

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSGÅRDEN
UPPSALA

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning över fastigheten m. m.
- C. Kostnader för fastighetens förvärv m. m.
- D. Föreningens beräknade årliga kostnader
 - Tabell 1: Kapitalkostnader
 - Tabell 2: Fondavsättningar
 - Tabell 3: Löpande utgifter
- E. Föreningens beräknade årliga intäkter
 - Tabell 4: Redovisning av andelsvärden, grundavgifter, årsavgifter, årshyror etc.
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt 14 § bostadsrättsföreningslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen, som har till ändamål att förvärva, uppföra, besitta och förvalta fastighet inom Uppsala kommun samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, har på fastigheten Luthagen 77:5 i Uppsala påbörjat uppförandet av 2 st hus inrymmande 55 st bostadslägenheter, uthyrningslokaler och stor-garage.

Inflyttning beräknas ske under oktober - november 1972.

I enlighet med vad stadgas i 11 § bostadsrättsföreningslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapital-kostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Projektör för objektet är Byggnadsfirman Anders Diös AB.

Byggnadsföretaget genomförs som totalentreprenad av Byggnadsfirman Anders Diös AB.

Förskott på grundavgift skall uttas.

Aktiebolaget Bostadsgaranti har i garantiavtal med föreningen ställt garanti för entreprenadåtagandets fullföljande och för sådan skyldighet att återbära inbetalat förskott på grundavgift, som omförmäles i 2 § Lagen om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt m. m.

B. BESKRIVNING ÖVER FASTIGHETEN M. M.

Adress: Sturegatan 1 och 3, Uppsala.

Tomtens areal: 2.690,6 m²

Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta: 2.659,6 m²

Byggnadernas utformning: Ett 4-våningshus och ett 6-våningshus med mellanbyggnad för garage.

Byggnaderna är anslutna till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp och el samt värmeverk.

Gemensamma anordningar

Undercentral för produktion av v och vv belägen i hus A.
 Mekanisk ventilation. Från- och tilluft i garage och kontor.
 Sopnedkast.
 2 st möbelhissar.
 Centralantenn för KV, MV, LV, FM och TV.
 Mätartavlor placerade i källarvåning.
 Trappbelysning.
 Ytterbelysning.

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga belägen i bottenvåningen hus B.
 1 st cykelrum
 Separata wc-utrymmen

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plantering
 Inhägnad
 Piskplats
 Lekplats

Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd belägna i vindsvåning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Pålning (kohesion)
 Källaryttervägg: 20 cm betong + 10 cm lättbetong + puts + sprutmosaik
 Bärande källarinnervägg: 20 cm betong
 Våningsyttervägg, gavlar: 13 cm fasadtegel + 10 cm isolering + 18 cm betong
 Våningsyttervägg, fasader, ytmaterial: Fasadtegel, plåt, träpanel
 Bärande våningsinnervägg: 18 cm betong
 Övriga våningsinnerväggar: Gipsskivor och regelstomme
 Bjälklag: 20 cm stålslipad betong, homogen
 Yttertrappor: Betong
 Entréplan: Kalksten
 Innertrappor och trapplaner: Kalksten
 Balkonger: Betong
 Yttertak: Trä + papp med trelagstäckning
 Ytterportar: Teak

Kortfattad rumsbeskrivning

Fönsterbänkar: Kalksten

Tamburdörrar: Teak

Golvbeläggningar

i källarutrymmen: Stålslipad betong

i vindsutrymmen: Trägolv

i vardagsrum: Parkett

i övriga rum, kapprum och kök: Plastmatta med skum

i badrum och toaletterum: Vattentät plastmatta

Utrustning i kök:

Inredning: Standardsnickerier

Spisar: Electrolux typ C 110 och C 130

Kylskåp: AEG kyl-sval 425 liter

Frysskåp: AEG 365 liter

Övrigt: I lägenheter om 1 rum och kokskåp Atlas Trinett med 195 liters kylskåp och 2 kokplattor.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV M. M.

Fastighetens produktionskostnad har beräknats till kronor 5.725.000:-

5.725.000:-

Byggnaderna är under byggnadstiden försäkrade till betryggande belopp genom s.k. allriskförsäkring.

Nybyggnadens slutliga taxeringsvärde har beräknats till kronor
4.825.000:-.

D. FÖRENINGENS BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

Tabell 1

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

Enhetslån	3.513.000:-
Bostadslån	537.000:-
Vinterbidrag	26.400:-
Parkeringsköp	528.000:-
Grundavgifter	<u>1.120.600:-</u>
	<u>5.725.000:-</u>

Kapitalkostnader

Byggnadsföretaget kommer att finansieras med hjälp av statligt bostadslån (paritetlån). Genom detta lån omfördelas kostnaderna (räntor och amorteringar) för bottenlån och bostadslån över lånetiden. Omfördelningen görs över det statliga lånet. Med utgångspunkt från låneunderlag för bostäder, basannuitet och paritetstal beräknas en baskostnad som bestämmer det belopp som låntagaren skall betala som ränta och amortering på nyssnämnda fastighetskapital (bostadsdelen). I detta belopp skall först utgå ränta och amortering på bottenlån. Vad som därefter återstår skall fördelas till ränta och amortering av statslån och egen insats. Paritetstalet respektive statslåneräntan bestämmas årligen av Kungl. Maj:t. Under viss tid (f. n. omöjlig att beräkna) kommer den på statslånet belöpande delen icke att vara tillräcklig för att betala räntan på nämnda lån. Felande belopp läggs på låneskulden.

Baskostnad 5,1 % av bostädernas låneunderlag 2.973.000:-	151.625:-	151.625:-
Avräknas ränta och amortering på enhetslån för bostäderna motsvarande 70 % av dessas låneunderlag = 7,316 % av 2.081.000:-	<u>152.245:-</u>	
Negativt belopp	620:-	
Varav hälften belastar fastigheten		<u>310:-</u>
		151.935:-
Enhetslån för lokaler och pantvärdestillägg 7,316 % på 1.432.000:-		104.765:-

Bostadslån för lokaler i låneunderlag 7,25 % på 91.000:-	6.600:-
Amortering med 1/30 av 91.000:-	3.035:-
Summa kronor	266.335:-

Tabell 2

Beräkning av årliga fondavsättningar

Fondavsättningar i enlighet med § 11 i föreningens stadgar:

Reservfonden	
0,1 % av samtliga andelsvärden	5.725:-
Fonden för inre reparationer	
0,3 % av bostadsrätternas andelsvärden	9.900:-
Fonden för yttre reparationer	
0,3 % av samtliga andelsvärden	17.175:-
Summa kronor	32.800:-

Tabell 3

Beräknade löpande utgifter, som ej utgörs av räntor, amorteringar och fondavsättningar

Skatter	24.300:-
Försäkringar	3.500:-
Förbrukningsartiklar	1.000:-
Elförbrukning	4.800:-
Renhållning	6.000:-
Sotning	500:-
Vatten- och avloppsavgifter	18.800:-
Fastighets-skötare	11.100:-
Trappstäd	3.700:-
Sociala avgifter	1.800:-
Fastighetsförvaltning	14.000:-
Hisskostnad	2.000:-
Centralantenn	900:-
Hyresförluster	6.000:-
Oförutsedda kostnader	10.365:-
Summa kronor	108.765:-

Sammandrag av beräknade årliga kostnader:

Räntor och amorteringar enligt tabell 1	266.335:-
Avsättning till föreningens fonder enligt tabell 2	32.800:-
Driftkostnader enligt tabell 3	<u>108.765:-</u>
<u>Summa kronor</u>	<u>407.900:-</u>

E. FÖRENINGENS BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i § 8 i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelsvärden. Andelsvärdena representera lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkningen härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan, störningsmoment etc.

Sammandrag över de beräknade årliga intäkter, som framgår av följande tabell 4.

Årsavgifter	(tabell 4, kolumn 7)	207.340:-
Hyrer	(tabell 4, kolumn 9)	<u>200.560:-</u>
	<u>Summa kronor</u>	<u>407.900:-</u>

Tabell 4

Specifikation över samtliga lägenheters huvuddata och andelsvärden samt redovisning av grundavgifter, årshyror etc.

Läg. nr	Bel.	Lgh yta m ²	Bdy m ²	Lägenhetsstorlek	Andelsvärde	Grundavgift	Årsavgift exkl. bränsle kronor	Årshyra exkl. bränsle kronor	bränsle per mån.
Hus A									
1	2 tr	75,7		3 rum o. kök	79.300	26.955	4.987		415:58
2	"	40,1		1 rum o. kök	56.100	19.070	3.528		294:-
3	"	39,2		1 rum o. kök	54.900	18.660	3.453		287:75
4	"	24,4		1 rum o. kokskåp	33.400	11.350	2.100		175:-
5	"	38,9		1 rum o. kök	54.600	18.560	3.434		286:17
6	"	40,1		1 rum o. kök	56.100	19.070	3.528		294:-
7	"	75,5		3 rum o. kök	81.000	27.530	5.094		424:50
8	3 tr	75,7		3 rum o. kök	80.200	27.260	5.044		420:33
9	"	40,1		1 rum o. kök	56.600	19.235	3.559		296:58
10	"	39,2		1 rum o. kök	55.500	18.865	3.490		290:83
11	"	24,4		1 rum o. kokskåp	34.000	11.555	2.138		178:17
12	"	38,9		1 rum o. kök	55.200	18.760	3.471		289:25
13	"	40,1		1 rum o. kök	56.600	19.235	3.559		296:58
14	"	75,5		3 rum o. kök	81.900	27.835	5.151		429:25
15	4 tr	75,7		3 rum o. kök	81.200	27.600	5.107		425:58
16	"	40,1		1 rum o. kök	57.200	19.440	3.597		299:75
17	"	39,2		1 rum o. kök	56.100	19.070	3.528		294:-
18	"	24,4		1 rum o. kokskåp	34.500	11.725	2.170		180:83
19	"	38,9		1 rum o. kök	55.700	18.930	3.503		291:92
20	"	40,1		1 rum o. kök	57.200	19.440	3.597		299:75
21	"	75,5		3 rum o. kök	82.800	28.140	5.207		433:92
22	5 tr	75,7		3 rum o. kök	81.700	27.770	5.138		428:17
23	"	40,1		1 rum o. kök	57.500	19.545	3.616		301:33
24	"	39,2		1 rum o. kök	56.400	19.170	3.547		295:58
25	"	24,4		1 rum o. kokskåp	35.000	11.895	2.201		183:42
26	"	38,9		1 rum o. kök	56.100	19.070	3.528		294:-
27	"	40,1		1 rum o. kök	57.500	19.545	3.616		301:33
28	"	75,5		3 rum o. kök	83.400	28.345	5.245		437:08
Hus B									
29	Bv	78,1		3 rum o. kök	77.800	26.445	4.893		407:75
30	"	40,1		1 rum o. kök	52.300	17.775	3.289		274:08
31	"	39,2		1 rum o. kök	49.700	16.890	3.126		260:50
32	"	38,9		1 rum o. kök	49.800	16.925	3.132		261:-

Tabell 4

Specifikation över samtliga lägenheters huvuddata och andelsvärden samt redovisning av grundavgifter, årshyror etc.

Läg. nr	Bel.	Lgh. yta m ²	Bdy m ²	Lägenhetsstorlek	Andelsvärde	Grundavgift	Årsavgift exkl. bränsle per mån.	Årshyra exkl. bränsle kronor	bränsle per mån.	
33	Bv	40, 1		1 rum o. kök	53.500	18.185	3.365	280:42		
34	"	76, 3		3 rum o. kök	76.100	25.865	4.786	398:83		
35	1 tr	78, 1		3 rum o. kök	82.500	28.040	5.188	432:33		
36	"	40, 1		1 rum o. kök	55.500	18.865	3.490	290:83		
37	"	39, 2		1 rum o. kök	53.100	18.050	3.339	278:25		
38	"	24, 4		1 rum o. kokskåp	30.400	10.335	1.912	159:33		
39	"	38, 9		1 rum o. kök	52.800	17.945	3.320	276:67		
40	"	40, 1		1 rum o. kök	55.500	18.865	3.490	290:83		
41	"	76, 3		3 rum o. kök	78.900	26.815	4.962	413:50		
42	2 tr	78, 1		3 rum o. kök	83.400	28.345	5.245	437:08		
43	"	40, 1		1 rum o. kök	56.100	19.070	3.528	294:-		
44	"	39, 2		1 rum o. kök	54.900	18.660	3.453	287:75		
45	"	24, 4		1 rum o. kokskåp	33.400	11.350	2.100	175:-		
46	"	38, 9		1 rum o. kök	54.600	18.560	3.434	286:17		
47	"	40, 1		1 rum o. kök	56.100	19.070	3.528	294:-		
48	"	76, 3		3 rum o. kök	79.900	27.155	5.025	418:75		
49	3 tr	78, 1		3 rum o. kök	84.300	28.650	5.301	441:75		
50	"	40, 1		1 rum o. kök	56.600	19.235	3.559	296:58		
51	"	39, 2		1 rum o. kök	55.500	18.865	3.490	290:83		
52	"	24, 4		1 rum o. kokskåp	34.000	11.555	2.138	178:17		
53	"	38, 9		1 rum o. kök	55.200	18.760	3.471	289:25		
54	"	40, 1		1 rum o. kök	56.600	19.235	3.559	296:58		
55	"	76, 3		3 rum o. kök	80.800	27.465	5.081	423:42		
							2.659,6	3.297.000	1.120.600	207.340
Ius A										
501	Bv	368, 4		Uthyrn. lokal	626.000			62.600	5.216:67	
502	1 tr	368, 4		Uthyrn. lokal	626.000			62.600	5.216:67	
							18.000	18.000	1.500:-	
Ius B										
							19.200	19.200	1.600:-	
Ius C										
							27.600	27.600	2.300:-	
							10.560	10.560	880:-	
							200.560	200.560		
Totalt							3.396,4	5.725.000	1.120.600	207.340
							736,8			
							200.560			

Handwritten notes:
 501, 502 } Sammansluta till 2 kök
 52, 53 } 1 rum o. kök
 54 } 1 rum o. kök
 55 } dock 50 m² dock rum
 2 kök

Handwritten notes:
 16 st garagepl.
 23 st garagepl.
 44 st garagepl.

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

1. Upplåtelse av bostadsrätt sker genom teckning å en av föreningens styrelse utfärdad teckningslista i enlighet med bestämmelserna i 17 § bostadsrättsföreningslagen.
2. Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga två procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.
3. Vid upplåtelse av bostadsrätt i anslutning till att förhandstecknare efter inledande interimsskede förvärvar medlemskap i föreningen skall ersättning för rätt att teckna bostadsrätt ej utgå.
4. För nyttjande av tvättstuga erlägges avgift i enlighet med de särskilda föreskrifter styrelsen utfärdar.
5. Enligt avtal har nuvarande och blivande ägare till fastigheterna Lut-
hagen 73:1, 73:2 och 73:3 tillförsäkrats rätt att för all framtid och mot särskild ersättning nyttja 44 st biluppställningsplatser i fastig-
hetens garage.
6. I 29 § bostadsrättsföreningslagen omförmäld lösningsrätt förekommer icke, ej heller avvikelser från bestämmelserna i 57 §, samma lag. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt 35 § i föreningens stadgar föreskriver.

Uppsala den 30 maj 1972

.....   

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....  

G. Intyg avseende Bostadsrättsföreningen Torsgården

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § lagen om bostadsrättsföreningar, granskat ovanstående ekonomiska plan, får härmed avge följande intyg.

De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens beskaffenhet, beräknade taxerings- och brandförsäkringsvärden, havda kostnader, erlagda köpeskillingar, beräknade hyror och lån är i överensstämmelse med befintliga handlingar samt i övrigt med av oss kända förhållanden.

De andelsvärden som åsatts de särskilda lägenheterna finner vi vara riktiga med hänsyn till beskaffenheten, och de för bostadsrätterna föreslagna avgifterna är enligt vår mening skäliga och för föreningens verksamhet tillräckliga.

I planen upptagna inkomster och utgifter motsvarar vad i allmänhet för närvarande beräknas för fastigheter av ifrågavarande slag.

Byggnadskostnaderna får anses vara normala och avsättningarna till reparationsfonderna är skäliga och i överensstämmelse med föreningens stadgar och bostadsstyrelsens anvisningar.

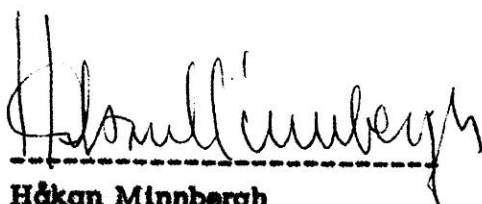
Såvitt vi kan finna innehåller planen uppgifter i samtliga de hänseenden, som är av betydelse för bedömning av föreningens ekonomiska verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

På grund av den av oss sålunda företagna granskningen kan vi vitsorda riktigheten av lämnade uppgifter samt vederhäftigheten av de beräkningar planen innehåller samt såsom ett allmänt omdöme uttala, att enligt vår uppfattning planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 1 juni 1972



Åke Zettergren
Direktör
Hässelby Strandväg 77
162 39 Vällingby



Håkan Minnbergh
Jur kand, byggn ing
Riddarvägen 90
180 21 Österskär

Vidimeras:



