

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGAPORTEN
KARLSTAD KOMMUN**

610-189-94

Denna ekonomiska plan ersätter tidigare plan registrerad
1993-04-07

Denna ekonomiska plan har upprättats
med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning av fastigheten	1 – 3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	4 – 5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter, etc samt boendekostnadskalkyl	
F. Särskilda förhållanden	7
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

1993-10-08

MHA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hagaporten, Karlstad kommun, som registrerats hos länsstyrelsen i Värmlands län den 15 juni 1992, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under april månad 1992 har uppförandet av 2 byggnader innehållande sammanlagt 37 lägenheter, 2 butikslokaler och garage påbörjats.

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

Inflyttning i lägenheterna har skett med början i september 1993.

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 erlagd köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 1993.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av JM Byggnads och Fastighets AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1993-11-01 samt tilläggsavtal undertecknat 1993-11-01. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Värmlands län meddelat preliminärt beslut den 1992-04-10.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Braxen 37, Karlstad kommun
Adress:	Nygatan-Åttkantsgatan
Tomtens areal:	1.469 m ²
Boarea:	2.897 m ²
Lokalarea:	125 m ² butiker 418 m ² garage
Byggnadernas antal och utformning	2 st flerbostadshus, 5 våningar resp 6 våningar med mellanliggande garagedel för 18 st p-platser. 2 st butikslokaler.

Gemensamma anordningar

Gemensam värme- resp vattenmätare i undercentral.
Centralantenn för radio och TV samt kabel-TV.
Elmätare placerade i centralrum i varje hus.
Porttelefon, hissar.

Gemensamma utrymmen

1 st fastighetsförråd beläget ihop med garage
3 st soprum belägna ihop med 1 st städtrum i varje hus
1 st tvättstuga i bottenplan i varje hus
2 st cykelförråd i bottenplan varje hus.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, lekplats, piskplats och uteplats på terrassbjälklag.

Parkering

18 st p-platser i varmgarage, debiteras separat.
Övrigt behov genom avtal med kommunalt eller privat parkeringsbolag, debiteras separat.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, 1 st per lägenhet belägna i bottenvåning.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Utrustning
Hall	Plastmatta	Tapet	Målade	Kapphylla
Vardagsrum	Ekiparkett	Tapet	Målade	
Sovrum	Plastmatta	Tapet	Målade	
Kök	Plastmatta	Tapet	Målade	Vitvaror, spis och fläkt, förberett för diskmaskin och microovn, kakel vid diskbänk
Bad/WC	Plastmatta	Kakel	Målade	Sanitetsporslin badrumsskåp m rakuttag/belysn Förberett f tvättmaskin Sedvanlig badrumsinredning
Klk	Plastmatta	Målade	Målade	Klädkammarinredning
Allmänt				Fönsterbänkar, låsbart medicinskåp, reformbeslag

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning, platta på mark
Bärande väggar:	Betong
Våningsytterväggar:	Fasadtegel, 9 mm gips, 170 mm isol, 13 mm gips
Fasader:	Fasadtegel, Pluts
Innerväggar:	Stålreglar, gips
Bjälklag:	200 mm betong
Trappor:	Betong, Terazzo
Trapphusplaner:	Golvplattor i keramik
Balkonger:	Betong
Yttertak:	Råspont, papp, falsad takplåt
Ytterportar:	Aluminium
Fönster:	3-glas trä-aluminium
Värmeanläggning:	Vattenburen, fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk ventilation

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRVkk

Köpeskilling för föreningens fastighet	3.600
Nybyggnadskostnader (inkl mervärdeskatt)	34.992
Summa kostnader kkr	<u>37.992</u>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.



