

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÄRLÄNGEN
Södertälje Kommun

Organisationsnummer 716422-0910

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 1
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 1
C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV	Sid 2
D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 2
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER Tabell: Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter	Sid 4
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 6
G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	Sid 7

Bilagor

Kortfattad teknisk beskrivning
Bidragsbeslut

Bilaga 1
Bilaga 2

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen
PärLängen
i Södertälje kommun, betygas
Sundsvall 15.9 1993
Utan avgift

Monica Jmbr

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pärllängen som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms Län 1992-12-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under december månad 1992 har uppförandet av 25 st byggnader innehållande sammanlagt 33 st bostadslägenheter med tillhörande förråd/garage påbörjats.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med början juli månad 1993.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 1993, samt att lån slutligt placeras under 1993.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Götenehus AB som undertecknats 92-02-24. Föreningen har ansökt om statligt bostadsstöd, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Stockholms Län meddelat beslut 93-06-30.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 7 § SRB samt garanti för inbetalda insatser under tid som anges i 4 kapitlet 2 § bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostads- garanti i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning: Kallfors 1:19,1:20,1:21, Södertälje Kommun

Adress: Herrgårdsvägen, Järna

Tomternas totala areal:

18.692 m²

Bostädernas sammanlagda yta:

BRA I = 3.542 m², BRA III = 751 m²

Byggnadernas utformning:

17 st fristående 1-planshus och 8 st 1-plans parhus innehållande 33 lägenheter, med tillhörande garage/förråd

Tomtmark

Till varje bostadsrättslägenhet upplåtes en "brukslott" med bostadsrätt som är färdigplanerad. Denna skötes och underhålls av respektive bostadsrättsinnehavare. Föreningen skall sköta och underhålla lekplatsen i området.

Kortfattad teknisk- och rumsbeskrivning

Se bilaga 1.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastigheter	
inkl anslutningsavgift för vatten och avlopp	7.095.000:–
Nybyggnadskostnader, inkl mervärdeskatt	31.805.000:–
Index	321.000:–
Räntemerkostnader	100.000:–
Oförutsett	800.000:–
Tilläggsbeställning	<u>100.000:–</u>
SUMMA	<u>40.221.000:–</u>

Fastigheten är brandförsäkrad hos SKANDIA och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 16.088.000:–.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Som komplement till pantbrev i fastighet erhåller bostadskreditinstitut statlig kreditgaranti via Statens Bostadskreditnämnd för delar av lånet.

Avskrivning enligt plan	år 1 = 26.300	år 2 = 30.000	år 3 = 34.400
Amortering enligt lånevillkor	år 1 = 26.300	år 2 = 30.000	år 3 = 34.400

Lån Nr	Belopp kr	Låne- tid år	Ränte- sats %	Ränte- kostn kr	Amorte ring %	Amorte ring kr	Kapital- kostnad kr
Lån inom 70 % av garanti- underlaget	26.277.000	50	9,50	2.496.315	0,072	18.920	2.515.235
Lån mellan 70 % och 99 % av garanti- underlaget	10.295.000	50	9,50	978.025	0,072	7.412	985.437
Summa				3.474.340		26.332	3.500.672

Summa lån 36.572.000 Summa kapitalkostnad brutto 3.500.672

Investerings-
bidrag 0 **Avgår beräknat räntebidrag *)**
95 % x bidragsunderlag med prel
subvention x (a) takränta - 3,7 % ./ 1.761.498
(34.881.150 x (8,75 % - 3,7))

Upplåtelse-
avgifter 0 Bidragsunderlag med reducerad
subvention x (a) takränta x 25 % ./ 36.987
(1.690.850 x 8,75 % x 25 %)

Insatser 3.649.000 a) Takränta = subventionsränta
bunden kredit = 8,75 %

Summa
finansiering 40.221.000 Summa nettokapitalkostnad år 1 1.702.187

Summa nettokapitalkostnad år 2 1.836.691

Summa nettokapitalkostnad år 3 1.968.195

*) **Fullt räntebidrag** lämnas för skillnaden mellan garanterade räntan 3,7 % och subventionsräntan antagen till 8,75 % x 95 % av räntebidragsunderlag med full subvention enligt Länsbostadsnämndens bidragsbeslut.

Reducerat räntebidrag utgår med 25 % av beräknade räntekostnaden å räntebidragsunderlag med reducerad subvention enligt Länsbostadsnämndens bidragsbeslut.

KAPITALKOSTNADER (AVSKRIVNING OCH NETTORÄNTA) 1.702.200:–

Kreditgarantiavgift (0,5 % x 37.160.000 x 29 %) = 53.900:–

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar till yttre fastighetsunderhåll

0,3 % av 32.126.000:– 96.400:–

DRIFTSKOSTNADER

Föreningens administration Arvoden 10.000:–

Förvaltning 41.250:–

Löpande underhåll 20.750:–

Övrigt 10.000:–

Försäkringar 39.600:–

Fastighetsskatt 0:–

121.600:–

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 1.974.100:–

Driftskostnader såsom el, (värme, varmvatten, hushållsel), vatten och sophämtning betalas direkt av respektive bostadsrättsinnehavare enligt vid varje tidpunkt gällande taxor. Snöskottning, sandning, plantering och skötsel på "egen brukslott" ombesörjes och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Driftskostnader för ovanstående uppgår till ca 10.000:– – 15.000:– kr/år för en normalfamilj.

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 bostadsrättens relativa bruksvärde. Vid beräkningen härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrusning.

Årsavgift 1.974.100:–

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER KRONOR 1.974.100:–

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

Hustyp friliggande 1-planshus

Mark ingår i upplåtelsen, omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Lägenhetstyp	A	B	C	D
Boarea, m2	79,3	114,5	113,2	104,2
Andelstal	2,500	3,276	3,300	3,200
Antal bostadsrätter	2 st	9 st	4 st	2 st
Lägenhetsnummer	13-14	1-6,31-33	7-10	11-12
Årsavgifter, kr/år	49.353	64.672	65.145	63.171
Beräknade kostnader för vattenförbrukning, uppvärmning, hushållsel och sophämtning kr/år	10.400	15.000	14.700	13.700
Beräknad total årskostnad	59.753	79.672	79.845	76.871
Årskostnad/m2	754	696	705	738
Månadskostnad	4.980	6.639	6.654	6.406
Insats	91.225	119.541	120.417	116.768

Lägenhetstyp	E	F	G	Totalt
Boarea, m2	76,1	116,2	114,5	3.542,3
Andelstal	2,300	3,050	3,079	100,000
Antal bostadsrätter	4 st	8 st	4 st	33 st
Lägenhetsnummer	15-16 29-30	17-18 21-26	19-20 27-28	
Årsavgifter, kr/år	45.404	60.210	60.783	1.974.104
Beräknade kostnader för vattenförbrukning, uppvärmning, hushållsel och sophämtning kr/år	9.900	15.100	15.000	
Beräknad total årskostnad	55.304	75.310	75.783	
Årskostnad/m2	727	648	662	
Månadskostnad	4.609	6.276	6.315	
Insats	83.927	111.295	112.353	3.649.003

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

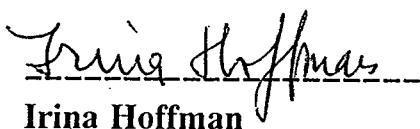
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

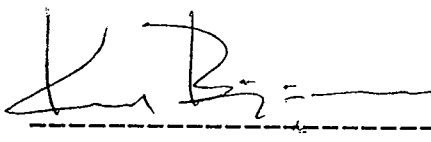
Driftskostnader såsom el (värme, varmvatten, hushållsel), vatten och sophämtning betalas direkt av bostadsrättsinnehavarna genom abonnemang eller dylikt till respektive leverantör.

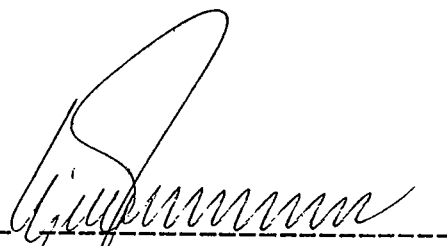
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskild beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren 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.

Södertälje 1993-08-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÄRLÄNGEN


Irina Hoffman


Kent Björvang


Kjell Johansson

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

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

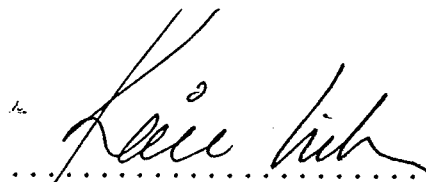
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 13 augusti 1993



Karl-Evert Gustavson
Byggn ing
Köpmansgatan 12
141 43 HUDDINGE



Kåre Eriksson
Jur kand
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA