allabrf.se

EKONOMISK PLAN

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SANDSTENEN I VARBERG

Prod nr: 160030

CJ

allabrf.se

EKONOMISK PLAN

(enligt bostadsrättslagen 1991:614)

för HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Varberg

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Föreningens firma är
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SANDSTENEN I VARBERG
Organisationsnummer 769607-5055

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen är registrerad hos Patent- o. Registreringsverket 2001-09-17 och är ansluten till HSB Göta ek för.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningens fastighet utgöres av Märgeln 4 i Varbergs kommun, Hallands län.

Fastighetens areal är 6016,0 m2.

CJ

allabrf.se

PÅ FASTIGHETEN FINNES

2 st flerbostadshus i 4 våningar med sluttning våning innehållande förråd, entré samt lägenheter
1 st flerbostadshus i 3 våningar med sluttningsvåning innehållande förråd, entré samt lägenheter.
1 st flerbostadshus i 3 våningar.
1 st miljöstation
1 st carportsbyggnader innehållande 8 st platser.
1 st carportsbyggnader innehållande 8 st platser varav 1 st handikapplats.
17 st p-platser varav 1 st handikapplats.
8 st p-platser i Sandstenen ga:2
5 st p-platser i Dolomiten ga:2
4 st p-platser i GA:2

BOSTADSHUSET KOMMER ATT INRYMMA FÖLJANDE BOSTADSLÄGENHETER

Hus Lägenhetstyp	*2 rok*	*3 rok*	*4 rok*		*Summa*	*Beräknad Inflyttning*
A		*6*	*4*		*10*	*dec-03*
B		*6*	*4*		*10*	*dec-03*
C		*6*	*3*		*9*	*dec-03*
D	*5*	*8*			*13*	*dec-03*
Summa	*5*	*26*	*11*		*42*	

Samtliga bostadslägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt.
Carport och p-plats kommer att upplåtas som hyresrätt.

INDIVIDUELLA TILLVAL

Rumsindelning, inredning och ytskikt.

allabrf.se

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	*Kantförstyvad platta av betong.*
Mellanbjälklag	*Betong.*
Våningsytterväggar	*Puts/Trä, gips reglar, isolering,gips*
Lägenhetsskiljande väggar	*Betong.*
Trapphus	*Betong med terazzo, klinker i entre och våningsplan*
Taktäckning	*Betongtakpannor på hus D övriga hus papp*
Uppvärmningssystem	*Fjärrvärmeanslutning och vattenradiatorer.*
Ventilation	*Mekanisk frånluftsventilation*
Gemensamma anordningar	*Hiss i samtliga hus.Elcentral, lägenhetsförråd, förråd för trappstädning och fastighetsskötsel utom i hus C.Tv-antennsanläggning. Grovtvättstuga med torkrum i hus B.*

UTRUSTNING OCH INREDNING

KÖK

Spishäll och inbyggnadsugn ,diskmaskin,mikrovågsugn,kylskåp och frysskåp installeras i alla bostadslägenheter, utom 2 rok som har kombination av kyl/frys.

SANITÄR UTRUSTNING

Samtliga lägenheter har badrum med tvättmaskin och torktumlare.
4 rok har dessutom separat toalett med dusch.

GOLVBELÄGGNING

Parkett i samtliga rum inkl kök, klinker i våtutrymmen,klinker/parkett i hall.

CJ

allabrf.se

KOSTNAD FÖR ANSKAFFANDE AV FÖRENINGENS FASTIGHET

Produktionskostnad	*58 703 000*

FINANSIERINGSPLAN

Produktionskostnaden finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser samt genom upptagande av investeringslån på kreditmarknaden.Löfte om slutplacering finns.

Statligt bostadsstöd i form av bostadsbyggnadssubvention och kreditgaranti enligt SFS 1992:986 respektive SFS 1991:1924 förutsättes.
Som säkerhet för de långfristiga lånen som upptages lämnas pantbrev inom övre gräns för statlig kreditgaranti(BKN)

VISSA FÖRUTSÄTTNINGAR

Räntebidragsunderlag(Schablon) bostäder med subvention	*35 216 000*
*Subventionsränta**	*5,15%*
Räntebidragsandel år 1	*30,00%*

**Vid kalkyltillfället jan 2003 bedömd subventionsränta vid färdigställandet.*
Den definitiva subventionsräntan fastställs vid färdigställandet eller senare.