D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad (vid färdigställande under 1993)

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

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

Avskrivn enl plan år 1=0,070% år 2=0,081%år 3=0,093%

Amortering enligt lånevillkor år 1=0,070% år 2=0,081%år 3=0,093% av lån med enbart pantbrevssäkerhet

Lån Nr	Belopp kkkr	Låne- tid år	Ränte- sats %	Ränte- kostnad kkkr	Amort- ering kkkr**	Kapital- kostnad kkkr
Lån med pantbrevssäkerhet	29.975	50	9.12***	2.734	21	2.755
Lån med pantbrevssäkerhet och statlig kreditgaranti	5.731	25	9.62	551	36	587
Summa lån	35.706					
				Summa kapitalkostnad brutto kkr		3.342
Investeringsbidrag	775		* Avgår beräknat räntebidrag:			
Insatser	1.511		lån <104,5% av LU schablon = lån x ((a)takränta) -3,7%)			
						./1.451
SUMMA FINANSIERING	37.992		lån >104,5% av LU schablon = lån x (a)takränta x 25% 4.283 x (8.32x0.25) a) takränta = subventionsränta ränta bunden kredit = 8.32%			
						./89
				Summa nettokapitalkostnad		1.802
				Summa nettokapitalkostnad kkr år 1		1.802
				Summa nettokapitalkostnad kkr år 2		1.938
				Summa nettokapitalkostnad kkr år 3		2.055

* Fullt räntebidrag lämnas för skillnaden mellan garanterade räntan 3,7% x räntebidragsberättigat lån och den beräknade räntekostnaden för huset i färdigt skick. Gäller för del av bidragsunderlaget motsvarande max 110% av den schablonberäknade kostnaden x 95% = 104,5% av den schablonberäknade kostnaden. Schablonberäknad kostnad motsvarar schablonlåneunderlaget för bostäder enligt bidragsbeslut för nybyggnad våren 1992. Garanterade räntan antas höjas med 0,375% årligen.

Reducerat räntebidrag: utgår med 25% av beräknade räntekostnaden å räntebidragsberättigade lån utöver 104,5% av den schablonberäknade kostnaden.

** Amorteringsvillkor förtydligas utifrån överenskommelsen med bostadskreditinstitutet för år 1 i tabell ovan samt år 1–3 även separat.

*** Subventionsränta + 0,80%. Höjningen på grund av kostnader för den statliga kreditgarantin m m.

Kapitalkostnader/avskrivning och nettoränta	trp	1.802
---	-----	-------

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med förenings stadgar:		
Föreningens fastighetsunderhåll 0,3% av 28.000	84	84

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk och teknisk förvaltning	40	
Föreningens administration (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	18	
Löpande underhåll	12	
Fastighetsskötsel	86	
Sophämtning	27	
Fastighets el	30	
Försäkringar	21	
Kabel TV	12	
Fastighetsskatt, se not 1	0	246
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER kkr		<u>2.132</u>

Not 1: Fastighetsskatt betalas första gången 1997 alt 1998. Taxeringsvärdet beräknas bli 30.000 kkr. Skatten utgör taxv x 2,5% x ½ i 5 år, därefter fördubblas den.

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.

Intäkt garageanläggning	86
Årsavgifter	2.046
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER kkr	2.132

