



LÄNSSTYRELSEN
Värmlands län
Allmänna enheten

BESLUT

1990-03-28

610-28-90

Handläggare, direkttelefon
Margareta Löthbrink
054/19 73 66

Bostadsrättsföreningen Blomstren
c/o AB Byggt teknik Styffe & Halldén
Box 122
561 22 HUSKVARNA

Registrering av ekonomisk plan och tillstånd att upplåta bostadsrätt

Enligt 3 § bostadsrättslagen har länsstyrelsen den 27 mars 1990 registrerat en den 15 mars 1990 ingiven ekonomisk plan och lämnar samtidigt härmed - sedan föreskriven säkerhet ställts - i enlighet med 5 § nämnda lag Bostadsrättsföreninge Blomstren tillstånd att upplåta bostadsrätt.

SÄKERHET

utfärdare

Aktiebolaget Bostadsgaranti

art

Garantiförbindelse utfärdad den 8 mars 1990

belopp

"fullgörandet av bostadsrättsföreningens skyldigheter enligt 5 § bostadsrättslagen, jfr 5 § bostadsrättskungörelsen, att till bostadsrättshavare utbetala sådan ersättning för bostadsrätten som han enligt bostadsrättslagens bestämmelser kan vara berättigad att utfå för fall av ogiltighetsförklaring av bostadsrättsupplåtelsen eller efter godkänd uppsägning av bostadsrätten".

Bengt-Olof Strandberg
Bengt-Olof Strandberg

Margareta Löthbrink
Margareta Löthbrink



Postadress
651 86 KARLSTAD

Besöksadress
Våxnäsgratan 5-7

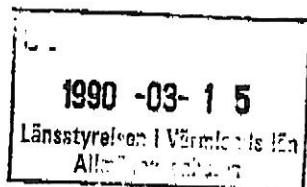
Telefon
Växel 054-19 71 00
Direktnr se ovan

Telex
66198
LSTVARM S

Telefax
054-18 64 83
054-15 39 74 (försv enh)
054-10 79 40 (biltraf)

Postgiro
3 51 87-4

ORG.NR: 716451-1292



Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTREN
KILS KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker	Sid
A. Allmänna förutsättningar	1
B. Beskrivning över fastigheterna m m	1,2,3
C. Kostnader för fastigheternas förvärv m m	3
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader	4
Tabell 1: Kapitalkostnader	4
Tabell 2: Avsättningar	4
Tabell 3: Löpande kostnader	5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
Tabell 4: Redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter etc.	7
Tabell 5: Boendekostnadskalkyl	8
F. Särskilda förhållanden	9
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blomstren, Kils kommun, som registrerats hos länsstyrelsen i Värmlands län 1989.03.21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

I oktober 1989 har på fastigheterna Kislund 1:3-5, 1:12-13 och 1:20 påbörjats uppförandet av 11 st bostadslägenheter i friliggande småhus med inredningsbar vind samt 1 st barnstuga i friliggande småhus.

Inflyttning beräknas kunna ske under juli 1990.

I enlighet med vad stadgas i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv samt finansiering av desamma, på totalentreprenadavtal samt preliminärt beslut om statligt bostadslån med beräknad höjning av produktionskostnad resp. pantvärde till färdigställande. Föreningens kapitalkostnader och löpande kostnader grundar sig på förhållanden 1990.01.15.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av Eksjöhus AB, har föreningen av länsbostadsnämnden i Värmlands län erhållit preliminärt beslut om statligt bostadslån 1989.12.08.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse sådan skyldighet att återbära inbetalda grundavgifter m m som omnämns i 5 § Bostadsrättslagen samt totalentreprenadkontraktets fullföljande och 10-årigt konsumentskydd enligt 19 § NF, Nybyggnadslåneförordningen.

B. BESKRIVNING ÖVER FASTIGHETERNA M M

Fastighetsbeteckningar: Kislund 1:3-5, 1:12-13, 1:20
Kils kommun

Adress: Violvägen 1-7, Timotejvägen 6, 8,
Klörevägen 5, 7, 9, 665 00 Kil

Areauppgifter:

Tomtareal: 12.327 m²

Bruksarea: BRAp: bost. 1.222 m² daghem 140 m², BRAs: 319 m²

Byggnader: Objektet omfattar 11 st lägenheter i friliggande hus med inredningsbar vind samt en barnstuga i friliggande hus.
Garage/förråd till samtliga lägenheter.
El, VA och fjärrvärme anslutes till kommunens ledningsnät.

Gemensamma anordningar: -

Sekundärutrymmen: 12 st garage/förråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning: Platta på mark
Våningsyttervägg: Träkonstruktion med 245 mm mineralullsisolering
Oisolerad i förråd
Fasader: Lockpanel
Innerväggar: 70 mm regelvägg
Golvbjälklag: Träbjälklag med 215 mm isolering
Mellanbjälklag: Träbjälklag med 340 mm isolering i bostäder
Vindsbjälklag: Träkonstruktion med 500 mm lösull i barnstuga
Yttertak: Betongtakpannor
Fönster: Treglas
Ytterdörrar: Täckmålade på fabrik
Uppvärmning: Fjärrvärme, vattenburen golvvärme
värmeåtervinning i barnstuga
Ventilation: Mekanisk till- och frånluftsventilation i barnstuga,
frånluftsventilation i bostäder

Kortfattad rumsbeskrivning:

Dörrblad: Vita släta
Väggbeklädnad:
Kök, sovrum, vardagsrum: Papperstapet
Våtutrymmen: Våtrumstapet
Golvbeläggning:
Vardagsrum: Ekparkett
Våtutrymmen: Helsvetsad plastmatta
Övriga: Plastmatta

Utrustning i kök: Folierade luckor och lådframsidor
 Elspisar med 4 plattor
 Kyl/frys
 Fläktkåpa ansluten till mekanisk ventilation

Utrustning i wc/dusch: Handdukshängare
 Toalettpappershållare
 Spegelskåp

Utrustning i klädvård: Tvättmaskin
 Torkskåp resp. torktumlare
 Tvättbänk
 Varmvattenberedare

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVARV M M

Tomtkostnad/mark	kkkr	924
/va-anslutning		508
/el-anslutning		96
/fjärrvärme		342
Preliminär nybyggnadskostnad /inkl. moms/		10.072
Reserv för tilläggskostnader i slutligt lånebeslut		219
Beräknade räntemerkostnader		830
Tilläggskostnader för barnstuga		173
Reserv för index utöver tik, försenad utbetalning av ränte- bidrag samt oförutsett		365
Summa anskaffningskostnad	kkkr	13.529

Försäkring: Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Wasa.

Taxeringsvärde: Fastigheterna är ännu ej taxerade med byggnader.
 Taxeringsvärdet beräknat till kkr 6.200.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADERTabell 1

Specifikation över lån och övriga krediter för fastigheternas finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringsbelopp.

Nr	Lån och krediter	Belopp kkr	Säkerhet	Lånetid	Räntesats %	Årlig räntekostnad kr	Årlig amort. / avskrivn. %/kr	Årliga kapitalkostn. kr	
1	Bottenlån, bost.	7.554	Int.	50	13,80	1.042.452	0,141/10.651 ¹⁾	1.053.103	
2	"	881	"	50	13,80	121.578	0,141/ 1.242 ¹⁾	122.820	
3	" , lok.	659	"	50	13,80	90.942	0,141/ 929 ¹⁾	91.871	
4	Bostadslån, bost.	3.129	"	40	13,80	431.802	2)	431.802	
5	"	365	"	40	13,80	50.370	2)	50.370	
6	" , lok.	273	"	40	13,80	37.674	2)	37.674	
7	Topplån	173	"	10	14,00	24.220	4,64/ 8.027 ⁴⁾	32.247	
Summa		13.034	Summa			1.793.718	15.387	1.819.887	
Grundavgifter		495	Beräknat statligt räntebidrag 3)						1.271.787
Summa		13.529	Årlig kapitalkostnad						548.100

Tabell 2Beräkning av årliga avsättningar

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll 0,3 % av byggnadskostnaden kkr 13.529 kr 40.600

