.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
N:r	Belägenhet	Yta m ²	Bränsledebiteringstal	Rum	Matrum	Hall eller kaprum	Badrum	Toalettrum	Kök	Kokvrå	Kökskap	Butik eller annan lokal	Andelsvärde	Grundavgift	Arsavgift inkl. fonder	Hyra för ut- (exkl. andels)
21	1 tr	76.2		3					1				58.525	6.545	4.111	
22	"	92.3		4					1				71.760	8.025	5.037	
23	2 tr	76.2		3				1	1				58.525	6.545	4.111	
24	"	92.3		4					1				71.760	8.025	5.037	
25	3 tr	76.2		3					1				58.525	6.545	4.111	
26	"	92.3		4				1	1				71.760	8.025	5.037	
		2079.2	2079.2	174		26	26	8	25	1			1574.500	169.920	106.676	3.885
501	K.v. Uthyrn. lokal	62.6	54.5									1	30.600	--	--	2.200
502	" " "	29.5	21.3									1	12.500	--	--	900
503	B.v. Deköringsbyrå	124.5	109.0									1	103.600	11.580	7.271	
504	B.v. Konditori	18.4														
	K.v. "	21.8														
		40.2	15.0									1	42.000	--	--	2.800
505	K.v. Kontor	19.6	15.0									1	17.900	--	--	1.300
601-604	4 et garage i bostadshuset	82.4	44.5									4	35.600	--	--	2.632
605-612	8 et garage i friliggande byggnad	131.2	69.5									8	71.300	--	--	5.263
701-713	13 et öppna bilplatser											17	313.500	11.580	7.271	1.650
		510.0	369.0													16.745

Tabell I. SPECIFIKATION ÖVER SAMTLIGA BOSTADSLÄGENHETER, BUTIKER OCH ANDRA LOKALER INOM FASTIGHETEN.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
N:r	Belägenhet	Yta m ²	Bränsledebi- teringsstal	Rum	Matrum	Hall eller kapprum	Badrum	Toalettrum	Kök	Kokvrå	Kökskåp	Butik eller annan lokal	Andelsvärde	Grundavgift	Arsavgift inkl. Fonder (se bilaga 1)	Hyra för ut- (se bilaga 1)
	Sammandrag															
	25 st bostadslägenheter med bostadsrätt	1997,5	1997,5											169.920	106.676	
	Tjänstebostad för fastighetsköparen	72,7	72,7										55.100			3.585
	4 st uthyrningslokaler	171,9	146,0										103.000			7.200
	1 st lokal med bostads- rätt	124,5	109,0										103.600	11.580	7.271	
	12 st garage	213,6	114,0										106.900			7.595
	13 st öppna bilplatser															1.650
		2530,2	2439,2										1.888.000	181.500	113.947	20.630

Tabell II.

SPECIFIKATION ÖVER LÅN MOT INTECKNINGAR SAMT ÖVRIGA KREDITER

1	2	3	4	5	6	7	8
Lån och krediter hos	Belopp	Säkerhet	Lånetid	Räntesats	Årligt räntebelopp	Årligt räntebelopp och amorteringsbelopp	Anmärkingar lånevillkor m. m.
<u>Södermanlands Bostads-kreditförening</u>							
Enhetlån 1	1.200.000	Int.	20 år	6,95%		84.960	Enhetlån nr 1 skall återbetalas enl. amorteringsplan lagd på 60 år. Ränta utgår med 6,75 % jämte förvaltnings- och lönsbidrag d. n. 0,20 %. Ränta och avbetalning erlägges halvdrevis den 30/6 och 31/12 med en annuitet av 3,44 % av det ursprungliga kapitalbeloppet.
" 2	77.000	"	20 år	6,45%		5.090	
<u>Länsbostadsnämnden</u>							
Bostadslån	372.000	"	30 år	4 %		21.500	
" "	34.000	"	30 år	5 %		2.210	
Vinterbidrag	20.000						7,08 % 1.200.000 = 84.960
Invalidbostadsbidrag	3.500						Enhetlån nr 2 skall återbetalas enl. amorteringsplan lagd på 60 år. Ränta utgår med 6,25 % jämte förvaltnings- och lönsbidrag d. n. 0,20 %. Ränta och avbetalning erlägges halvdrevis den 30/6 och den 31/12 med en annuitet av 3,205 % av det ursprungliga kapitalbeloppet.
<u>Avgår räntebidrag</u>					./.	29.159	
2,85 % á 972.000 = 27.702							
1,35 % á 62.000 = 1.457							
<u>Grundavgifter</u>	181.500						6,61 % 77.000 = 5.090 Räntan på bostadslånet utgår 4 % på bostadernas lånedel, kr 372.000, och 5 % på lokalernas lånedel, kr 34.000. Amortering sker med 1/30 årligen. v. g. v.
Summa	1.688.000					84.603	

Lånet har i den ekonomiska planen upptagits
som annuitetelån för erhållande av en fast
årlig kostnad.

5,75 %	172.000	=	21.502
6,50 %	14.000	=	2.210

Tabell III

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER, SOM EJ UTGÖRAS AV
RÄNTOR, AMORTERINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR.

Skatter	6.100:-
ATP, yrkesskade- och AFA-försäkring	750:-
Avlöning till fastighetsskötare	4.000:-
Avlöning för trappstädning	2.600:-
Vattenförbrukning	3.500:-
Elektrisk ström	3.600:-
Förbrukningsartiklar	600:-
Sophämtning och snökörning	3.000:-
Sotning	500:-
Försäkringar	1.350:-
Fastighetsförvaltning; styrelse, vice värd, revisorer	3.800:-
Eventuella hyresförluster	3.600:-
Diverse kostnader och oförutsett	<u>1.464:-</u>
Summa <u>driftskostnader</u> (utom bränslekostnad)	<u><u>34.864:-</u></u>

Tabell IV

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER
OCH UTGIFTER

Beräknade inkomster

Årsavgifter (se tabell I kolumn 16)	113.947:-
Hyror (se tabell I kolumn 17)	20.630:-
Summa kronor	<u>134.577:-</u>

Beräknade utgifter

Annuiteter (se tabell II kolumn 7)	84.603:-
Fondavsättningar:	
Reservfond	1.890:-
Fond för yttre reparationer	7.555:-
Fond för inre reparationer	<u>5.665:-</u>
Övriga löpande utgifter (se slutsumman tabell III)	15.110:-
	<u>34.864:-</u>
Summa kronor	<u>134.577:-</u>

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV
FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONO-
MISKA FÖRPLIKTELSE.

- A. Sammanlagda kostnaden för fastighetens färdigställande kronor
1.888.000:- finansieras med:

Grundavgifter	181.500:-
Lån och bidrag enligt tabell II	1.706.500:-
Summa kronor	<u>1.888.000:-</u>

Bygghusen har utförts på entreprenad av Byggnadsfirman Anders Diös AB enligt kontrakt och för dess finansiering har statligt bostadslån beviljats. Avskrift av slutligt beslut från Länsbostadsnämnden i Södermanlands län av den 17 februari 1967 bifogas.

- B. I stadgarna intagna föreskrifter beträffande uttaxering av grundavgifter och årliga kostnader ävensom i 4 § under 1, 5 och 6 lagen om bostadsrättsföreningar omförmälda avgifter:

Avgift för inträde i föreningen skall ej förekomma.

Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall ej utgå.

Grundavgift beräknas med 11,18 % av lägenhets andelsvärde.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning samt för vatten, elektrisk kraft, renhållning m. m. så ock för avsättning till i stadgarna omförmälda fonder.

Årsavgifterna, med undantag av ersättning för uppvärmning, fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelsvärden och erläggas på tider som styrelsen bestämmer.

Ersättning för uppvärmning utgår efter lägenhetsyta eller om styrelsen så finner lämpligare efter gällande bränsleklausuler. Därest vatten-, värme- eller varmvattenmätare installerats, kan ersättningen för vatten, värme och varmvatten fördelas i proportion till den genom mätning fastställda förbrukningen.

Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde.

Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga två procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

C. Övriga upplysningar:

Grundhyran exkl. bränslekostnad för fastighetsskötarbostaden, lägenhet nr 18, har beräknats till kronor 4,318:-. I beloppet ingår trappstädning-kostnad.

Flen den 19 maj 1967

John Nyberg P.A. Thörnerström Werner Källström

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittna:

Viktor Brundahl
Flen

Inga Tranzer
Flen

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § lagen om bostadsrättsföreningar, granskat bilagda ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Järnet i Flen, få härmed avgiva följande intyg:

De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens beskaffenhet, taxerings- och brandförsäkringsvärden, erlagda köpeskillingar, havda kostnader, senast utgående hyror och beviljade lån äro i den mån de kunnat inhämtas från förefintliga handlingar överensstämmande med dessas innehåll samt i övrigt med av oss kända förhållanden. Fastighetens produktionskostnad inkl. kreditivtillägg är kr 1.888.000:-, låneunderlag kr 1.629.000:- och pantvärde kr 1.772.000:- (sistnämnda två värden fastställda av Länsbostadsnämnden i Södermanlands län).

De lägenheterna åsatta andelsvärdena kr 1.888.000:- finna vi med hänsyn till de särskilda lägenheternas beskaffenhet vara riktiga och de föreslagna för bostadsrätterna utgående avgifterna å tillhopa kr 113.947:- exkl. bränslekostnad äro enligt vår mening skäliga och för föreningens verksamhet tillräckliga.

Med hänsyn till nuvarande förhållanden å penningmarknaden torde beräknade lån för närvarande kunna erhållas på angivna villkor.

I planen upptagna inkomster och utgifter motsvara vad i allmänhet för närvarande beräknas för fastigheter av förevarande slag, och har avsättning för erforderliga fonder planerats med kr 15.110:- per år.

Byggnadskostnaderna äro fullt skäliga och enligt 1964-1965 års prisläge normalt beräknade.

Såvitt vi kunnat finna innehåller planen uppgifter i samtliga de hänseenden, som äro av betydelse för bedömande av föreningens ekonomiska verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

På grund av den utav oss sålunda företagna granskningen kunna vi vitsorda riktigheten av lämnade uppgifter samt vederhäftigheten av de beräkningar planen innehåller samt såsom ett allmänt omdöme uttala, att enligt vår uppfattning planen vilar å tillförlitliga grunder.

Uppsala den 24 maj 1967

..... *A. Bragbohm*
(*Alf Bragbohm*)
Byggnadsnämndens

..... *L. L. Simonitz*
Byggnadsnämndens

Egenhändiga namnteckningarna bevittnas:

..... *Cecilia Ejvius*

..... *Ingegerd Ericsson*