

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖRAPARKEN
ÖSTERÅKER

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Tabell: Redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter, av-sättningar etc.

- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Söraparken, Österåker, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, har i mars 1983 påbörjat uppförandet av 2 st flerbostadshus innehållande 84 st lägenheter, 7 st en- och tvåplansbyggnader innehållande 34 st lägenheter och förråd, 1 st soprumsbyggnad, 78 st biluppställningsplatser i 1 st parkeringsdäck samt yttre arbeten.

Inflyttning av lägenheterna beräknas ske från mars till december 1984.

I enlighet med vad som stadgas i § 3 i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För byggnadsföretaget, som genomföres som totalentreprenad av JM Byggnads- och Fastighets AB, Stockholm enligt entreprenadkontrakt daterat 1983-05-25, har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Stockholms län meddelat preliminärt beslut 1983-03-11 och 1983-03-16.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse kontraktets fullföljande och sådan skyldighet att återbära inbetalda grundavgifter m m, som omnämnes i § 5 Bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Berga 6:470 och 6:471, Österåkers kommun
Adress:	Luffarbacken
Tomtens areal:	8.566 m ² + 1.310 m ²
Primär bruksarea:	10.126 m ²
Primär bruksarea bostäder:	8.466 m ²
Byggnadernas utformning:	2 st flerbostadshus i 3 - 5 våningar 1- och 2-plans radhus i 7 byggnadskroppar

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp och elektricitet samt genom en undercentral för fjärrvärme till Vaxholms Energi AB.

Gemensamma anordningar

Undercentral för fjärrvärme

El-central

Centralantenn för radio och television

Ledningar för fjärrvärme, elektricitet, vatten och avlopp

Ventilationsanläggning

Hissar

Gemensamma utrymmen

- Tvättstuga
- Fastighetsskötarexpedition
- Cykelförråd
- Soprum
- Utrymmen för husets tekniska försörjning
- Trapphus och hisschakt
- Gemensam träfflokal
- Lägenhetsförråd
- Skyddsrum-lägenhetsförråd
- 78 st biluppställningsplatser i parkeringsdäck, varav 10 st besöksplatser

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålning
Källarväggar	Betong
Våningsväggar	Utfackningspartier av trä med tegel- eller plåtbeklädnad
Bärande innerväggar	Betong
Ej bärande innerväggar	Gipsskivor på regelstomme
Bjälklag	Betong
Balkonger	Betong
Yttertak	Uppstolpad träkonstruktion, underlagspapp och betongtakpannor
Trappor	Trappor av förtillverkad betong med beläggning av cementmosaik
Fönster	3-glas (2 + 1) och fasta trippelglas
Portar vid entréer och vindfång	Eloxerad aluminiumprofil

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall, kapprum och sovrum	Plastskummatta	Betong, gipsskivor med tapeter	Betong, grängat
Vardagsrum	Ekparkett	Betong, gipsskivor med tapeter	Betong, grängat
Kök o kokvrå	Plastskummatta	Betong/gips-skivor	Betong, målad
Badrum, WC	Plastmatta	Vävburen plasttapet	Betong, målad
Klädkammare	Plastskummatta	Betong resp gipsskivor, målade	Betong, målad
Trapphus entréplan	Marmor	Betong, målad väv	Betong, mineral-fiberplattor alt plåt
Trapphus våningsplan	Plastmatta	Betong, tapet	Betong, grängat mineralfiberplattor

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för Föreningens fastighet	2.455.000:-
Nybyggnadskostnader inkl anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader, moms m m	57.443.000:-
Räntemerkostnader	645.000:-
	<u>KR 60.543.000:-</u>

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ej fastställts men beräknas slutligt till ca 35.000.000:-.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (år 1 efter slutlig placering av lån)