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom area, andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Vån plan	Lgh typ	Bal- kong st	BRA m2	Andels- tal %	Insats kr	Total års- avgift exkl vatten o värme kr/år	Total månads- avgift exkl vatten o värme kr/mån	Å-conto månadsavgift vatten o värme kr/mån
b102	1	2	0	59	2,1178	32.000	43.332	3.611	344
b103	1	3	0	81	2,6466	39.990	54.144	4.512	473
b202	2	4	1	129	3,7723	57.000	77.184	6.432	753
b203	2	3	1	81	2,7201	41.100	55.656	4.638	473
b204	2	2	1	62	2,2197	33.540	45.420	3.785	362
b302	3	4	1	129	3,7498	56.660	76.716	6.393	753
b303	3	3	1	81	2,7267	41.200	55.788	4.649	473
b304	3	3	1	81	2,7267	41.200	55.788	4.649	473
b402	4	2	1	66	2,2773	34.410	46.596	3.883	385
b403	4	3	1	75	2,5897	39.130	52.980	4.415	438
b404	4	2	1	62	2,2237	33.600	45.492	3.791	362
b405	4	2	1	62	2,2237	33.600	45.492	3.791	362
b502	5	1	0	54	1,9497	29.460	39.888	3.324	315
b503	5	1	0	51	1,8901	28.560	38.676	3.223	298
b504	5	1	0	46	1,7902	27.050	36.624	3.052	268
b505	5	1	0	46	1,7902	27.050	36.624	3.052	268
a202	2	2	1	70	2,3799	35.960	48.696	4.058	408
a203	2	2	1	71	2,3898	36.110	48.900	4.075	414
a204	2	4	1	118	3,5202	53.190	72.024	6.002	688
a205	2	1	1	49	1,8498	27.950	37.848	3.154	286
a302	3	2	1	72	2,4203	36.570	49.524	4.127	420
a303	3	3	1	87	2,8286	42.740	57.876	4.823	508
a304	3	2	0	71	2,3825	36.000	48.744	4.062	414
a305	3	4	1	118	3,5467	53.590	72.564	6.047	688
a306	3	2	1	72	2,4203	36.570	49.524	4.127	420
a402	4	2	1	72	2,4203	36.570	49.524	4.127	420
a403	4	3	1	87	2,8458	43.000	58.224	4.852	508
a404	4	2	0	71	2,3991	36.250	49.080	4.090	414
a405	4	4	1	118	3,5533	53.690	72.696	6.058	688
a406	4	2	1	72	2,4203	36.570	49.524	4.127	420
a502	5	2	1	66	2,3130	34.950	47.328	3.944	385
a503	5	3	1	94	3,0113	45.500	61.608	5.134	548
a504	5	2	0	71	2,3925	36.150	48.948	4.079	414
a505	5	4	1	121	3,6095	54.540	73.848	6.154	706
a506	5	2	1	65	2,2799	34.450	46.644	3.887	379
a602	6	2	0	78	2,5400	38.380	51.972	4.331	455
a603	6	3	0	89	2,8703	43.370	58.728	4.894	519
but	1	1	0	60	2,0185	30.500	41.304	3.442	350
but	1	1	0	65	2,1741	32.850	44.484	3.707	379
3022					100,00	1.511.000	2.046.012	170.501	17.628

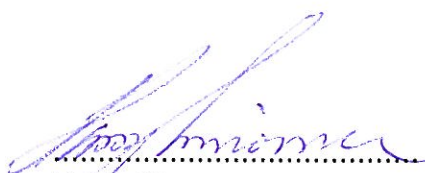
MKT

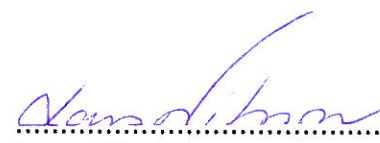
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 utrymme i gott skick.
4. Styrelsen har beslutat att ersättning för värme, varmvatten och vatten erlägges efter yta BRA.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösande skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Servitutsavtal och upplåtelse av ledningsrätt finns beskrivna i Aktbilaga BE 1, registreringsdatum 1990-09-07 Dnr 90/53, Fastighetsbildningsmyndigheten, Karlstad kommun.

Karlstad 1993-12-09


Maj-Britt Haeger


Hans Simonsson


Lars Nilsson

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 9 december 1993 för Bostadsrättsföreningen Hagaporten, 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.

Planen förutsätter dock att den subventionsräntesats som gäller vid tidpunkten för husens färdigställande inte nämnvärt skiljer sig från den subventionsräntesats som gäller vid placering av föreningens lån. Eftersom räntesatsen för föreningens lån i regel anknyter till gällande subventionsräntesats vid tidpunkten för lånens placering och räntebidraget baseras på gällande subventionsräntesats vid tidpunkten för färdigställande av föreningens hus, innebär en stigande subventionsräntesats att föreningen sannolikt får ökade kapitalkostnader.

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 10 december 1993



Jan-Erik Skottheim
Jur kand
Järpvägen 2
756 53 UPPSALA



Sven Larsson
Civ ek
Sysslomansgatan 41 D
752 27 UPPSALA