

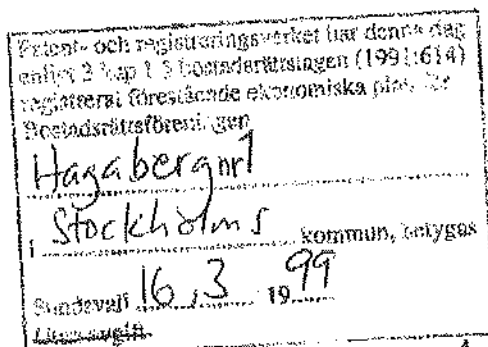
Org.nr: 769601-7925

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Hagaberg nr 1, Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättas med följande huvudrubriker:

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



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hagaberg nr 1, Stockholms kommun, som registrerats hos PRV i Sundsvall 1996-10-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 1998 har uppförandet av 20 radhuslägenheter påbörjats.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mars 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 köpeskillning, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

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

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Järntorget Mark- och Byggnads AB.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1999-02-09.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 8 § Förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostads- garanti i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Pennklubben 1, Stockholms kommun
Tomträtten till Pennklubben 1	
Adress:	Lilla Sällskapets väg
Tomtens areal:	2.218 kvm
Bostädernas totala lägenhetsyta (primär bruksarea):	1.498 kvm
Utvändiga förrådsytor (bruttoyta):	107 kvm

Husfördelning

Hustyp: 2 radhuslängor med
6 + 4 st lägenheter 2½ rok i bottenvåningen
6 + 4 st lägenheter 2½ rok på övervåningen

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp och el.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna värms med vattenradiatorer.

Ventilationen är mekanisk med utsug från kök och bad.

Separat köksfläkt för utsug över spis.

Värmeåtervinning ur frånluften till vattenradiatorer och tappvarmvatten.

Lägenheterna har gemensamt soputrymme mellan huskropparna med utrustning för källsortering av sopor. Grovsopor lämnas i SKB:s grovsoprum.

Elmätare är placerad i respektive förråd.

Separat undervattenmätare finns i varje lägenhet.

Telefoninstallationen beställs och bekostas av bostadsrättshavaren.

Central utrustning för mottagning installeras för mottagning av Telia Kabel-TV inklusive Hipnet.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Entréytor beläggs med plattor och uteplatser förses med trätrall.

Kvartersmark färdigställs med gräs, buskar och utrustning.

Gångvägar i området asfalteras och förses med belysning.

Parkering

Boende har genom avtal med SKB tillgång till minst 14 parkeringsplatser inoms SKB:s område. Hyra erläggs av respektive nyttjare genom eget avtal med SKB.

Förråd:

Förrådsytor är belägna vid entrén till resp. Lägenhet i separat byggnad. Dessutom finns förrådsytor på övervåningens vind.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning: Torpargrund med betongbalkar, betongplatta på mark för förråden.
- Våningsyttervägg: Regelstomme med mellanliggande mineralullsisolering tj. 195 mm, på utsida beklädd med träpanel och på insida med gipsskivor.
- Våningsinnervägg: Träregelstomme beklädd på bägge sidor med gipsskiva.
- Lägenhetsskiljande vägg: 2 ggr. (dubbelvägg enligt ritning)
Gipsskiva 3 x 13 mm
Regelverk 45 x 70
Min.ullsisolering 70 mm
Armerad förhydringspapp
- Bottenbjälklag: Av trä med 220 mm mineralullsisolering, på ovasida 22 mm golvspånskiva och på undersida spånskiva
- Mellanbjälklag: Golvgipsskiva 13 mm
Spånskiva 22 mm
Bjälkar 220 mm
Min.ullsisolering 220 mm som randisolering och under ljudisolerade väggar. I övrigt 95 mm
Spånskiva 12 mm med mellanrum i randfält
Syllar 45x95 mm
(Steppisol under syllar)
Min.ullsisolering 45 mm som randisolering
Golvregelverk 21x95 mm
Bjälkar 195 mm
Min.ullsisolering 195 mm som randisolering 45 mm
stegljudsisolering
Glesregelverk 34x70 mm
Gipsplank 13 mm
Gipsplank 13 mm
- Förråd: Isolerade ytterväggar av träpanel på träregelstomme. Tak med ytbeläggning av papp.
- Vindbjälklag: Av trä med 220 mm isolering
På undersida gipsplank.
På översida spånskiva

Yttertak: Takstolar av trä med betongtakpannor

Fönster: 2-glas vitmålade träfönster. Ljudreduktion RW 39dB

Värmeanläggning: Vattenradiator med värme från elpanna samt över-skottsvärme från luftvärmepump.

Ventilation: Frånluftsventilation med värmeåtervinning i från-luftsvärmepump. Separat spisfläkt. Tilluftsventi-ler i yttervägg och eller fönster.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/Hall	Klinker Parkett	Tapet	Målat	Kapphylla
Allrum	Parkett	Tapet	Målat	
Övriga rum	Parkett	Tapet	Målat	
WC/dusch, klädvård	Våtrums- matta	Kakel	Målat	Inredning enl. ritning
Kök/Matplats	Parkett	Tapet	Målat	
Klädkammare	Plastmatta	1 ggr. målat	Målat	Inredning enl. ritning
Vindsplan	Spånskiva	---	---	Belysning
Våningstrapp	Nålfilts- matta (plansteg)	---	---	Lackad furu

1 omg. ritning hålles tillgänglig hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet (tomträtt)	1:--
Nybyggnadskostnader (inkl. mervärdeskatt, lagfartskostnader, räntekostnader)	21.565.000:--
Oförutsett	99.999:--
Summa kronor	21.665.000:--

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos Skandia.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 10.000.000 kronor.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (vid utbetalning av lån under 1999 byggstart 1998)

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

Avskrivning/amortering år	1 = 95'
	2 = 102'
	3 = 110'

Fullt räntebidrag utgår på 12.499'

Lån nr kkr	Belopp kkr	Lånetid år	Räntesats %	Räntekostn. kkr	Avskrivning/Amortering kkr	Kapitalkostnad
Lån SPINTAB	9.825'	--	4,55	447'		447'
Lån Förenings-Sparbanken	4.800'	--	5,0	240'	95'	335'
Summa lån bost.	14.625'		Summa	687'	95'	
Insats	6.810'		Summa kapitalkostnader brutto kkr			782'
Upplåtelseavgift	230'		* Avgår beräknat räntebidrag			././ 191'
			Subventionsränta 4,14%			
SUMMA FINANSIERING kkr	21.665'		SUMMA NETTOKAPITALKOSTNAD			591'
			År 1 = 591'			
			År 2 = 614'			
			År 3 = 633'			

trpt. 591'

trpt 591'

Avsättningar

Avsättningar för yttre underhåll	46'
Tomträttsavgäld	77'

Driftskostnader

Sopor	10'	
Yttre belysning	0'	
Snö	0'	
El gemensam Kabel-TV	19'	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	10'	
Förvaltningen (arvode för ekonomisk förvaltning)	10'	
Försäkringar	10'	
Fastighetsskatt värdeår	75'	
Oförutsett	17'	151'
Statlig fastighetsskatt utgår ej de första 5 åren efter fastställt värdeår		---
Vattenkostnader		<u>25'</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER kkr		890'

Övriga driftskostnader som sotning och el faktureras resp. lägenhet direkt av leverantör. Vatten faktureras á-conto varje månad av föreningen för reglering en gång per år mot verklig förbrukning. Driftskostnaderna beräknas till mellan 600 - 800:-- per månad.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som för- delas efter bostadsrätternas insatser. Utom för vatten som fördelas efter fastighetens förbrukning. Insatserna avser att motsvara lägenhetens relativa bruksvärde.

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER OCH ÅRSAVGIFTER

Ränteintäkter	5.000:--
Vattenkostnader	25.000:--
Årsavgifter	<u>860.000:--</u>
	890.000:--

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata vid inflyttning:

Se separat bilaga dat. 1999-02-19

Lägenhetsförteckning
Brf Hagaberg nr 1 (Kv Pennklubben)

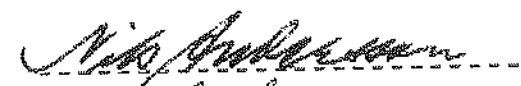
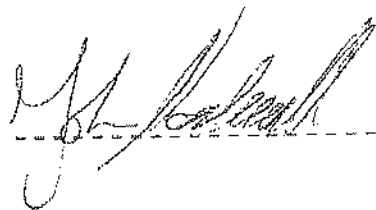
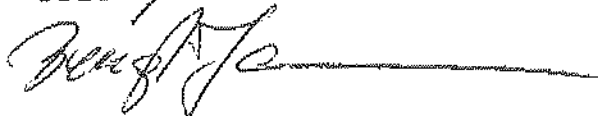
1999-02-19

LGH.NR	Andelstal förening	Antal rum	Yta (m ²)	Insats	Upplåtelse avgift	Summa insats & uppl.avg	Ärs- avgift	Vatten avgift /mån	Månads- avgift
1.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000	55000	408000	44579	104	3715
2.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000		353000	44579	104	3715
3.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000		353000	44579	104	3715
4.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000		353000	44579	104	3715
5.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000		353000	44579	104	3715
6.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000	30000	383000	44579	104	3715
7.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000	30000	383000	44579	104	3715
8.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000		353000	44579	104	3715
9.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000		353000	44579	104	3715
10.1	5,1836	2 1/2 rok	77,5	353000	55000	408000	44579	104	3715
1.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000	20000	348000	41421	104	3452
2.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000		328000	41421	104	3452
3.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000		328000	41421	104	3452
4.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000		328000	41421	104	3452
5.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000		328000	41421	104	3452
6.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000	10000	338000	41421	104	3452
7.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000	10000	338000	41421	104	3452
8.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000		328000	41421	104	3452
9.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000		328000	41421	104	3452
10.2	4,8164	2 1/2 rok	72,3	328000	20000	348000	41421	104	3452
Summa	100		1498	6810000	230000	7040000	860000	ca 25000	

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och ev. upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgifter 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. Följande driftskostnader debiteras resp. bostadsrättshavare direkt av leverantör enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från kommunala verk.
 - b) Rensning av ventilationskanaler av skorstenefejarmästaren.
 - c) Vatten från kommunal anläggning debiteras från bostadsrättsföreningen.
3. 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.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen samt mark i gott skick (snöröjning och sandning på egen entrégång).
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 28/2 1999

Bostadsrättsföreningen
Hagaberg nr 1


G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 22 februari 1999 för Bostadsrättsföreningen Hagaberg nr 1 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 merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser och upplåtelseavgifter, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långivare.

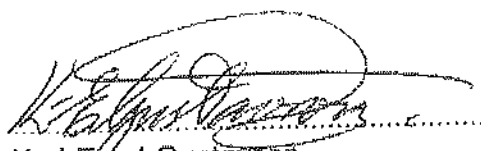
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

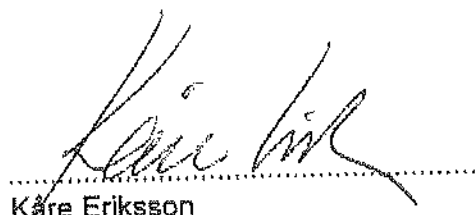
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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 5 mars 1999


Karl-Evert Gustavson
Byggning
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE


Kåre Eriksson
Jur kand
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA