

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

Odinslund

i Danderyds kommun, betygas

Sundsvall 24/11 1994
Utskrift Folke Söderlund

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODINSLUND DJURSHOLM Danderyds kommun

ORG.NR. 716422-7097



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.	9-12
G. Särskilda förhållanden	13
H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	14

Denna ekonomiska plan grundar sig på av Riksdagen antagna beslut angående bostadsfinansiering, per 1994-10-25. Nya riksdagsbeslut kan komma att innebära förändrade kostnader.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Odinslund, som registrerats hos länsstyrelsen i Uppsala län 1993-03-01, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under februari månad 1994 påbörjades uppförandet av 61 lägenheter i sju flerbostadshus i kv. Odinslund, Djursholm i Danderyd.

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

Inflyttning i husen beräknas ske med början i december månad 1994.

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 driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 1994.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Bostäder Stockholm AB, enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1994-02-14. Föreningen har erhållit beslut om statligt räntebidrag 1993-06-22.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas av SKANSKA AB i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kv. Odinslund , Lotten D , enl. bilaga

Adress: Vendevägen 9d,9e,11d,11e och Henrik Palmes allé 13a-c, Danderyd

Tomtens areal: ca 9 000 m²

Bruksarea inom lägenhet , BRA i lgh 6 150 m² Övrig bruksarea ca 1 700 m²

Byggnadernas antal och utformning:

Sextioen lägenheter i sju punkthus. Trapphus och hiss i varje hus.Husen har 3-4 våningar. Husen är anslutna för el-leveranser till Roslags Energi AB med separata el-mätare för varje lägenhet.

Husen ligger på samma tomt.

Servitutsavtal , kv. Odinslund Lotten B:

(förhyring av garageplatser, köp av värme och varmvatten, samt anlägga parabolanläggning på tak)

Ledningsrättsavtal

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Platta på mark (delvis pålning)
Våningsyttervägg:	Putsade utfackningsväggar
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar
Rumsskiljande väggar:	Gipsskivor på båda sidor om regler
Mellanbjälklag:	Betongbjälklag
Vindsbjälklag:	Lös mineralull på glespanel och gipsskivor
Yttertak:	Takstolar av trä, med underlagspapp på råspont, bandtäckt plåt
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster med 2 + 1-isolerglas
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation Separat frånluft från kök och våtrum Tilluft genom värmeväxlande tilluftsdon bakom radiatorer
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning
TV:	Centralantennanläggning, kabel-TV anläggning
Värmeanläggning:	Uppvärmning sker med elvärme, vattenburen till radiatorer.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Plastmatta	Tapet	Målat	Målade lister, kapphylla
Hall	Plastmatta	Tapet	Målat	
Klädkammare	Plastmatta	Målat	Målat	Linneskåp
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Sovrum	Plastmatta	Tapet	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Kök/Matplats	Plastmatta uppdragen sockel under köksskåp	Målat	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Badrum	Plastmatta med upp- dragen sockel	Kakel med bård	Målat	Målade lister
WC/Dusch	Plastmatta med upp- dragen sockel	Kakel med bård	Målat	Målade lister

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsens ordförande

Markarbeten

Körytor	Asfalt och betongsten
Gångvägar	Asfalt och betongsten
Parkering	Asfalt
Entrégångar	Belägges med betongplattor alt. asfalt.
Uteplatser	Belägges med betongplattor
Övriga träd och planteringsytor	Träd och buskar planteras.
Gräsytor	Färdig gräsmatta.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

1.	Nybyggnadskostnad (inkl mervärdeskatt) inkl. markförvärv	114 137 000
2.	Uppskattning av kostnadsökning	3 900 000
3.	Reserv	1 600 250
Uppskattad slutlig kostnad		119 637 250

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 45 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån	71 278 000
-----------------	------------

lånetid	ca 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	42 137 250
----------	------------

Upplåtelseavgifter	6 222 000
--------------------	-----------

Summa finansiering	119 637 250
---------------------------	--------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånets utbetalning)

Räntekostnader

Investeringslån 71 278 000 Räntesats 11,83% 8 432 187

Räntebidrag

Beräknad med garanterad ränta 3,75%
 $67\,100\,000 * (11,13\% - 3,75\%)$ 4 951 980

Reducerat räntebidrag
 $4\,178\,000 * 11,13\% * 25,00\%$ 116 252

Beräknad kapitalkostnad år 1 3 363 955

Beräknad kapitalkostnad år 2 3 720 000
Beräknad kapitalkostnad år 3 3 980 000

Kostnader för parkering 134 400

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar 165 000

vanish
4178000

6712
7726

Driftskostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	42 000	
Arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader	60 000	
Uppvärmning	363 000	
Elförbrukning, gemensam	80 000	
Vattenförbrukning	140 000	
Sophämtning	70 000	
Reparation och underhåll	35 000	
Utestädning inkl. snöröjning	60 000	
Trappstädning	90 000	
Försäkring	35 000	
Fastighetsskatt (utgår ej de första 5 åren)	0	
Delsumma driftskostnader		975 000
Summa beräknade årliga kostnader		4 638 355

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

- Hushållsel
- Kabel-TV

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 årsavgift för lån med reducerat räntebidrag. Upplåtelseavgiften fastställs slutligt vid upplåtelse av bostadsrätterna.

Kostnader andelstal 1

Andelstal 1 fördelar driftskostnader, avsättningar och övriga föreningskostnader samt kapitalkostnader för lån med fullt räntebidrag och övriga kapitalkostnader.

Investeringslån med fullt räntebidrag		67 100 000
Lånetid 5 år		
ränta 11,83%		
Kapitalkostnad	67 100 000 * 11,83%	7 937 930
Avgår statligt räntebidrag	67 100 000 * (11,13% -3,75%)	-4 951 980
Avsättningar		165 000
Driftskostnader		975 000

Summa kostnader andelstal 1		4 125 950

Kostnader för lån med reducerat räntebidrag

Fördelas i förhållande till det lån som upptagits för respektive lägenhet.

Investeringslån med reducerat räntebidrag		4 178 000
Lånetid 5 år		
ränta 11,83%		
Kapitalkostnad	4 178 000 * 11,83%	494 257
Avgår statligt räntebidrag	4 178 000 * 11,13% * 25%	-116 252

Summa kostnader för lån med reducerat räntebidrag		378 005

Kostnader för parkering

Fördelas efter förbrukning/yta på respektive lägenhet

Kostnader förhyrning av garageplatser	72 000
Kostnader för motorvärmare	62 400

	134 400

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 inkl. parkering	4 638 355
Summa beräknade årliga intäkter	4 638 355

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

LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

BESLUT

1994-11-28

610-8315-94

länsassessor
Gunnar Ljungqvist
018/17 52 05

Bostadsrättsföreningen Odinslund
c/o Skanska Bostäder Stockholm AB
Att. Håkan Otterström
Box 1535
171 29 SOLNA

Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

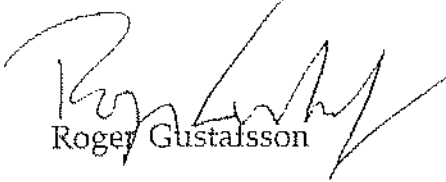
Länsstyrelsen meddelar Bostadsrättsföreningen Odinslund tillstånd enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet.

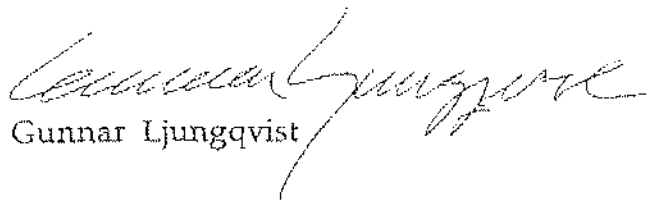
Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen har registrerats den 24 november 1994.

SÄKERHET

Garantiförbindelse utfärdad den 19 oktober 1994 av Skanska AB för ett sammanlagt belopp på 52 000 000 kronor.

Säkerheten förvaras hos länsstyrelsen.


Roger Gustafsson


Gunnar Ljungqvist

Postadress
751 86 Uppsala

Besöksadress
Hamnesplanaden 3

Telefon
Vx 018-17 50 00

Telefax
018-17 50 31

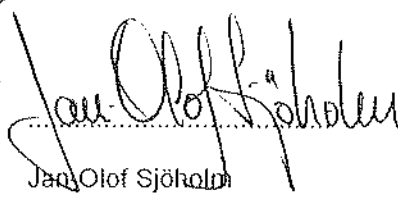
Postgiro
3 51 73-4

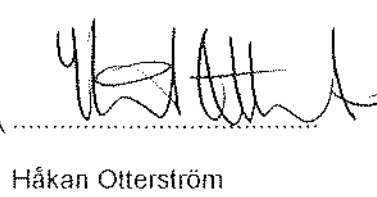
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 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 lån med reducerat räntebidrag. Upplåtelseavgiften fastställs slutligt vid upplåtelse av bostadsrätterna.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas enl nedan.
Andelstal 1 fördelar driftskostnader, avsättningar och övriga föreningskostnader samt kapitalkostnader för lån med fullt räntebidrag och övriga kapitalkostnader. För täckande av kapitalkostnader för lån som föreningen upptagit för en eller flera lägenheter och som ursprungligen löper med reducerat räntebidrag fastställer styrelsen årsavgiften i förhållande till det lån som har upptagits för respektive lägenhet, med hänsyn tagen till eventuella amorteringar.

Stockholm 1994-11-01


Jan-Erik Bengtsson


Jan Olof Sjöholm


Håkan Otterström

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 1 november 1994 för Bostadsrättsföreningen Odinslund 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 1 600 250 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.

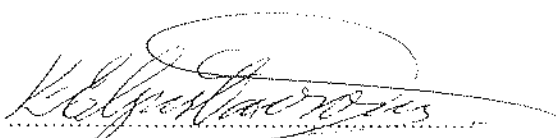
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

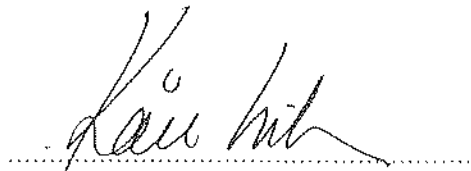
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

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
Byggnings
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE



Kåre Eriksson
Jur kand
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA