

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN
Lidingö kommun

ORG.NR. 716422-7139



Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Gripén

Lidingö kommun, betygas

Sundsvall *5/12 1994*

Utskrift

Marianne Runn

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader Fördelning av föreningens årliga kostnader	7-9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och års- avgifter m.m.	9-10
G. Särskilda förhållanden	11
H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12

Denna ekonomiska plan grundar sig på av Riksdagen antagna beslut angående bostadsfinansiering, per 1994-10-21 Nya riksdagsbeslut kan komma att innebära förändrade kostnader.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gripen, som registrerats hos länsstyrelsen i Uppsala län 1993-03-17, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under december månad 1992 påbörjades markarbeten och under mars månad 1994 påbörjades uppförandet av 12 lägenheter i tre flerbostadshus samt ombyggnad till 5 lägenheter i flerbostadshus inom kv. Klippudden 29 på Lidingö

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart tillstånd till detta erhålles från länsstyrelsen.

Inflyttning i husen beräknas ske med början i Januari månad 1995.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 1994.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Bostäder Stockholm AB, enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1994-02-07. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag under juni månad 1993.

Säkerhet för insatser och som omnämns i 4 kap 2§ bostadsrättslagen, lämnas av SKANSKA AB i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kv. Klippudden 29

Adress: Klippuddsstigen 4-12, Lidingö

Tomtens areal: ca 8 300 m²

Bruksarea inom lägenhet, BRA i lgh 2 570 m²

Byggnadernas antal och utformning:

Sjutton lägenheter varav 12 st nybyggda i 3 st huskroppar och 5 st ombyggda i en huskropp. De nya husen har 2-3 våningar och det ombyggda huset har 3-5 våningar. Husen är anslutna för elleveranser till Roslags Energi AB med separata el-mätare för varje lägenhet.

Ombyggnadshuset är "Villa Klippudden" med ursprungligt byggår 1910.

Husen ligger på samma tomt.

Servitutsavtal (avlopp) Klippudden 2

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Platta på mark (nybyggnad) Bef. träbjälklag över kryppgrund alt. platta på mark (ombyggnad)
Våningsyttervägg:	Putsade lättbetongväggar (nybyggnad) Puts på befintlig tegelvägg (ombyggnad)
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar (nybyggnad) Bef. tegelväggar alt. gips på regelstomme (ombyggnad)
Rumsskiljande väggar:	Betongväggar /gipsskivor på båda sidor om regler (nybyggnad) Bef. tegelväggar alt. gips på regelstomme (ombyggnad)
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag (nybyggnad) Bef. träbjälklag tilläggsisolerat (ombyggnad)
Terrassbjälklag:	Betongbjälklag (nybyggnad)
Yttertak:	Terrassbjälklag med betongplattor (nybyggnad) Bef. takstolar av trä, med underlagspapp på råspont, glaserad taktegel (ombyggnad)
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster med 3 glas isolerruta, energiglas (nybyggnad) Bef. 2-glas fönster som renoveras (ombyggnad)
Värmeanläggning:	Uppvärmning sker bergvärme förstärkt med elpanna, vattenburen till radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation, lägenhetsindividuell (nybyggnad) Allmän frånluft via fläktar, kolfilterfläktar vid köksspis (ombyggnad)
El:	Separat mätning för varje lägenhet

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning
TV:	Centralantennanläggning, parabolantennanläggning
Soprum:	Grov- och hushållssoprum i särskild byggnad vid infart till området
Parkering:	13 st carportplatser med motorvärmare samt ytterligare 4 st p-platser med motorvärmare, samt ytterligare 17 st p-platser utan motorvärmare

Underhållsbehov

Något underhållsbehov beräknas ej föreligga under de närmsta 5 åren.
Någon ändring av föreningens hus är ej planerad.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré	Klinker	Tapet/ målad	Målat	Målade lister
Hall	Eklamell/ stavparkett	Tapet/ målad	Målat	Målade lister, kapphylla
Klädkammare	Plastmatta	Tapet/ målad	Målat	Klädkammar- hylla
Vardagsrum	Eklamell/ stavparkett	Tapet/ målad	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Sovrum	Eklamell/ stavparkett	Tapet/ målad	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Kök/Matplats	Plastmatta	Målad	Målat	Målade lister
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Målade lister
WC	Klinker	Kakel	Målat	Målade lister

