

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKTRÄDET, I ÜSTERÄKERS  
KOMMUN

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter samt  
tabellbilaga
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

8503 / m<sup>2</sup>

Prel kalkyl 2,5%

0,15 - 0,2% i uppökning  
i ekonomisk plan  
vid 3% vid 12 mån

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Björkträdet, i Österåkers kommun, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1987-10-05 och har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, har i december 1988 påbörjat uppförandet av 35 marklägenheter, träfflokaler och yttre arbeten på fastigheten Träsättra 1:827 i Österåkers kommun.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan augusti och oktober 1990.

I enlighet med vad som stadgats i paragraf 3 Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på erlagd köpeskilling för fastighetens förvärv, 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 AB Borätt enligt entreprenadkontrakt daterat ....., har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Stockholms län meddelat preliminärt beslut 1988-12-28.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 19 § nybyggnadslåneförordningen samt garanti för inbetalda grundavgifter mm under tid som anges i 5 § bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Träsättra 1:827, Österåkers kommun
Adress:	Otto Bondes väg, Åkersberga
Tomtens areal:	ca 13 250 kvm
Primär bruksarea bostäder:	3 345,7 kvm + samlingslokal 42,9 kvm
Byggnadernas utformning:	1-plans och 2-plans radhus i 8 st huskroppar. Sluttningshus, parhus i 3 huskroppar

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp samt Roslags Energi AB:s ledningsnät för elektricitet.

### Gemensamma anordningar

Centralantenn för radio och television  
Ledningar för elektricitet, vatten och avlopp

### Gemensamma utrymmen

Gemensam byggnad innehållande träfflokal.  
Gemensam byggnad innehållande förråd (sammanbyggd med carport).

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och lekplats  
Skärmväggar mellan lägenheterna

### Parkering

35 st biluppställningsplatser under tak (carportsplatser)  
15 st biluppställningsplatser för besökare

### Bostädernas sekundärutrymmen

Förråd vid varje lägenhet, samt förråd på vind.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

	<u>Hus och träfflokal</u>	<u>Förråd</u>
Grundläggning, 1- och 2-planshus:	Torpargrund	Platta på mark
Grundläggning, sluttningshus	Markbjälklag av betong på markisolering Undergolv av skivor i bostadsutrymmen	Platta på mark
Stomme:	Träregelstomme	Träregelstomme
Ytterväggar:	Isolerad stomme $k=0,17$ Invändig beklädnad, gipsskivor Fasad av träpanel	Fasad av träpanel
Lägenhetsskiljande vägg:	Gipsskivor på isolerad regelstomme	
Bärande och icke bärande innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme	
Mellanbjälklag:	Träbjälklag med undergolv av spånskiva	
Takbjälklag:	Isolerad fackverkskonstruktion $k=0,15$ Innertak av gipsplank	Trätakstolar
Yttertak:	Betongtakpannor	Betongtakpannor
Entréparti:	Målad trädörr	Målad trädörr
Fönster:	Vitmålade med 3-glas lågemissionsglas	

### Kortfattad rumsbeskrivning bostadshus

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Plastmatta	Gipsskivor med tapet	Gipsplank målad	Se ritning*
Vardagsrum	Eklamell	"	"	"
Sovrum	Plastmatta	"	"	"
Kök/matplats	"	"	"	"
Bad, WC/dusch Tvätt, klädvård	"	Gipsskivor med väggmatta	"	"
Klädkammare, garderob	"	Gipsskivor målade	"	"
Hobby/förråd	Betong	Gipsskivor omålade		

I samtliga lägenheter finns installerat tvättmaskin och torkskåp.

### Värme- och varmvattensystem

I varje lägenhet finns en frånluftsvärmepump som tar energi ur frånluften och värmer tappvarmvattnet, överskottsvärmen värmer vattnet till en radiator centralt placerad i hallen. Som tillskottsvärme finns direktverkande el-radiatorer.

### Kortfattad rumsbeskrivning träfflokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Plastmatta	Gipsskivor med tapet	Gipsplank målade	Se ritning*
Samvaro	"	"	"	"
Pentry	"	"	"	"
WC	"	Gipsskivor med väggmatta	"	"

\* I omg ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV.

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet	1 221 000
Nybyggnadskostnader inkl anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm	35 316 000
Räntemerkostnader	2 692 300
Finansieringsbehov p g a statligt beslut innebärande nya regler för utbetalning av räntebidrag, s k netto- avisering	285 000
Hyresförlustförsäkring	135 000
Administrationsavgift för bostadslån	<u>10 000</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	39 659 300

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	Belopp kr	Amort. %, år	Ränta %	Ränte- kostnad	Amort. kr	Kapital- kostnad
Serielån, helt räntebidrag	23 573 690	0,07	11,6	2 734 548	16 502 *	2 751 050
Serielån, halvt räntebidrag	2 031 400	0,07	11,6	235 642	1 422 *	237 064
Serielån, utan räntebidrag	361 200	0,07	11,6	41 899	253 *	42 152
Bostadslån, helt ränteb.	9 766 200	**	11,6	1 132 879	- **	1 132 879
Bostadslån, halvt ränteb.	841 500	**	11,6	97 614	- **	97 614
Bostadslån, utan ränteb.	<u>149 600</u>	**	11,6	<u>17 354</u>	<u>- **</u>	<u>17 354</u>
SUMMA LÅN	36 723 590			4 259 936	18 177	4 278 113
GRUNDAVGIFT	<u>2 935 710</u>			Avgår statligt Räntebidrag ***		3 167 218
SUMMA LÅN OCH GRUNDAVGIFT	22 491 700			Summa kapitalkostnad		<u>1 110 895</u>

