

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRENDEL
DJURSHOLM
Danderyds kommun

ORG.NR.716422-6768

1994-09-20



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 1994-09-08. Nya riksdagsbeslut kan komma att innebära förändrade kostnader.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grendel, som registrerats hos länsstyrelsen i Uppsala län 1992-11-18, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under oktober månad 1993 påbörjades uppförandet av 21 lägenheter i fem flerbostadshus i kv. Grendel 5, Djursholm i Danderyd.

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

Inflyttning i husen beräknas ske med början i Oktober 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 september månad 1994.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Stockholm AB, enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1993-10-02. Föreningen har erhållit beslut om statligt räntebidrag 1993-03-22.

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. Grendel 5

Adress: Skandiavägen 23-31, Danderyd

Tomtens areal: ca 8 600 m²

Bruksarea inom lägenhet, BRA i lgh 2 170 m² Övrig bruksarea 208 m²

Byggnadernas antal och utformning:

Tjugoen lägenheter i fem lamellhus med ett trapphus i varje, två våningar med tornrum på hömlägenheter i en tredje våning, byggda i vinkel. Husen är anslutna för el-leveranser till Roslags Energi AB med separata el-mätare för varje lägenhet.

Husen ligger på samma tomt.

Sevitut

Ledningsrättsavtal

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Varmgrund
Våningsyttervägg:	Lättbetongväggar
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
Tamburdörrar:	Säkerhetsdörrar
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster med 2 + 1-isolerglas
Värmeanläggning:	Uppvärmning sker med elvärme, vattenburen till radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation Separat frånluft från kök och våtrum
El:	Separat mätning för varje lägenhet

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning
TV:	Centralantennanläggning

Utvändigt förråd

Grund:	Isolerad betongplatta på mark
Ytterväggar:	Oisolerad träregelstomme utvändigt beklädd med träpanel
Yttertak:	Lika bostadshus

Utvändiga förråd och soprum

Grund:	Isolerad betongplatta på mark
Ytterväggar:	Oisolerad träregelstomme utvändigt beklädd med träpanel
Yttertak:	Lika bostadshus

Carport

Grund:	Asfalt
Ytterväggar:	Oisolerad träregelstomme utvändigt beklädd med träpanel
Yttertak:	Lika bostadshus

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Plastmatta	Tapet	Målat	Målade lister, kapphylla
Hall	Plastmatta	Tapet	Målat	
Klädkammare	Plastmatta	Målat	Målat	Hylla med klädstång
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Sovrum	Parkett	Tapet	Målat	Målade lister, fönsterbänkar
Kök/Matplats	Plastmatta	Tapet	Målat	Målade lister
Badrum	Plastmatta med uppdragen sockel	Kakel	Målat	Målade lister
WC	Plastmatta med uppdragen sockel	Kakel	Målat	Målade lister

Markarbeten

Körytor	Asfalt och betongsten
Gångvägar	Asfalt och betongsten
Parkering	Asfalt
Entrégångar och uteplatser	Belägges med betongplattor resp. asfalt.
Övriga träd och planteringsytor	Träd och buskar planteras.
Gräsytor	Färdig gräsmatta.
Lekplats	Ett styck lekplats anlägges inom området.
Övrigt	Pergola , odlingslotter

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

1.	Nybyggnadskostnad (inkl mervärdeskatt)	42 311 000
2.	Uppskattning av kostnadsökning	1 000 000
3.	Reserv	600 835

Uppskattad slutlig kostnad **43 911 835**

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 16 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån 26 527 891

lånetid 5 år
ränta 12,47%

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 14 753 280

Upplåtelseavgifter 2 630 664

Summa finansiering **43 911 835**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånets utbetalning)

Räntekostnader

Investeringslån	26 527 891	Räntesats 12,47%	3 308 028
-----------------	------------	------------------	-----------

Räntebidrag

Beräknad med garanterad ränta 3,70% (3,75% FR.O.M. 1996-01-01)	
24 300 000 * (11,62% - 3,70%)	1 924 560

Reducerat räntebidrag	
2 227 891 * 11,62% * 25,00%	64 720

Beräknad kapitalkostnad år 1	1 318 748
-------------------------------------	------------------

Beräknad kapitalkostnad år 2	1 425 000
------------------------------	-----------

Beräknad kapitalkostnad år 3	1 555 000
------------------------------	-----------

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	53 000
---	--------

Driftskostnader och övriga kostnader

Förvaltning	25 000	
Arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader	21 000	
Uppvärmning	130 000	
Elförbrukning, gemensam	15 000	
Vattenförbrukning	45 000	
Sophämtning	21 000	
Reparation och underhåll	10 000	
Utestädning inkl. snöröjning	18 000	
Trappstädning	20 000	
Försäkring	12 000	
Fastighetsskatt (utgår ej de första 5 åren)	0	
Delsumma driftskostnader		317 000

Summa beräknade årliga kostnader

1 688 748

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

- Hushållsel
- Kabel-TV
- Parkering

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		24 300 000
Lånetid 5 år ränta 10,85%		
Kapitalkostnad	24 300 000 * 12,47%	3 030 210
Avgår statligt räntebidrag	24 300 000 * (11,62% -3,70%)	-1 924 560
Avsättningar		53 000
Driftskostnader		317 000
Hysesintäkter garage		-75 600

Summa kostnader andelstal 1		1 400 050

Kostnader för lån med reducerat räntebidrag

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

Investeringslån med reducerat räntebidrag		2 227 891
Lånetid 5 år ränta 12,47%		
Kapitalkostnad	2 227 891 * 12,47%	277 818
Avgår statligt räntebidrag	2 227 891 * 11,62% * 25%	-64 720

Summa kostnader för lån med reducerat räntebidrag		213 098

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter. Hyran fördelas lika per garageplats.