Specifikation av lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån och krediter	Belopp kr	Låne- tid,kr	Ränta %	Ränte- kostn.kr	Amorte- ring kr	Kapital- kostn.kr
<u>Bostäder</u>						
BOFAB, serielån	38.862.000	50	12,20	4.741.164	27.203 ¹⁾	4.768.367
Statligt lån	16.100.000	30	13,00	2.093.000	-	2.093.000
<hr/>						
S:a lån bostäder	54.962.000			6.834.164	27.203	6.861.367
Avgår statligt räntebidrag					./.	5.185.309 ³⁾
Kapitalkostnader bostäder						1.676.058
<u>P-däck</u>						
BOFAB, serielån	1.715.000	50	12,20	209.230	1.201 ¹⁾	210.431
Statligt lån	710.000	30	13,00	92.300	23.683 ²⁾	115.983
<hr/>						
S:a lån och kapitalkostn p-däck	2.425.000			310.105	24.884	326.414-
<hr/>						
S:a lån och kapitalkostnader	57.387.000					2.002.472
Föreningens egen insats	3.156.000	(372:79)				
Summa lån och insats	60.543.000					

- 1) Amortering år 1 = 0,07%.
- 2) Amortering med 1/30 av andel statligt lån avseende P-däck.
- 3) Statligt räntebidrag: 0,70 x 55.517.000 x 0,1270 + 0,29 x 55.517.000 x 0,13 - (0,99 x 55.517.000 x 0,03)

Trpt 2.002.472

Avsättningar

i enlighet med § 9 i föreningens stadgar:

Medlemmarnas lägenhetsunderhåll	0,3 % av 49.000.000	147.000	
Föreningens fastighetsunderhåll	0,3 % av 49.000.000	147.000	
Ytterligare avsättningar p g a hyresrabatt:			
Medlemmarnas lägenhetsunderhåll		120.045	
Föreningens fastighetsunderhåll		<u>120.045</u>	534.090

Driftskostnader, bostäder

Löpande underhåll	76.000		
Fastighetsförvaltning	75.000		
Fastighetsskötsel inkl trappstädning	150.000		
Sophämtning	54.000		
Snöröjning	21.000		
Vattenförbrukning	117.000		
El-förbrukning exkl hushållsel	50.000		
Föreningens arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostn	25.000		
Försäkringar	50.000		
Skatt	165.000		
Värme	470.000		
Oförutsett	<u>46.540</u>		1.299.540

Summa beräknade årliga kostnader 3.836.102

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter och hyror. Årsavgifterna för bostäder fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter.

Årsavgift för bostäder		3.227.522
Hyresrabatt för bostäder	8.003 m ² x 60:-	480.180
Hyresintäkter för parkeringsplatser:		
ovan däck 29 pl x 100:-/mån		
under däck 39 pl x 200:-/mån		128.400

Summa beräknade årliga intäkter 3.836.102

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, grundavgifter, årsavgifter, hyror, avsättning till medlemmarnas lägenhetsunderhåll m m.

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt, skall erlägga grundavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de 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 årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Föreningen är berättigad till sådant statligt bidrag till hyresrabatter, som utgår enligt SFS 1982:1285.

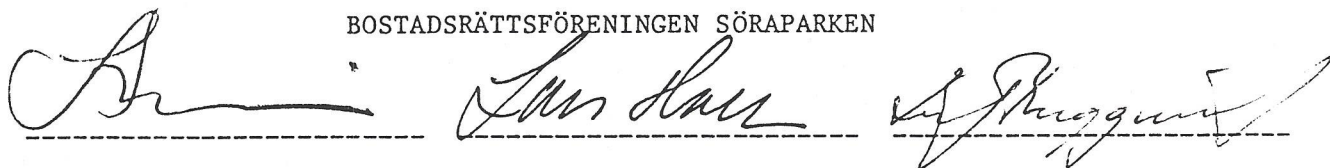
Bidraget som har beaktats i den ekonomiska planen utgår för första året med 60:-/m² pBRA och minskas därefter varje följande år av bidragstiden (5 år) med 1/5 av det ursprungliga bidragsbeloppet.

5. Parkeringsdäcket kommer senare genom särskilt förrättning att bli en gemensamhetsanläggning.

Förrättningen kommer även att avse fördelning av hyresintäkter för parkeringsdäcket.