\* Serielån, 50 års amorteringstid

\*\* Serielån, 40 års amorteringstid, 5 första åren amorteringsfria

\*\*\* Beräknat statligt räntebidrag år 1, räntebidraget beräknas som skillnaden mellan å ena sidan faktiska räntekostnaden för de delar av bottenlån och bostadslån som belöper på låneunderlaget för bostäder och å andra sidan en av staten garanterad räntekostnad på samma lån. Den garanterade räntan är för närvarande 2,60 % och höjs varje år fr o m det andra året från utbetalning av bostadslånet med 0,25 procentenheter. För del av bottenlån och bostadslån för bostäder, som placerats mellan 110 % och 125 % av jämförelsepantvärdet för bostäder, utgår räntebidrag med halva den faktiska räntekostnaden.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll 0,3 % av 31 780 000 95 400

Driftskostnader

Skatt (1,4 % * 1/3 * ber taxeringsvärde <sup>14.000.000</sup> <del>8-800-000</del> ) *	65 400
Administration (styrelsearvoden + revisor)	26 000
Fastighetsförvaltning (ekonomisk)	25 400
Vatten <sup>Δ Fork 2/130 3/160 4/150 5/200 m<sup>3</sup>/år</sup>	58 800
Gemensam el (träfflokal mm)	7 400
Renhållning och snöröjning mm	22 300
Försäkringar	36 600
Samfällighet	3 500
Oförutsett	72 500
	<hr/>
	317 900
<u>Summa årliga kostnader</u>	<u>1 524 195</u>

Utanför föreningens driftskostnader kommer beräknade individuella driftskostnader i form av värme (el), sophämtning och sotning av imkanal som beräknas till ca

7 500 kr per 2-rums lgh och år
8 300 kr per 3-rums lgh och år
8 700 kr per 3 1/2-rums lgh och år
9 200 kr per 5-rums lgh och år

\* Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ej fastställts men beräknas slutligt till 14 000 000 kr.

\*\* Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos försäkringsbolaget Wasa.

#### E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som fördelas med hänsyn till lägenheternas grundavgifter.

Årsavgifter bostäder	1 524 195 kr
----------------------	--------------

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, grundavgifter, årsavgifter mm.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKTRÄDET

TABELL: REDOVISNING AV ANDELSTAL, GRUNDAVGIFTER, ÅRSAVGIFTER ETC

Hus nr	Hus typ	Lgh yta kvm	Andelstal %	Grundav- gift kr	Årsavgift inkl yttre lgh under- håll kr	
89	96	3 1/2 rok	106,3	3,2079	94 175	48 900
91	97	"	"	3,1152	91 453	47 484
93	98	"	"	3,1152	91 453	47 484
95	99	"	"	3,2079	94 175	48 900
103	100	2 rok	61,5	2,2252	65 325	33 924
105	101	"	"	2,1324	62 601	32 508
107	102	"	"	2,1324	62 601	32 508
109	103	"	"	2,2252	65 325	33 924
111	104	5 rok	123,6	3,5602	104 517	54 276
113	105	"	"	3,5602	104 517	54 276
115	106	"	"	3,5602	104 517	54 276
117	107	"	"	3,5602	104 517	54 276
119	108	"	"	3,5602	104 517	54 276
121	109	"	"	3,5602	104 517	54 276
123	110	3 1/2 rok	106,3	3,2079	94 175	48 900
125	111	"	"	3,1152	91 453	47 484
127	112	"	"	3,1152	91 453	47 484
129	113	"	"	3,2079	94 175	48 900
61	114	3 1/2 rok	106,3	3,0596	89 821	46 644
63	115	"	"	2,9669	87 100	45 228
65	116	"	"	2,9669	87 100	45 228
67	117	"	"	3,0596	89 821	46 644
69	118	3 1/2 rok	106,3	3,0596	89 821	46 644
71	119	"	"	2,9669	87 100	45 228
73	120	"	"	2,9669	87 100	45 228
75	121	"	"	3,0596	89 821	46 644
77	122	3 rok	78,8	2,4291	71 311	37 032
79	123	2 rok	61,5	1,9841	58 247	30 252
81	124	3 rok	78,8	2,4291	71 311	37 032
83	125	3 rok	78,8	2,4291	71 311	37 032
85	126	2 rok	61,5	1,9841	58 247	30 252
87	127	3 rok	78,8	2,4291	71 311	37 032
89	128	3 rok	78,8	2,4291	71 311	37 032
91	129	2 rok	61,5	1,9841	58 247	30 252
93	130	3 rok	78,8	2,4291	71 311	37 032
			3 345,7	100,0017	2 935 757	1 524 492

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt, skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. För varje lägenhet finns installerat en mätare för el. Såsom abonnent debiteras bostadsrättshavaren för elförbrukningen direkt av Roslags Energi AB. Sophämtning sker genom enskilt avtal mellan bostadsrättshavaren och Ragn-Sells Renhållning i Vaxholm-Österåker AB. Sotning av imkanal ombesörjes av sotarmästaren och debiteras bostadsrättshavaren direkt.
3. 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 för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavarna förutsättes själva ansvara för skötsel av tomtmark, som illusinerats att tillhöra den enskilda bostaden på en till bostadsrättsavtalet hörande situationsplan.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

1989

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKTRÄDET

.....

.....

.....