CJ

allabrf.se

FINANSIERING OCH KAPITALKOSTNADER, ÅR 1

	Ränta%	Amort%	Belopp	Ränta	Amort	Summa
Lån						
Bostäder 1)	*5,95*	*0,4000*	*29 400 000*	*1 749 300*	*117 600*	*1 866 900*
Bostäder 1)	*5,95*	*1,0000*	*6 233 000*	*370 900*	*62 300*	*433 200*
Räntebidrag						
Räntebidrag 1:a året						*-544 100*
Kreditgarantiavgift				*58 100*		*58 100*
Insatser mm						
Insatser bostäder			*23 070 000*			
Summa produktionskostnad			*58 703 000*			
Summa kapitalkostnad				*2 178 300*	*179 900*	*1 814 100*
			58 703 000			

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, dat 03-02-19.

1) Bedömd gällande investeringslåneränta vid kalkyltillfället jan 2003 vid färdigställandet. Definitiv ränta fastställs i samband med lånets utbetalning.Lån med olika löptider kan komma att väljas.

KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-3

År	*Ränta*	*Räntebidrag*	*Kapitalkostna -räntebidrag*	*Amortering*	*Summa*
1	*2 178 300*	*544 100*	*1 634 200*	*179 900*	*1 814 100*
2	*2 167 600*	*544 100*	*1 623 500*	*186 200*	*1 809 700*
3	*2 156 500*	*544 100*	*1 612 400*	*193 200*	*1 805 600*

CJ

allabrf.se

LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FONDER, ÅR1

AVSÄTTNING TILL FONDER

Fond för inre underhåll	*0*
Fond för yttre underhåll	*162 700*
Fondavsättningar	*162 700*

DRIFTSKOSTNADER

Skatter (enligt gällande regler utgår ingen fastighetsskatt år 1-5)	*0*
Arvoden till förtroendevalda	*17 500*
Ekonomisk förvaltning	*57 600*
Teknisk förvaltning	*170 400*
Sophämtning	*39 400*
Vatten och avloppsavgifter	*118 000*
Elavgifter	*30 600*
Sakförsäkringspremier	*16 800*
Värmekostnad	*279 600*
Medlemsavgift - HSB	*15 900*
Övriga kostnader för föreningen(Avtal hissar ,Tv m.m)	*27 800*
Driftskostnader	*773 600*

CJ

allabrf.se

SAMMANDRAG AV BERÄKNADE FONDAVSÄTTNINGAR, KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

FONDAVSÄTTNINGAR OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader	*1 814 100*
Fondavsättningar	*162 700*
Driftskostnader	*773 600*
Avrundning	*12*
SUMMA	*2 750 412*

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	*2 692 512*
Årshyra carport samt p-platser	*57 900*
SUMMA	*2 750 412*

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagda lägenhetsförteckning, dat 03-02-19.

CJ

allabrf.se

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER.

A. *Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Göta ek för. För medlemsskap i sistnämnda förening fordras dessutom deltagande i föreningen med minst en andel á 500 kronor, samt erläggande av inträdesavgift enligt föreningsstämmans beslut.*

B. *Insats,årsavgift och andelstal fastställs av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt amortering och avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang driftskostnaden för elektrisk ström för hushållsel.*

C. *I angiven produktionskostnad ingår premie för HSB:s Trygghetsgaranti.*

D. *Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.*

E. *Värmeleverans regleras genom avtal mellan bostadsrättsföreningen och Varbergs Energi AB.*

F. *Fastigheten Märgeln 4 ingår i gemensamhetsanläggning Dolomiten GA:2 5 st p-platser, Sandstenen GA:2 8st p-platser samt GA tillsammans med Märgeln 3 4 st p-platser samt gata.*

G. *I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.*

H. *De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.*

Varberg 2003-02-19

Christer Göstasson

Ove Johansson

Jan Olof Kvint

Britt-Marie Wiberg Winroth

Britt-Marie Wiberg Winroth

CJ

allabrf.se

Lägenhetsförteckning, år 2003

2003-02-19

HSB Brf Sandstenen **Varberg**

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Lgh-yta	Årsavgift 2003	Månadsavgift 2003	Insats	Andelstal
A	1	1	4rok	94,0	72 711	6 059	623 000	2,70048
A	2	2	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
A	2	3	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
A	2	4	4rok	94,0	72 711	6 059	623 000	2,70048
A	3	5	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
A	3	6	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
A	3	7	4rok	94,0	72 711	6 059	623 000	2,70048
A	4	8	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
A	4	9	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
A	4	10	4rok	94,0	72 711	6 059	623 000	2,70048
B	1	11	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
B	2	12	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
B	2	13	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
B	2	14	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
B	3	15	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
B	3	16	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
B	3	17	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
B	4	18	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
B	4	19	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
B	4	20	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
C	1	21	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
C	1	22	3rok	84,0	64 191	5 349	550 000	2,38405
C	1	23	3rok	84,0	64 191	5 349	550 000	2,38405
C	2	24	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
C	2	25	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
C	2	26	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
C	3	27	4rok	92,5	71 776	5 982	615 000	2,66580
C	3	28	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
C	3	29	3rok	86,0	65 475	5 456	561 000	2,43173
D	1	30	3rok	88,5	67 108	5 592	575 000	2,49241
D	1	31	3rok	73,5	57 072	4 757	489 000	2,11964
D	1	32	2rok	60,0	47 968	3 997	411 000	1,78153
D	2	33	2rok	59,5	47 618	3 968	408 000	1,76853
D	2	34	3rok	73,0	56 721	4 727	486 000	2,10663
D	2	35	3rok	88,0	66 875	5 573	573 000	2,48375
D	2	36	3rok	73,0	56 721	4 727	486 000	2,10663
D	2	37	2rok	59,5	47 618	3 968	408 000	1,76853
D	3	38	2rok	59,5	47 618	3 968	408 000	1,76853
D	3	39	3rok	73,0	56 721	4 727	486 000	2,10663
D	3	40	3rok	88,0	66 875	5 573	573 000	2,48375
D	3	41	3rok	73,0	56 721	4 727	486 000	2,10663
D	3	42	2rok	59,5	47 618	3 968	408 000	1,76853
Summma alla hus		3 495,5	2 692 512	226 387	23 070 000	100,00002		

1)Lägenhetstyan är runda till hel eller halv m2

allabrf.se

GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN
För HSB Bostadsrrättsförening Sandstenen I Varberg
Org.nr. 769607-5055
Förteckning av mottagna handlingar:

	Daterad	Anm.
Registreringsbevis	2001-09-17	
Normalstadgar för Brf Sandstenen i Varberg		
Ekonomisk plan	2003-02-04	Koncept
Finansieringskalkyl	2003-02-04	
Flerårskalkyl samt känslighetsanalys	2003-02-04	
Beräkning av driftskostnader	2003-02-04	
SBAB mail ang. terminsräntor	2003-01-23	
Sub ränteförteckningar	2003-01-21	
HSB:s trygghetsgaranti	2002-12-10	
HSB Bank Offert + mail	2002-10-31 /2002-11-20	
HSB Bank mail	2003-02-17	
Lantmäterimyndigheten underrättelse	2002-12-10	
Anläggningsbeslut sektion 1	2002-12-16	
Anläggningsbeslut sektion 2	2002-12-16	
Lantmäterimyndigheten protokoll	2002-12-16	
Lantmäterimyndigheten protokoll	2002-05-08	
Totalentreprenadkontrakt	2002-11-08	
Betalningsplan	2002-10-30	
Köpeavtal mark	2001-10-01	
Ritning K339:11 förminskad till A3	2001-09-04	
M2 förminskad till A3	syns ej	
A306:01	201-05-14	
A306:02	201-05-14	
A306:04	201-05-14	
A306:05	201-05-14	
A306:07	201-05-14	
A306:08	201-05-14	
A306:09	201-05-14	
A306:10	201-05-14	
Förteckning som visar vilka lgh som är intresseanmälda till den 11/2 2003	odaterad	
Varbergs Kommun erbjudande av bostäder i Brf Sandstenen	2001-11-20	
Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention	2003-02-17	

Göteborg 2003-02-20

Östen Strandberg

Göteborg 2003-02-20

Conny Jonsson

allabrf.se

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen(1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Varberg daterad 2003-02-19 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för 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 finns minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Det är vår bedömning att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

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

Bilaga :Förteckning av mottagna handlingar.

Göteborg 2003-02-20

Conny Jonsson

Östen Strandberg

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovannämda lagrum)

allabrf.se

INTYG

(Kompletterande intyg)

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen(1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Varberg daterad 2003-02-19 får härmed avge följande intyg.

Vi har inget att erinra mot denna begränsade justering av andelstal som erfodras för inmatning i datasystem.

Göteborg 2003-03-07

Conny Jonsson

Östen Strandberg

(Av Boverket förklarade behöriga att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovannämda lagrum)