Stockholm den 25 maj 1983

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖRAPARKEN



TABELL: REDOVISNING AV ANDELSTAL, GRUNDAVGIFTER, ÅRSAVGIFTER M M

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖRAPARKEN

Lgh Nr	Lgh y/2 m	Lägenhets- typ	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs och värme	Kostnad för parkerings- plats	1) Avs för lägen- hetsunderhåll	Gatuadress
<u>Hus A</u>								
A101	80	3 rok	0.8791	27.744	28.373	2.400	1.292	Luffarbacken 2
* A102	116	4 rok	1.2278	38.749	39.628	2.400	1.805	" 2
A111	74	3 rok	0.8427	26.595	27.198		1.239	" 2
A112	50	2 rokv	0.6320	19.946	20.398		928	" 2
A113	93	3 rok	0.9808	30.954	31.656	2.400	1.442	" 2
A121	74	3 rok	0.8427	26.595	27.198		1.239	" 2
A122	50	2 rokv	0.6320	19.946	20.398	2.400	928	" 2
A123	93	3 rok	0.9808	30.954	31.656	2.400	1.442	" 2
A131	74	3 rok	0.8573	27.056	27.670	2.400	1.260	" 2
A132	50	2 rokv	0.6466	20.407	20.869	1.200	951	" 2
A133	93	3 rok	0.9953	31.412	32.124	2.400	1.463	" 2
A201	62	2 rok	0.7483	23.616	24.151	1.200	1.100	" 4
A202	51	2 rok	0.6466	20.407	20.869		951	" 4
A203	73	3 rok	0.8282	26.138	26.730		1.216	" 4
A211	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	" 4
A212	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	" 4
A213	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	" 4
A214	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	" 4
A221	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	" 4
A222	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	2.400	961	" 4
A223	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	" 4
A224	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384	1.200	1.111	" 4
A231	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	" 4
A232	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	2.400	961	" 4
A233	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	" 4
A234	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	" 4
A241	62	2 rok	0.7846	24.762	25.323	2.400	1.153	" 4
A242	51	2 rok	0.6829	21.552	22.041		1.004	" 4
A243	51	2 rok	0.6829	21.552	22.041		1.004	" 4
A244	62	2 rok	0.7846	24.762	25.323	1.200	1.153	" 4

Lgh Nr	Lgh yta m	Lägenhets- typ	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs och värme	Kostnad för parkerings- plats	1) Avs för lägen- hetsunderhåll	Gatuadress
A301	62	2 rok	0.7483	23.616	24.151		1.100	Luffarbacken 6
A302	51	2 rok	0.6466	20.407	20.869	2.400	951	"
A303	73	3 rok	0.8282	26.138	26.730		1.216	"
A311	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	"
A312	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	1.200	961	"
A313	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	2.400	961	"
A314	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384	1.200	1.111	"
A321	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	"
A322	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	"
A323	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	"
A324	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384	2.400	1.111	"
A331	62	2 rok	0.7701	24.304	24.855	1.200	1.132	"
A332	51	2 rok	0.6684	21.094	21.573		983	"
A333	51	2 rok	0.6684	21.094	21.573		983	"
A334	62	2 rok	0.7701	24.304	24.855	2.400	1.132	"
Hus_B								
B101	78	3 rok	0.8645	27.283	27.902		1.271	"
B111	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384	1.200	1.111	"
B112	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	2.400	961	"
B113	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	"
B114	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	"
B121	62	2 rok	0.7701	24.304	24.855		1.132	"
B122	51	2 rok	0.6684	21.094	21.573		983	"
B123	51	2 rok	0.6684	21.094	21.573		983	"
B124	62	2 rok	0.7701	24.304	24.855	1.200	1.132	"
B201	62	2 rok	0.7483	23.616	24.151	2.400	1.100	"
B202	51	2 rok	0.6466	20.407	20.869	1.200	951	"
B203	73	3 rok	0.8282	26.138	26.730		1.216	"
B211	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	"
B212	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	"
B213	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	"
B214	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	"
B221	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	"
B222	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102		961	"

Lgh Nr	Lgh yfä m	Lägenhets- typ	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs och värme	Kostnad för parkerings- plats	1) Avs för lägen- hetsunderhåll	Gatuadress
B223	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	2.400	961	Luffarbacken 10
B224	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384		1.111	" 10
B231	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384	1.200	1.111	" 10
B232	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	2.400	961	" 10
B233	51	2 rok	0.6538	20.634	21.102	1.200	961	" 10
B234	62	2 rok	0.7555	23.844	24.384	2.400	1.111	" 10
B241	62	2 rok	0.7846	24.762	25.323	1.200	1.153	" 10
B242	51	2 rok	0.6829	21.552	22.041	2.400	1.004	" 10
B243	51	2 rok	0.6829	21.552	22.041	1.200	1.004	" 10
B244	62	2 rok	0.7846	24.762	25.323	2.400	1.153	" 10
B301	116	4 rok	1.2278	38.749	39.628	2.400	1.805	" 12
B302	80	3 rok	0.8791	27.744	28.373	1.200	1.292	" 12
B311	93	3 rok	0.9808	30.954	31.656	2.400	1.442	" 12
B312	50	2 rok v	0.6320	19.946	20.398		928	" 12
B313	74	3 rok	0.8427	26.595	27.198		1.239	" 12
B321	93	3 rok	0.9808	30.954	31.656	1.200	1.442	" 12
B322	50	2 rok v	0.6320	19.946	20.398		928	" 12
B323	74	3 rok	0.8427	26.595	27.198		1.239	" 12
B331	93	3 rok	0.9953	31.412	32.124	2.400	1.463	" 12
B332	50	2 rok v	0.6466	20.407	20.869	1.200	951	" 12
B333	74	3 rok	0.8573	27.056	27.670	1.200	1.260	" 12
<u>Markbostäder</u>								
C101	57	2 rok	0.7701	24.304	24.855	2.400	1.132	" 24
C102	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	" 22
C103	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	" 20
C104	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.566	" 18
C105	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	" 16
C106	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	" 14
C201	57	2 rok	0.7701	24.304	24.855	1.200	1.132	" 26
C202	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	1.200	1.666	" 28
C203	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	1.200	1.666	" 30
C204	102	4 rok	1.1479	36.228	37.049	1.200	1.687	" 32

Lgh Nr	Lgh y ₂ m	Lägenhets- typ	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs och värme	Kostnad för parkerings- plats	1) Avs för lägen- hetsunderhåll	Gatuadress
C301	102	4 rok	1.1479	36.228	37.049		1.687	Luffarbacken 34
C302	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577		1.666	"
C303	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577		1.666	"
C304	57	2 rok	0.7701	24.304	24.855		1.132	"
C401	102	4 rok	1.1479	36.228	37.049	1.200	1.687	"
C402	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	1.200	1.666	"
C403	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	1.200	1.666	"
C404	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	1.200	1.666	"
C405	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	1.200	1.666	"
C406	102	4 rok	1.1479	36.228	37.049	1.200	1.687	"
C501	102	4 rok	1.1479	36.228	37.049	2.400	1.687	"
C502	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	"
C503	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	"
C504	57	2 rok	0.7701	24.304	24.855	2.400	1.132	"
C601	102	4 rok	1.1479	36.228	37.049	2.400	1.687	"
C602	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	"
C603	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	"
C604	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577	2.400	1.666	"
C605	57	2 rok	0.7701	24.304	24.855	2.400	1.132	"
C701	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577		1.666	"
C702	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577		1.666	"
C703	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577		1.666	"
C704	102	4 rok	1.1333	35.767	36.577		1.666	"
C705	57	2 rok	0.7701	24.304	24.855		1.132	"
						128.400	147.000	
						3.227.522		
						3.156.000		
						100.0000		

1) I förekommande fall tillkommande kostnad

för parkeringsplats:

- övan däck 1.200:-/år

- under däck 2.400:-/år