Markarbeten

Körytor	Åländskt rödgrus
Gångvägar	Åländskt rödgrus
Parkering	Åländskt rödgrus
Entrégångar	Röd älvdalssandsten
Uteplatser	Grå topphyvlat ölandskalksten
Övriga träd och planteringsytor	Träd och buskar planteras.
Gräsytor	Färdig gräsmatta.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

1.	Ny- och ombyggnadskostnad (inkl mervärdeskatt) inkl. mark- och fastighetsförvärv, fixt pris utan indexregl.	47 750 000
----	--	------------

2.	Reserv	350 000
----	--------	---------

Uppskattad slutlig kostnad	48 100 000
-----------------------------------	-------------------

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 18 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering
bidrag och insatser samt beräkning av årliga räntekostnader.

Investeringslån	22 350 000
-----------------	------------

lånetid	5 år
ränta	11,83%

Säkerhet för lånet är pantbrev och i vissa delar av lånet kombinerat
med en statlig kreditgaranti. Amortering beräknas inte ske de första fem åren.

Insatser	25 750 000
----------	------------

Upplåtelseavgifter	0
--------------------	---

Summa finansiering	48 100 000
---------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånets utbetalning)

Räntekostnader

Investeringslån 22 350 000 Räntesats 11,83% 2 644 005

Räntebidrag

Beräknad med garanterad ränta 3,75%
 $21\,232\,500 * (11,13\% - 3,75\%)$ 1 566 958

Reducerat räntebidrag
 $817\,500 * 11,13\% * 25,00\%$ 22 747

Beräknad kapitalkostnad år 1 1 054 300

Beräknad kapitalkostnad år 2 1 170 000
Beräknad kapitalkostnad år 3 1 250 000

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar 68 000

Driftskostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	21 000	
Arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader	29 000	
Uppvärmning	160 000	
Elförbrukning, gemensam	20 000	
Vattenförbrukning	75 000	
Sophämtning	20 000	
Reparation och underhåll	15 000	
Utestädning inkl. snöröjning	18 000	
Trappstädning	15 000	
Försäkring	15 000	
Fastighetsskatt (utgår ej de första 5 åren)	0	
Delsumma driftskostnader		388 000
 Summa beräknade årliga kostnader		 1 510 300

Följande typ av årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören av denne:

- Hushållsel
- Kabel-TV
- Parkering utöver den p-plats som är tillhörig resp. lägenhet där särskilt avtal träffas om sådan plats

FÖRDELNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Styrelsen har beslutat att den medlem som får bostadsrätt upplåten till sig, kan efter samråd med styrelsen och före tillträde sker, betala upplåtelseavgift. Upplåtelseavgift påverkar andelstal 2. Upplåtelseavgiften fastställs slutligt vid upplåtelse av bostadsrätterna.

Kostnader andelstal 1

Andelstal 1 fördelar driftskostnader, avsättningar och övriga föreningskostnader samt kapitalkostnader utöver sådana som anges under andelstal 2.

Avsättningar	68 000
Driftskostnader	388 000

Summa kostnader andelstal 1	456 000

Kostnader andelstal 2

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som belöper på respektive lägenhet beräknat efter antalet kvadratmeter.

Vad som sagts ovan om lån avser de lån som upptas i samband med upplåtelse av bostadsrätt för att finansiera anskaffningskostnaderna av föreningens fastighet.

Investeringslån		22 350 000
Lånetid 5 år		
ränta 11,83%		
Kapitalkostnad	$22\,350\,000 \cdot 11,83\%$	2 644 005
Avgår statligt räntebidrag	$21\,232\,500 \cdot (11,13\% - 3,75\%)$	-1 566 958
	$817\,500 \cdot 11,13\% \cdot 25\%$	-22 747

Summa kostnader för lån med reducerat räntebidrag		1 054 300

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	1 510 300
Summa beräknade årliga intäkter	1 510 300

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.

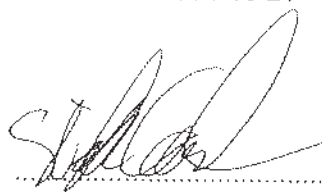
Bostadsrättsföreningen Gripen
Specifikation över beräknade insatser och avgifter

Lgh	BRA lgh m2	skrivning		Andels- tal 1 %	Bas- andels- tal 2 %	Insats	Årsavgift andels- tal 1	Årsavgift andels- tal 2	SUMMA årsavgift	Månads- avgift
					FÖR NÄRVARANDE			FÖR NÄRVARANDE		
1	135	3-4	RoK	5,25292	5,25292	1 450 000	23 953	55 381	79 335	6 611
2	265	4-6	RoK	10,31128	10,31128	2 550 000	47 019	108 712	155 731	12 978
3	210	5	RoK	8,17121	8,17121	2 100 000	37 261	86 149	123 410	10 284
4	125	4	RoK	4,86381	4,86381	1 250 000	22 179	51 279	73 458	6 122
5	95	3	RoK	3,69650	3,69650	950 000	16 856	38 972	55 828	4 652
7	90	2	RoK	3,50195	3,50195	900 000	15 969	36 921	52 890	4 407
8	170	5-6	RoK	6,61479	6,61479	1 700 000	30 163	69 740	99 903	8 325
9	170	5-6	RoK	6,61479	6,61479	1 700 000	30 163	69 740	99 903	8 325
10	90	2	RoK	3,50195	3,50195	900 000	15 969	36 921	52 890	4 407
11	170	5-6	RoK	6,61479	6,61479	1 700 000	30 163	69 740	99 903	8 325
12	170	5-6	RoK	6,61479	6,61479	1 700 000	30 163	69 740	99 903	8 325
13	130	4-5	RoK	5,05837	5,05837	1 300 000	23 066	53 330	76 396	6 366
14	120	3-4	RoK	4,66926	4,66926	1 200 000	21 292	49 228	70 520	5 877
15	190	6-7	RoK	7,39300	7,39300	1 900 000	33 712	77 944	111 656	9 305
16	130	4-5	RoK	5,05837	5,05837	1 300 000	23 066	53 330	76 396	6 366
17	120	3-4	RoK	4,66926	4,66926	1 200 000	21 292	49 228	70 520	5 877
18	190	6-7	RoK	7,39300	7,39300	1 950 000	33 712	77 944	111 656	9 305
SUMM	2 570			100,00004	100,00004	25 750 000	456 000	1 054 300	1 510 300	125 858

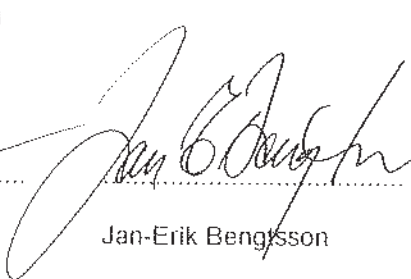
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 kostnadsfåget 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 i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Styrelsen har beslutat att den medlem som får bostadsrätt upplåten till sig, kan efter samråd med styrelsen och före tillträde sker, betala upplåtelseavgift. Upplåtelseavgift påverkar årsavgift för andelstal 2. Upplåtelseavgiften fastställs slutligt vid upplåtelse av bostadsrätterna.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstal 1 fördelar driftskostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt kapitalkostnader utöver sådana som fördelas enligt andelstal 2. Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader för de lån som belöper på respektive lägenhet beräknat efter antalet kvadratmeter. Vad som sagts ovan om lån avser de lån som upptas i samband med upplåtelse av bostadsrätt för att finansiera anskaffningskostnaderna av föreningens fastighet.

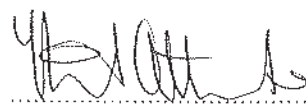
Stockholm 1994-10-21



Staffan Carlson



Jan-Erik Bengtsson



Håkan Otterström

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 21 oktober 1994 för Bostadsrättsföreningen Gripen 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 den i planen beräknade reserven om 350 000 kr för bl a räntemerkostnader skall räcka till, 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 långgivare.

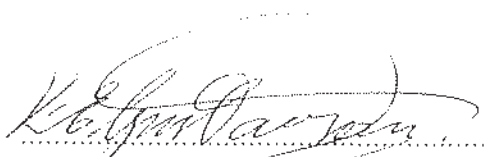
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

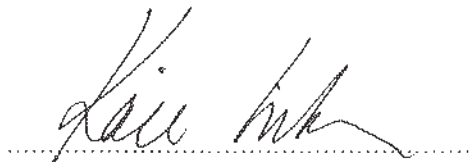
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

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

Stockholm den 17 november 1994



Karl-Evert Gustavson
Byggn ing
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE



Kåre Eriksson
Jur kand
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA