allabrf.se

ORG NR 716421-5761

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Allmänna enheten
1991-10-30

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄNTASTIGEN
Vallentuna kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats
med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finasieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter.	8
F. Särskilda förhållanden	9
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	10

Denna ekonomiska plan grundar sig på nu gällande bostadsfinansieringsförordning med räntebidrag. Nya riksdagsbeslut kan komma att innebära förändrade kostnader

allabrf.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gläntastigen, som registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län, 1991-05-06, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under oktober månad 1991 påbörjas uppförandet av 66 småhus med tillhörande förråd och carport.

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

Inflyttning i husen beräknas ske med början i maj månad 1992.

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 driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 1991.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Stockholm AB, enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1991-06-15 och 1991-06-25. Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Stockholms län meddelat preliminärt beslut 1991-09- 09.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 19 § nybyggnadslåneförordningen samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uthamra 6:41, Vallentuna kommun		
Adress:	Gläntastigen 19 - 149, Vallentuna		
Tomtens areal:	25 257 m2		
Bostadsarea,BOA	6 534 m2	Biutrymmesarea,BIA	528 m2
Öppenarea,carport	1 221 m2		

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan husen.

Byggnadernas antal och utformning:
Sextiosex lägenheter i parhus med till varje lägenhet hörande friliggande förråd med vidbyggd carport.

Gemensamma anordningar
Husen är anslutna för el-leveranser till Vallentuna Elverk med separata elmätare placerade i skåp i fasad.
Teleanläggning är utförd med 4 uttag per hus.
TV; Centralantennanläggning
Vatten; Gemensam mätning

allabrf.se

Gemensamma anordningar på tomtmark

Körytor	Belägges med dränerande asfalt.
Gångvägar	Belägges med grus
Parkering	Belägges med dränerande asfalt.
Entre´gångar och uteplatser	Belägges med natursingel
Övriga träd och planteringsytor	Träd och buskar planteras.
Gräsytor	Gräsytor sådda.
Lekplatser	Två stycken lekplatser anlägges inom området.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Grundbalkar av betong
Våningsyttervägg:	Isolerad träregelstomme med utvändigt målad träpanel, vindskydd och invändig beklädnad med gipsskivor.
Bärande våningsinnervägg:	Träregelverk beklädda med gipsskivor
Övriga våningsinnerväggar:	Lika ovan
Bjälklag över krypgrund:	Lättklinkerbjälklag över kryputrymme
Mellanbjälklag:	Träbjälklag av lättbalkar med spånskivor och innertak av gipsplank på glespanel
Vindsbjälklag:	Isolerat träbjälklag med innertak av gipsplank på glespanel
Innertrappa:	Trätrappa
Yttertak:	Takstolar av trä, med underlagspapp på råspont, ströläkt, bärläkt och betongtakpannor
Ytterdörrar:	Trädörrar
Fönster:	Träfönster med 3-glas isolerglas
Värmeanläggning:	Uppvärmning sker med el, vattenburen till radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning Separat frånluft från kök.
El	Separat mätning för varje hus

allabrf.se

Utvändiga förråd och carport

Grund	Betongplatta på mark i förråd Asfalt i carport
Ytterväggar	Oisolerad träregelstomme utvändigt beklädd med träpanel
Yttertak	Lika bostadshus
Övrigt	Sopskåp

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Plastmatta	Tapet	Målat	Kapphylla, Inredning enl ritning 1)
Övre hall	Plastmatta	Tapet	Målat	
Klädkammmare	Plastmatta	Målat	Målat	Hylla med klädstång
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Fönsterbänkar
Sovrum	Plastmatta	-"-	-"-	-"-
Kök/Matplats	Plastmatta	Tapet	Målat	Inredning enl ritning 1)
Badrum	Plastmatta med upp- dragen sockel	Kakel	Målat	-"-
WC/dusch	-"-	-"-	-"-	-"-
Tvätt	-"-	Plastmatta	-"-	-"-
Förråd under trappa	Plastmatta	Gipsskivor	Undersida trappa	

1) En omgång ritningar finns tillgänglig hos styrelsens ordförande.

allabrf.se

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

1.	Tomtkostnad	5 184 000
2.	Nybyggnadskostnad (inkl mervärdeskatt)	85 697 000
3.	Uppskattning av kostnadsökning	5 178 000
4.	Vintermerkostnader	1 083 000
5.	Räntemerkostnader, nettoavisering	6 462 000

Uppskattad slutlig kostnad. Kronor 103 604 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdeförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 66 000 000 kronor.

allabrf.se

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader.

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

Lån		Belopp Kkr	Låne tid, år	Räntesats, %	Ränta Kronor	Amortering Kronor	3) Kapitalkostnad Kronor
Bottenlån							
	1)	54 592	50	11,26	6 147 059	38 438	6 185 497
	2)	2 430	50	11,26	273 618	1 711	275 329
Bostadslån							
	1)	22 616	40	11,26	2 546 562	4)	2 546 562
	2)	1 006	40	11,26	113 276	4)	113 276
Summa lån		80 644		Summa	9 080 514	40 149	

Investeringsbidrag	7 978	Summa kapitalkostnad	9 120 664
Insatser	14 982		
Summa Finansiering	**103 604**		

Avgår räntebidrag	6 184 617
Summa kapitalkostnad netto	
År 1	2 936 047
År 2	3 134 974
År 3	3 334 763

1) Räntebidrag lämnas med skillnaden mellan en beräknad räntekostnad och en av staten garanterad ränta. Den garanterade räntan är för närvarande 3,4 procent och höjs varje år fr o m andra året efter utbetalning av bostadslånet med 0,25 procentenheter.

2) Räntebidrag lämnas med 30 procent av räntekostnaden.

3) Amortering år 2; 46 057 kr, år 3; 52 825 kr

4) Amortering av bostadslånet beräknas -med nu gällande regler- inte ske under de första fem åren.

allabrf.se

	transport	2 936 047
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar :		
Föreningens yttre fastighetsunderhåll		195 000
Driftskostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Administrativ förvaltning	75 000	
Arvode till styrelseoch revisorer samt övriga föreningskostnader	55 000	
Elförbrukning , gemensam	25 000	
Vattenförbrukning	130 000	
Löpande underhåll	32 710	
Utestädning (inkl snöröjning)	66 000	
Försäkring	50 000	
Vägavgift	65 000	
Fastighetsskatt (utgår ej de första 5 åren)	0	538 710
Summa beräknade årliga kostnader		3 669 757

Kostnader för abonnemang och förbrukning av el i lägenhet jämte sophämtning debiteras och erläggs av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören. Kostnaden för dessa är beräknad till 800 kr per månad.

allabrf.se

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna avser att motsvara lägenheternas bruksvärde och alla lägenheter har åsatts samma bruksvärde.

Årsavgifter			3 669 757
Summa beräknade årliga intäkter		Kronor	3 669 757

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

Hus	BOA,m2	Beskrivning	Andels-tal	Insats kronor	Års-avgift kronor	Månads-kostnad kronor
1 - 66	99	1½-plans hus med 4 r o k	1/66	227 000	55 603	4 634

allabrf.se

F. 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 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. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötseln av den till bostadsrätten omgivande tomten. Marken upplåtes inte med bostadsrätt.

5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Vallentuna 1991- 09- 25

Halvor Solberg Lage Holmbom Jan - Erik Bengtsson

Länsstyrelsen Stockholms län har denna dag enligt 3 8 kap 16 bostadsrättslagen (1971:~~479~~ ändrad ~~1982:353~~) registrerat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Gläntastugan i Vallentuna kommun; betygas.

Uholm 11/11 /19 91 utan avgift.

PER FRANZÉN

allabrf.se

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 25 september 1991 för Bostadsrättsföreningen Gläntastigen, 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst fem 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 9 oktober 1991

Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Tranvägen 11 1 tr
131 44 NACKA

Kåre Eriksson
Jur kand
Timmermansgatan 7 B
753 33 UPPSALA