

Org nr 769602-1810

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGBY
JÄRFÄLLA KOMMUNkoncept
981123

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighet	5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
	Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc	8-9
F.	Särskilda förhållanden	10
G.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	11



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Högby som har sitt säte i Järfälla och som registrerats hos PRV den 1997-04-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början juni månad 1999 och avslutas i december månad 1999.

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 driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 1998.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Platzer Bygg Stockholm AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1998-11-23.

Länsstyrelsen i Stockholms län meddelade beslut om statligt räntebidrag 1997-08-18.

Säkerhet för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen samt produktionsgaranti för fullgörande av kontraktet lämnas av AB Bostadsgaranti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

På fastigheten Viksjö 3:490 i Järfälla kommun uppförs 22 radhuslägenheter som ombyggnad samt 32 lägenheter som nybyggnad av 8 st fyrfamiljshus. Dessutom uppförs komplementsbyggnader såsom carport, kallförråd, gemensamhetsförråd samt sophus.

Bostadsarea: 4 184 m²

Tomtarea ca 17.231 m²

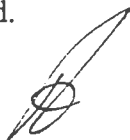
Då föreningen har flera hus konstateras det att de ligger så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Centralantenn för radio och TV.

Gemensamma utrymmen

Sophus samt gemensamhetsförråd.



Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmatta samt bil- och gångvägar.
Lekplatser med sandlåda.

Parkering

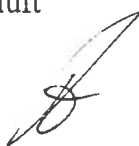
54 numrerade biluppställningsplatser, varav 52 i carport, samtliga med motorvärmarruttag. Dessutom 18 st onumrerade besöksplatser inom området.

Servitut

Servitut gång och cykelväg, samt servitut ledningar under mark.

Kortfattad teknisk beskrivningBostadshusen, ny och ombyggnad

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Ytterväggar	Trä och stålstomme. Liggande målad träpanel, vindskydd, isolering, diffusionsspärr och invändig gips.
Lägenhetsskiljande vägg	Betong alt trä eller stålvägg med isolering och gips.
Rumsindelande vägg	Gipsskiva på var sida om stål alt träregel.
Lägenhetsskiljande bjälklag	Betong.
Yttertrappor och entrébalkong	Betong alt trä.
Balkonger	Betong alt trä.
Yttertak	Trästomme med isolering. Betongtakpannor och/eller takpapp.
Ytterdörrar	Dörrblad och karm av trä.
Fönster	Trä, 3-glas isolerfönster.
Värmesystem	Vattenburet system.
Ventilation	Mekanisk frånluft



Komplementsbyggnader, carport samt kallförråd

Grundläggning	Asfalt med kantstöd.
Ytterväggar	Trästomme med utvändigt målad panel.
Yttertak	Trästomme. Beläggning av trp plåt.
Dörrar i kallförråd	Dörrblad och karm av trä.
Mellanväggar i kallförråd	Skivor alternativt nät.

Rumsbeskrivning nybyggnad och ombyggnad

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Vägg</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Linoleum	Papperstapet, stänkskydd av kakel 3-skift	Målat	Fönsterbänk, skåpinredn, spis, kyl/frys, förberedelse för diskmask
Badrum	Plastmatta	Kakel vitt	Målat	Toalettstol, tvättställ, duschstång, blandare, handdukshängare, badrumsskåp, förberedelse för badkar resp tvättmaskin.
Vardagsrum	Linoleum	Papperstapet	Målat alt grängat	Fönsterbänk
Klk	Linoleum	Målat	Målat	Hylla och klädstång.
Övriga rum	Linoleum	Papperstapet	Målat alt grängat	Fönsterbänk.

Samtliga innerdörrar av trä. Trycken och lås av metall. Socklar och lister av trä.
När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

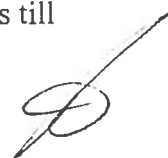


C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	<u>Kkr</u>
Köpeskilling för föreningens fastighet	6.000
Ny- och ombyggnadskostnader inkl mervärdesskatt	49.047
Index samt oförutsedda kostnader	<u>1.050</u>
<u>Summa kostnader kkr</u>	56.097

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas till 18.000 Kkr.



D. FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån

Som komplement till pantbrev i fastighet erhåller bostadskreditinstitut statlig kreditgaranti via Statens Bostadskreditnämnd.

Amortering enligt lånevillkor år 1 = 351' år 2 = 351' år 3 = 351'
(Amortering = avskrivning)

		Beräknad ränte- sats	Beräknad amortering	Beräknad ränta
Lån	35.087'	6.00%	351'	2.105'
Insatser	20.460'	Summa kapitalkostnad		
Upplåtelseavgifter	550'	brutto kkr		2.456'
Finansiering summa	56.097'	Avgår beräknat räntebidrag		./ 700'
		Subventionsränta beräknas bli		5,5%
		Summa beräknad netto- kapital kostnad kkr år 1		1.756'
		Summa beräknad netto- kapital kostnad kkr år 2		1.806'
		Summa beräknad netto- kapital kostnad kkr år 3		1.835'

Beräknade driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel/löpande underhåll	60'
Ekonomisk och teknisk förvaltning	80'
Föreningens administration	50'
Vattenförbrukning	260'
Elförbrukning gemensam	56'
Utestädning (inkl snöröjning)	60'
Sophämtning	70'
Försäkringar	55'

Fond för yttre underhåll 0,3% av BK	145'
-------------------------------------	------

Fastighetsskatt beräknas ej utgå för de 5 första åren efter fastställt värdeår.	0
---	---

Summa beräknade driftkostnader inkl yttre underhåll	836'
--	-------------

Summa beräknade årliga kostnader	2.592'
---	---------------

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är hushållsel och värme.

Uppvärmning och varmvatten kan beräknas till ca 80:-/kvadratmeter och år beroende på förbrukning och lägenhetstyp.

Kostnad för hushållsel kan för en "normalfamilj" beräknas till ca 200:- per månad.



E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkningen härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning.

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

M=Mark upplåtes i omfattning enligt bilaga i upplåtelseavtalet.

lägen hetsnr	Antal rum	Boarea	Andels- tal	Insats	Upplåtelse avgift mark	Total insats+ upplåt.avgift	Årsavg	Avgift år i kr/mån
1	3 rok+M	82 m ²	1,9929	407 747 kr	20 000 kr	427 747 kr	48 499 kr	4 042 kr
2	3 rok+M	82 m ²	1,9929	407 747 kr	15 000 kr	422 747 kr	48 499 kr	4 042 kr
3	2 rok+M	65 m ²	1,6013	327 626 kr	15 000 kr	342 626 kr	38 969 kr	3 247 kr
4	2 rok+M	65 m ²	1,6013	327 626 kr	15 000 kr	342 626 kr	38 969 kr	3 247 kr
5	3 rok+M	82 m ²	1,9929	407 747 kr	10 000 kr	417 747 kr	48 499 kr	4 042 kr
6	3 rok+M	82 m ²	1,9929	407 747 kr	15 000 kr	422 747 kr	48 499 kr	4 042 kr
7	2 rok+M	65 m ²	1,6013	327 626 kr	15 000 kr	342 626 kr	38 969 kr	3 347 kr
8	2 rok+M	65 m ²	1,6013	327 626 kr	15 000 kr	342 626 kr	38 969 kr	3 347 kr
9	2 rok+M	54 m ²	1,2980	265 571 kr	10 000 kr	275 571 kr	31 588 kr	2 632 kr
10	2 rok	61 m ²	1,4726	301 294 kr	0 kr	301 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
11	2 rok	61 m ²	1,4726	301 294 kr	0 kr	301 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
12	2 rok	61 m ²	1,4726	301 294 kr	0 kr	301 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
13	2 rok	61 m ²	1,4726	301 294 kr	0 kr	301 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
14	1 rok+M	43 m ²	1,0323	211 209 kr	15 000 kr	226 209 kr	25 122 kr	2 093 kr
15	2 rok+M	61 m ²	1,4726	301 294 kr	20 000 kr	321 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
16	2 rok+M	65 m ²	1,6013	327 626 kr	10 000 kr	337 626 kr	38 969 kr	3 247 kr
17	3 rok+M	81 m ²	1,9690	402 857 kr	15 000 kr	417 857 kr	47 917 kr	3 993 kr
18	4 rok+M	133 m ²	2,6658	545 423 kr	20 000 kr	565 423 kr	64 875 kr	5 406 kr
19	4 rok+M	140 m ²	2,7357	559 724 kr	10 000 kr	569 724 kr	66 576 kr	5 548 kr
20	4 rok+M	140 m ²	2,7357	559 724 kr	10 000 kr	569 724 kr	66 576 kr	5 548 kr
21	2 rok+M	94 m ²	2,2467	459 675 kr	10 000 kr	469 675 kr	54 675 kr	4 556 kr
22	2 rok+M	37 m ²	0,8871	181 501 kr	10 000 kr	191 501 kr	21 588 kr	1 799 kr
23	3 rok+M	73 m ²	1,7925	366 746 kr	20 000 kr	386 746 kr	43 622 kr	3 635 kr
24	3 rok	73 m ²	1,7925	366 746 kr	0 kr	366 746 kr	43 622 kr	3 635 kr
25	2 rok+M	61 m ²	1,4726	301 294 kr	20 000 kr	321 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
26	2 rok	61 m ²	1,4726	301 294 kr	0 kr	301 294 kr	35 837 kr	2 986 kr

27	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
28	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
29	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
30	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
31	2 rok+M	61 m ²	1,4726	301 294 kr	20 000 kr	321 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
32	2 rok	61 m ²	1,4726	301 294 kr	0 kr	301 294 kr	35 837 kr	2 986 kr
33	3 rok+M	73 m ²	1,7925	366 746 kr	15 000 kr	381 746 kr	43 622 kr	3 635 kr
34	3 rok	73 m ²	1,7925	366 746 kr	0 kr	366 746 kr	43 622 kr	3 635 kr
35	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	15 000 kr	411 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
36	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
37	4 rok+M	91 m ²	2,1970	449 506 kr	15 000 kr	464 506 kr	53 466 kr	4 455 kr
38	4 rok	91 m ²	2,1970	449 506 kr	0 kr	449 506 kr	53 466 kr	4 455 kr
39	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
40	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
41	4 rok+M	91 m ²	2,1970	449 506 kr	20 000 kr	469 506 kr	53 466 kr	4 455 kr
42	4 rok	91 m ²	2,1970	449 506 kr	0 kr	449 506 kr	53 466 kr	4 455 kr
43	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	15 000 kr	411 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
44	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
45	4 rok+M	91 m ²	2,1970	449 506 kr	20 000 kr	469 506 kr	53 466 kr	4 455 kr
46	4 rok	91 m ²	2,1970	449 506 kr	0 kr	449 506 kr	53 466 kr	4 455 kr
47	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
48	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
49	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
50	3rok	79 m2	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
51	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
52	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
53	3 rok+M	79 m ²	1,9359	396 085 kr	20 000 kr	416 085 kr	47 112 kr	3 926 kr
54	3 rok	79 m ²	1,9359	396 085 kr	0 kr	396 085 kr	47 112 kr	3 926 kr

S.a 20 460 000 kr 550 000 kr 21 110 000 kr 2 433 585 kr

Beräknad intäkt från uthyrning av p-platser.

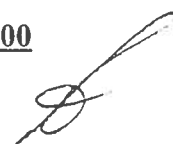
I carport med motorvärmarruttar 52 st x 250:-/st.

Som öppnarparkering 2 st x 150:-/st. Summa 13 300:-/mån

Summa 159 600/år

Summa beräknade årliga intäkter

2 593 000



F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, 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 och mark i gott skick.
4. Bostadsrätt upplåtes i förekommande fall med tomtmark.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 1998-11-23

Ort och datum



.....
Tomas Anderson

.....
Gunnar Sandholm

.....
Kurt Stener

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den för Bostadsrättsföreningen. 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.

För att undvika att onödiga räntemerkostnader uppstår kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor, starttidpunkt för subventionens påbörjande och lånens placering, i nära samarbete med entreprenör och långivare.

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.

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.....

.....

.....