Hysesintäkter garage	75 600
Årsavgifter	1 613 148
Summa beräknade årliga intäkter	1 688 748

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

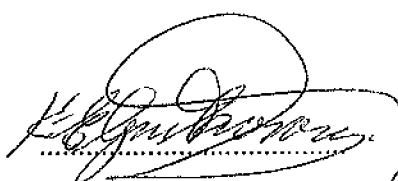
Bostadsrättsföreningen Grendel
Specifikation över beräknade insatser och avgifter

Lgh	BRA lgh m2	Beskrivning	Andels- tal 1 %	Beräknat lån med reducerat räntebidrag	Insats	Upplåt- else avgift	SUMMA	Årsavgift Andels- tal 1	Årsavgift för lån med reducerat räntebidrag	SUMMA årsavgift	Månads- avgift
FÖR NÄRVARANDE											
1:1	84,4	3 RoK	3,890	189 004	539 969	0	539 969	54 464	18 078	72 542	6 045
1:2	100,3	4 RoK	4,623	224 610	641 693	0	641 693	64 724	21 484	86 208	7 184
1:3	84,4	3 RoK	3,890	9 004	571 619	180 000	751 619	54 464	861	55 325	4 610
1:4	100,3	4 RoK	4,623	10 700	679 306	213 910	893 216	64 724	1 023	65 747	5 479
2:1	101,1	4 RoK	4,660	226 401	682 803	0	682 803	65 240	21 655	86 895	7 241
2:2	83,1	2 1/2 RoK	3,830	19 892	561 236	166 200	727 436	53 625	1 903	55 527	4 627
2:3	120,4	5 RoK	5,549	12 844	903 209	256 777	1 159 986	77 695	1 229	78 923	6 577
2:4	83,1	2 1/2 RoK	3,830	19 892	593 977	166 200	760 177	53 625	1 903	55 527	4 627
3:1	129,0	5 RoK	5,946	30 880	820 535	258 000	1 078 535	83 244	2 954	86 198	7 183
3:2	118,0	5 RoK	5,439	264 247	796 941	0	796 941	76 146	25 275	101 421	8 452
3:3	149,0	6 RoK	6,868	15 894	1 053 242	317 773	1 371 015	96 150	1 520	97 670	8 139
3:4	118,0	5 RoK	5,439	12 588	796 941	251 659	1 048 600	76 146	1 204	77 350	6 448
4:1	109,0	4 RoK	5,024	244 092	779 103	0	779 103	70 338	23 347	93 685	7 807
4:2	141,0	6 RoK	6,499	33 752	896 864	282 000	1 178 864	90 988	3 228	94 216	7 851
4:3	82,3	3 RoK	3,793	19 701	526 534	164 600	691 134	53 108	1 884	54 993	4 583
4:4	94,0	3 RoK	4,333	22 502	671 887	188 000	859 887	60 659	2 152	62 811	5 234
4:5	160,0	7 RoK	7,375	358 301	1 130 998	0	1 130 998	103 249	34 271	137 520	11 460
5:1	69,1	2 RoK	3,185	154 741	466 683	0	466 683	44 590	14 801	59 391	4 949
5:2	87,0	3 RoK	4,010	194 826	556 603	0	556 603	56 141	18 635	74 776	6 231
5:3	69,1	2 RoK	3,185	154 741	493 909	0	493 909	44 590	14 801	59 391	4 949
5:4	87,0	3 RoK	4,010	9 281	589 228	185 545	774 773	56 141	888	57 029	4 752
SUM	2169,6		100,000	2 227 891	14 753 280	2 630 664	17 383 944	1 400 050	213 098	1 613 147	134 429

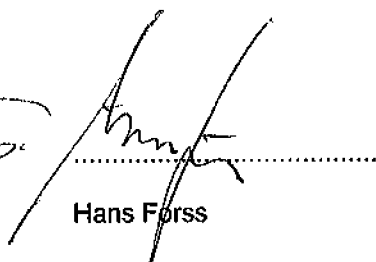
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 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 1994-09-08



Karl-Evert Gustavson



Hans Forss



Håkan Otterström

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 8 september 1994 för Bostadsrättsföreningen Grendel 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.

I planen redovisade kapitalkostnader beräknas efter en beräknad bruttoränta på lånen om 12,47 % och att denna ränta med 0,85 % överstiger subventionsräntan. Planen baseras på att denna antagna relation mellan slutlig bruttoränta respektive slutligt antagen subventionsränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

För varje procentenhet som bruttoräntesatsen för lånet höjs eller sänks, innebär detta att årsavgiften ökas eller kan minskas med 1 % under förutsättning att låneräntans relation till subventionsräntan kvarstår oförändrad och att övriga villkor kvarstår.

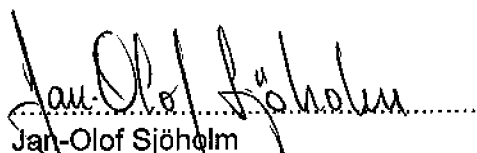
Väljer föreningen en annan starttidpunkt för räntebidragets påbörjande än färdigställandetidpunkten för projektet, kan detta medföra ökade eller minskade kapitalkostnader för föreningen.

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

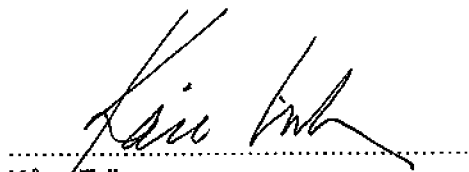
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 19 september 1994



Jan-Olof Sjöholm
Byggningsingenjör
Tranvägen 11, 1 tr
131 44 NACKA



Kåre Eriksson
Jur kand
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA