

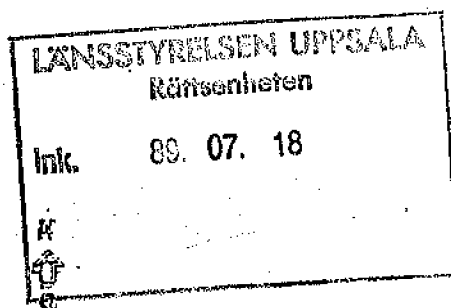
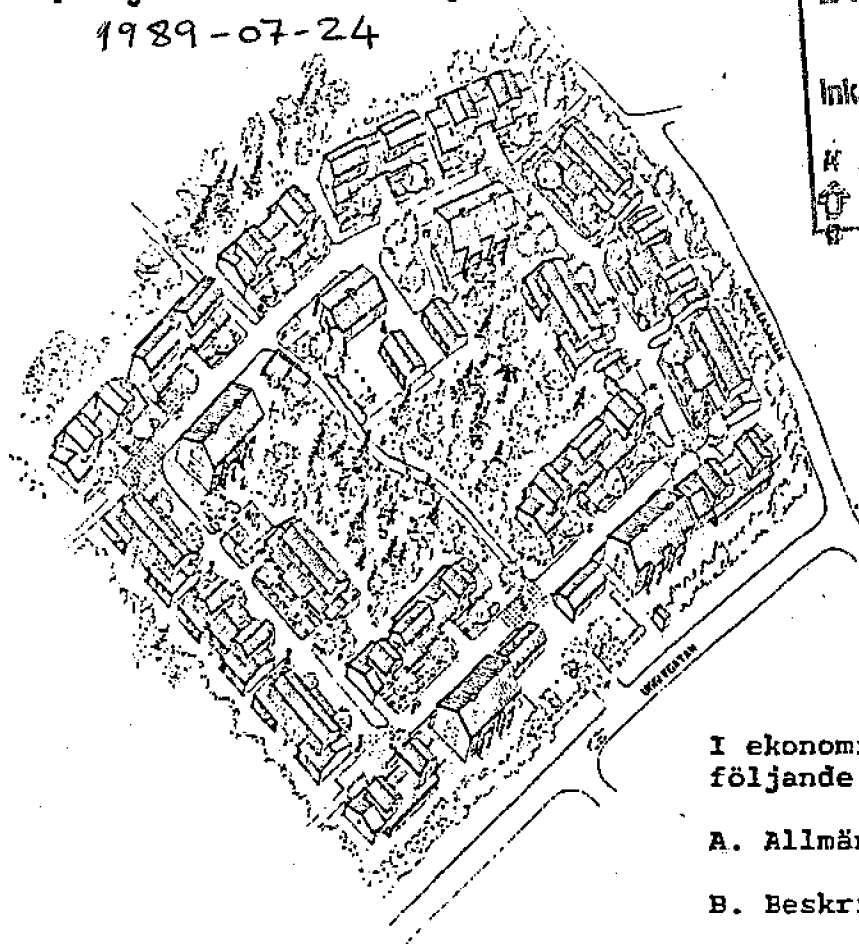
E K O N O M I S K P L A N

F Ö R

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORNUGGLAN, ÖSTHAMMAR

[Org nr 716422-3369]

1989-07-24



I ekonomiska planen ingår
följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetsför-
värvet
- D. Beräkning av föreningens
årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens
årliga intäkter

Tabell: redovisning av an-
delstal, grundavgif-
ter, årsavgifter etc

F. Särskilda förhållanden

G. Intyg enligt bostadsrätts-
lagen

1989-07-24 blev ekonomisk plan för *Bostads-
rättsföreningen Hornugglan*
hos länsstyrelsen i Uppsala län, registrerad.
A. Rask

1989-05-16

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA
Rättsenheten

Ink. 89. 07. 18

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORNUGGLAN i Östhammars kommun, Uppsala län, är registrerad i länsstyrelsen i Uppsala län 1988-10-31 och har enligt stadgarna till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under perioden sept -89 - dec -89.

I enlighet med vad som stadgas i 3 bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetens 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, 1989-05-16 kända förhållanden.

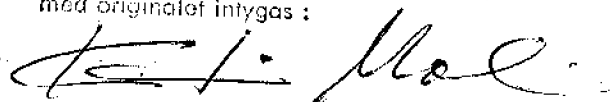
Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av BPA Bygg Norra AB, Uppsala.

Länsbostadsnämnden i Uppsala har meddelat bostadsrättsföreningen preliminärt beslut om bostadslån 1988-12-30, dnr 03 14 408 31-1.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse (avser 36 lägenheter i småhus) enligt 19 § nybyggnadslåneförordningen samt garanti för inbetalda grundavgifter m m under tid som anges i 5 § bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostads-garanti i särskild garantiförbindelse.

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Östhammar 5:137 i Östhammars kommun

Adress: Ugglegatan och Kärleksallén,
761 00 ÖSTHAMMAR

Fastighetens area: 20 940 m²

Bostädernas totala
primära bruksarea: 5 560 m²

För fastigheten gäller detaljplan fastställd 1974-09-26.
Enligt stadsplanen är den största tillåtna sammanlagda byggnads-
arean för aktuell fastighet 4 500 m².

Särskilt taxeringsvärde har ej fastställts för fastigheten
men har bedömts till 27.000.000:-.

Byggnadernas antal och typ med kortfattad byggnadsbeskrivning

Hus: Inom kvarteret skall uppföras totalt 21 bo-
stadshus fördelade på de 4 hustyperna A, B, C
och D.
Hustyp A är ett flerbostadshus innehållande 4
lägenheter.
Hustyp B är ett kedjehus innehållande 3 lägen-
heter.
Hustyp C är ett parhus innehållande 2 st
4 rok lägenheter och hustyp D slutligen
är ett parhus som innehåller 2 st 5 rok
lägenheter.

Grund: Husen är grundlagda på betongplatta med under-
liggande markisolering.

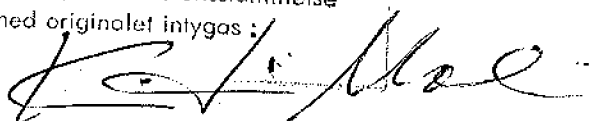
Ytterväggar: Stomme av träreglar med 170 mm mineralullsiso-
lering.
Invändig beklädnad av gipsskivor och utvändig
fasad av träpanel.

Innerväggar: Regelkonstruktion med gipsskivor.

Tak: Betongtakpannor med trätakstolar.
Isolering med 350 mm mineralull (lös).
Invändigt tak utföres av gipsplank.

1989-05-16

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:



Uppvärmning, ventilation:

Värmeanläggning utgöres av elpanna i gemensam undercentral.
Radiatorer med termostatventiler.
Vatten- och värmeförbrukning mätes centralt i undercentral.
Ventilation med frånluft och möjlighet till forcering i spiskåpa.

Antenn:

Inom området installeras centralantennanläggning.

Garage och förråd:

Garage och förråd grundlägges på betongplatta, alt asfalt.
Ytterväggar av regelkonstruktion och utvändig träpanel.
Tak med betongtakpannor.

Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsområdet innehåller totalt 52 lägenheter med en fördelning enligt följande:

8 st 2 R o K om 64,8 m²
8 st 3 R o K om 75,8 "
18 st 4 R o K om 110,2 "
18 st 5 R o K om 119,9 "

Inredning:

Innerdörrar med målade dörrblad.
Karmar och foder av trä.
Skåpsnickerier utföres med höjd enligt kontinental standard samt ut- och invändigt fabrikslackerade.
Våningstrappa av klarlackad furu.
Stänkskydd över bänkar och spis i kök av vita kakelplattor.
Fönsterbänkar av plastlaminat.

Gemensamma anordningar

En fristående kvartersgård innehållande samlingssal om 39 m², pentry och tvättstuga utgör ett gemensamt utrymme för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna beräknas successivt ske under perioden 1 sept - 31 dec 1989.

Övrigt

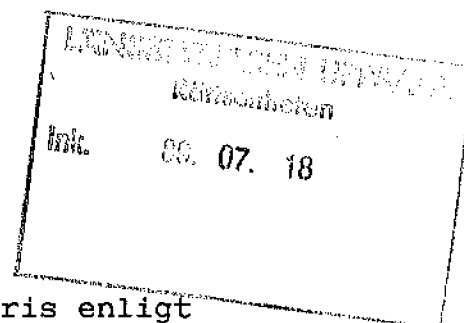
- Brandförsäkring

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti under nybyggnaden tecknas av totalentreprenören BPA Bygg Norra AB, för tiden fram till och med godkänd slutbesiktning. Därefter är bostadsrättsföreningen skyldig att teckna brandförsäkring eller fastighetsförsäkring till fullvärde.

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARVET



Totalentreprenören BPA Bygg Norra AB:s pris enligt
entreprenadkontrakt

43 895 000:-

I priset ingår:

- moms
- pantbrev- och lagfartskostn
- kreditivkostn
- tomt (700.000:--)
- anslutningsavgifter för VA
- anslutningsavgifter för El

Beräknade kostnadsökningar under tiden nov -88 --
nov -89 enligt reservation index E 84 (B3) i
kontraktet.

2.531.000:-

Oförutsett och oreglerade byggkostnader 52 x 10.000:- = 520.000:-

Beräknade merkostnader för ränta från inflyttning
till utbetalning av statligt lån

1.863.000:-

Kostnader totalt:

48.809.000:-

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Preliminärt beslut om bostadslån för nybyggnad
1988-12-30 dnr 03 1440831-1.

Låneunderlag

för bostäder med räntebidrag	40 717 000:-
för bostäder med reducerat räntebidrag	3 508 000:-
för lokaler utan räntebidrag	<u>1 405 000:-</u>
Totalt preliminärt låneunderlag	45 630 000:-
inkl räntetillägg	1 735 000:-

Överkostnaden är 19,6%

Lånebeslutet avser kostnadsläget november 1988
TIK vid beslutsdagen = 1,18

Antagande om förändringar i slutligt lånebeslut

Preliminärt låneunderlag före räntetillägg 43 895 000:-

Tidskoefficienten beräknas öka under tiden
november -88 till juni -89 med
 $\frac{1,22-1,18}{1,18}=3,39\%$ på den indexberoende delen 42 479 000:-

vilket ökar låneunderlaget med 1 440 000:-

Beräknat räntetillägg i slutligt lånebeslut
 $43\,930\,000 \times 10,4\% \times 6 \text{ mån}$ 2 284 000:-

Beräknat slutligt låneunderlag 47 619 000:-

Beräknat slutligt låneunderlag
exkl lokaler ./. 1 440 000:-
./. 1 440 000:-
46 179 000:-

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



KAPITALKOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån och övriga krediter, som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar:

Bostäder inkl kollektiva komplement

(	Bottenlån	70% av låneunderlaget enligt 60-årig amorteringsplan	32 325 000:-
		Årsränta f n 11,52%	3 724 000:-
		Amortering år 1 och 2	0:-

(		Bindningstid för räntan 5 år	
	Bostadslån	29% av låneunderlaget med 35-årig amorteringsplan, annuitetsplan	13 392 000:-
		Årsränta f n 11,52%	1 543 000:-
		Amortering av bostadslån år 1-5	0:-

Räntesubvention utgår, som emellertid minskar för varje år på sätt som framgår av nybyggnadsförordningen.

Någon amortering kommer icke att ske under lånets första 5 år enligt nuvarande lånebestämmelser.

(	Avgår räntebidrag	Skillnaden mellan utgående räntor och av staten garanterade räntan 2,6% (över 110% av jämförelsepartervärde utgår reducerat räntebidrag).
---	-------------------	---

Avgår räntebidrag

29 519 000:- x 8,92% ¹⁾	2 633 000:-
2 806 000:- x 5,76% ²⁾	161 000:-
12 230 000:- x 8,92%	1 091 000:-
1 162 000:- x 5,76%	67 000:-

¹⁾ (11,52 - 2,6) %

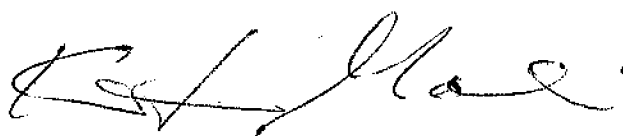
²⁾ 11,52 / 2 %

3 952 000:-

Då inga räntebidrag utgår på lokaldelen, kommer dessa lån ej att läggas upp. Kostnaderna för detta kommer att täckas genom grundavgifter.

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Lån och krediter	Belopp	Låne- tid år Ränte- sats 11,52%	Räntekostn- räntebidr	Amor- tering	Kapital- kostnad
<u>Bostäder</u>					
Bottenlån	32 325 000:-	60	930 000:-	0 ¹	930 000:-
Statligt lån	13 392 000:-	40	385 000:-	0 ²⁾	385 000:-
	<u>45 717 000:-</u>				<u>1 315 000:-</u>
Förenings egen insats	3 092 000:-				
Summa lån och egen insats	<u>48 809 000:-</u>		<u>1 315 000:-</u>		<u>1 315 000:-</u>

1) Amorteringen på den del av bottenlånet som avser bostäder beräknas inte utgå under lånets första 2 år.

2) Amortering på den del av bostadslånet som avser bostäder beräknas inte utgå under lånets första 5 år.

AVSÄTTNINGAR

Enligt 8 § i föreningens stadgar skall minst 0,125% av fastighetens anskaffningskostnad avsättas i en fond för yttre underhåll och minst 0,125% av fastighetens anskaffningskostnad avsättas i en fond för inre underhåll.

Yttre underhåll	0,125% x 48 809 000:-	61 000:-
Inre underhåll	0,125% x 48 809 000:-	61 000:-

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader vid tidpunkten för planens upprättande

Fastighetsskatt	208 000:-
Försäkring	30 000:-
Sophämtning	26 000:-
Elförbrukning, kvartersgård, ytterbelysning	5 000:-
VA-förbrukning	90.000:-
Fastighetsskötsel inkl trädgårdsskötsel och snöröjning	36 000:-
Ekon förvaltning, arvoden	25 000:-
Värmeförbrukning	<u>260 000:-</u>
Beräknade löpande driftskostnader:	680 000:-

Beräkning av de årliga kostnaderna för föreningen år 1

Kapitalkostnad	1 315 000:-
Fondavsättning	122 000:-
Driftskostnad	<u>680 000:-</u>
	2 117 000:-

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas lägenhetsyta.

Grundavgifterna fördelas enligt andelstal där andelstalet baseras på lägenheternas relativa bruksvärde.

Årsavgifter	<u>2 117 000:-</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2.117.000:- =====

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, årsavgifter, avsättningar till underhåll mm.

1989-05-16

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORNUGGLAN
 Lägenhetsspecifikation

Datum: 89-05-16

Lgh nr	Lgh typ	Läge, standard	Area BRA (kvm)	Rel tal bruksvärde	And tal grundavg	Grundavg (kr)	Fördeintal för årsavg	Avs Inre fond (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr/mån)
			Summa: 5266,6	Summa: 8170		Summa: 3.092.000		Summa: 61.000	Summa: 2.117.000	Summa: 176.417
1,1	3rok	bottenplan	75,8	128	1,56671%	48.443	1,439259%	878	30.469	2.539
1,2	2rok	bottenplan	64,8	112	1,37087%	42.387	1,230395%	751	26.047	2.171
1,3	3rok		75,8	124	1,51775%	46.929	1,439259%	878	30.469	2.539
1,4	2rok		64,8	108	1,32191%	40.873	1,230395%	751	26.047	2.171
2	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
3	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
4	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
5	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
6	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
7	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
8	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
9	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
10	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
11	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
12	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
13	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
14	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
15	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
16	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
17	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
18	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
19	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
20	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
21	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
22	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
23	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
24	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
25	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
26	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
27	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
28,1	3rok	bottenplan	75,8	128	1,56671%	48.443	1,439259%	878	30.469	2.539
28,2	2rok	bottenplan	64,8	112	1,37087%	42.387	1,230395%	751	26.047	2.171
28,3	3rok		75,8	124	1,51775%	46.929	1,439259%	878	30.469	2.539
28,4	2rok		64,8	108	1,32191%	40.873	1,230395%	751	26.047	2.171
29	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
30	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
31	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
32	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
33	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
34,1	3rok	bottenplan	75,8	128	1,56671%	48.443	1,439259%	878	30.469	2.539
34,2	2rok	bottenplan	64,8	112	1,37087%	42.387	1,230395%	751	26.047	2.171
34,3	3rok		75,8	124	1,51775%	46.929	1,439259%	878	30.469	2.539
34,4	2rok		64,8	108	1,32191%	40.873	1,230395%	751	26.047	2.171
35	kvartersg.		0	0	0,00000%		0,000000%			
36,1	3rok	bottenplan	75,8	128	1,56671%	48.443	1,439259%	878	30.469	2.539
36,2	2rok	bottenplan	64,8	112	1,37087%	42.387	1,230395%	751	26.047	2.171
36,3	3rok		75,8	124	1,51775%	46.929	1,439259%	878	30.469	2.539
36,4	2rok		64,8	108	1,32191%	40.873	1,230395%	751	26.047	2.171
37	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
38	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
39	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691
40	5rok		119,9	181	2,21542%	68.501	2,276611%	1.389	48.196	4.016
41	4rok		110,2	168	2,05630%	63.581	2,092432%	1.276	44.297	3.691

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. De redovisade lägenhetsareorna är baserade på Bofakta för området.
2. De i ekonomiska planen redovisade uppgifterna angående byggnationens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden, 1989-05-16.

Östhammar den 18 maj 1989

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HORNUGGLAN

Lennart Eriksson
.....
Lennart Eriksson

Hans Borg
.....
Hans Borg

Ola Wahlberg
.....
Ola Wahlberg

Lars-Erik Berglund
.....
Lars-Erik Berglund

Ove Lundgren
.....
Ove Lundgren

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas :

1989-05-16

[Signature]

G ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

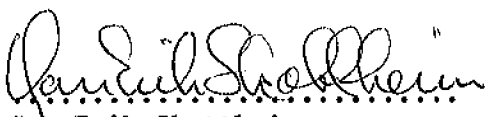
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 18 maj 1989 för Bostadsrättsföreningen Hornugglan, får härmed avge följande intyg.

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 avtal mellan bostadsstyrelsen och bottenlåneinstitutet tillämpas för närvarande s k nettoavisering för dessa instituts lån. Räntebidrag betalas sålunda ut direkt till lånegivaren i anslutning till bottenlånets förfallodag. Detta kan komma att påverka föreningens likviditet.

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

Stockholm den 9 juni 1989



Jan-Erik Skottheim
Jur kand
Flogstavägen 100
752 63 UPPSALA



Sven Larsson
Civ ek
Sysslomansgatan 41 D
752 27 UPPSALA