Anmärkning

- 1) Genomsnittlig amortering år 1-10.
- 2) Amorteringsfritt de fem första åren enl. § 36 Nybyggnads-låneförordningen.
- 3) Garanterad ränta 2,7 % på lån 1 och 4 (första året). Höjning med 0,25 % per år.
Reducerat räntebidrag motsvara halva räntesatsen på lån 2 och 5.
- 4) Annuitet 14,0 % / 10 år
Avser år 1

Tabell 3

Beräknade löpande kostnader, som ej utgörs av räntor, amorteringar och fondavsättningar:

Fastighetsskatt	29.000
Försäkringspremier	12.000
Fastighetsförvaltning (ekonomisk förvaltning, arvoden till styrelse och revisorer etc.)	25.000
Oförutsett	300
	<hr/>
Summa löpande kostnader, kronor	66.300

Sammandrag över beräknade årliga kostnader

Räntor och amorteringar	538.100
Avsättning till reparationsfond	40.600
Löpande kostnader	66.300
	<hr/>
	655.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad föreskrivs i § 8 föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas grundavgifter. Grundavgifterna representerar lägenheternas relativa bruksvärde.

Sammandrag över beräknade årliga intäkter

Årsavgifter (tabell 4 kolumn 7) exkl. elförbrukning, vattenförbrukning, fjärrvärme, sophämtning och sotning	kr 499.000
Hyra, barnstuga exkl. elförbrukning, vattenförbrukning, fjärrvärme, sophämtning och sotning	156.000
	<hr/>
	<u>kr 655.000</u>

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Det förutsättes att resp. bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den "egna tomten".

Tabell 4

Specifikation över samtliga lägenheters huvuddata samt redovisning av grundavgifter och årsavgifter.

1 Adress	2 Hustyp/Nr	3 Yta m ²	4 Lägenhetsbeskrivning	5 Andelstal	6 Grundavgift kr	7 Årsavgift kr 1)
Violvägen 1	D ✓ 1	110	4RK, friliggande, garage/förråd	1/11	45.000	45.364
"- 2	G ✓ 2	112	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 3	C 3	112	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 4	F ✓ 4	112	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 5	B ✓ 5	110	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 6	E ✓ 6	110	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 7	A ✓ 7	112	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
Timotejvägen 6	H ✓ 8	112	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 8	I ✓ 9	112	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
Klörevägen 7	L ✓ 10	110	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
"- 9	K ✓ 11	110	4RK, "-	1/11	45.000	45.364
		1.222		1	495.000	499.004

Utöver årsavgift till föreningen debiteras resp. bostadsrättshavare direkt av resp. myndighet för vattenförbrukning, elförbrukning, fjärrvärme, sophämtning och sotning.

Tabell 5

Beräknade boendekostnader och grundavgifter.

Hustyp	frillig- gande	Totalt
Lägenhetstyp	4RK	
BRÅp, m ²	110/112	1.222
Andelstal, %	1/11	1
Antal	5/6	11
Årsavgift, kr	45.364	499.004
Vattenförbrukning, kr	2.700	
Uppvärmning, hushållsel, kr	10.800	
Sophämtning, sotning, kr	850	
<hr/>		
Total årskostnad, kr	59.714	
Årskostnad/m ² , kr	537:96	
MÅNADSKOSTNAD, kr	4.976	
GRUNDAVGIFT, kr	45.000	495.000

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV
FÖRENINGENS VERKSAMHET

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Avgifter för vattenförbrukning, elförbrukning, fjärrvärme, sophämtning och sotning debiteras bostadsrättshavaren direkt av resp. myndighet.
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder, som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
4. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt § 36 föreningens stadgar föreskriver.

Kil 1990.01.19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOMSTREN

Catarina Segersten-Larsson
Catarina Segersten-Larsson

Mats Tellgren
Mats Tellgren

Lars Styffe
Lars Styffe

G ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 19 januari 1990 för Bostadsrättsföreningen Blomstren, får härmed avge följande intyg.

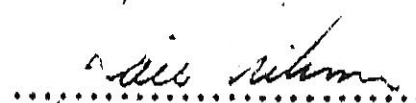
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm den 1 februari 1990



Jan-Erik Skottheim
Jur kand
Flogstavägen 100
752 63 UPPSALA



Kåre Eriksson
Jur kand
Timmermansgatan 7 B
753 33 UPPSALA