

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga utgifter
  - Tabell 1: Kapitalkostnader
  - Tabell 2: Fondavsättningar
  - Tabell 3: Löpande utgifter
- E. Beräkning av föreningens årliga inkomster
  - 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 Sundbyberg samt däri åt vissa av sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter för obegränsad tid, x) har under åren 1965 och 1966 å fastigheten Klippan nr 22 uppfört 3 st byggnader innehållande sammanlagt 52 st bostadslägenheter och 3 st mindre kontorslägenheter samt 104 garageplatser.

x) Tid för nyttjanderätt begränsas dock av de villkor som innefattas i det tomträttskontrakt föreningen tecknat med Sundbybergs stad den 5.11.1964.

Inflyttning i lägenheterna har skett den 15 maj och 15 juni 1966.

I enlighet med vad stadgas i 11 § bostadsrättsföreningslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på faktiska förhållanden ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv och finansiering av desamma. Beräkningen av föreningens löpande utgifter grundar sig på faktiska omständigheter.

För byggnadsföretaget, som genomförts som generalentreprenad av AB Skånska Cementgjuteriet enligt entreprenadkontrakt av den 26.2.1965, har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Stockholm län meddelat slutligt beslut den 29.11.1967.

B. Beskrivning över fastigheterna m.m.

Adress: Humblegatan 15-17 samt Albygatan 123.

Tomtens areal: 3.741,5 m<sup>2</sup>

Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta: 4.010 m<sup>2</sup>

Byggnadernas utformning: 2 st. bostadshus med 6 våningar samt 1 hus med 2 våningar garage.

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

Gemensamma anordningar

Värmecentral för produktion av v. och vv belägen i ett av bostadshusen i källarvåningen.

Ventilationen är mekanisk.

Bostadshusen är försedda med hissar, en hiss för varje hus.

Centralantenn för KV, MV, LV, FM och TV finnes.

Mätartavlor är placerade i varje trapplan i särskilda nischer försedda med luckor.

Trapp- och ytterbelysning finnes.

#### Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga belägen i källarvåningen i ett av bostadshusen.

Skyddsrum saknas.

Hobbylokaler eller samlingslokaler etc. saknas.

2 st cykel/mopedrum, ett i varje bostadshus.

2 st barnvagnsrum, ett i varje bostadshus.

2 st dammsugningsrum, förberedda för installation av vibrasug.

2 st separata wc-utrymmen i källarvåningen.

#### Gemensamma anordningar på tomtmark

Plantering finns på gårdsbjälklag.

Piskplatser finnes.

Biluppställningsplatser finns i garage.

#### Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd 52 st, belägna i källare.

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning har skett på berg.

Källaryttervägg: Betong K 250 20-30 cm med 7 cm lättbetong = 0,5, K = 1,2.

Bärande källarinnervägg: Betong K 250 15 cm.

Våningsyttervägg: Puts + 25 cm lättbetongstav, 0,4/15 respektive puts samt puts + 20 cm lättbetong, 0,4/15 + 15 cm betong.

Fasader: Puts.

Bärande våningsinnervägg: Betong K 250 15 cm.

Övriga våningsinnerväggar: 7 cm lättbetong, stålglättad.

Bjälklag: 16 cm betong K 250 + 5 cm A-betong.

Entreplan: Granit.

Innertrappor och trapplaner: Cementmosaik.

**Balkonger:** 1 för varje lägenhet, 13 cm betong K 300 och försedda med räcken utförda av galvaniserat stål och eternit.

**Yttertak:** Bostadshusens yttertak är utförda av 1" x 4" liggande råspont och 3 lag papptäckning. På pannrumshuset är taket försett med en 6 mm tjock internitskiva under papptäckningen.

Garagehusets tak fungerar som gårdsbjälklag och är utfört av uppifrån räknat 50 mm gångbanepplattor, 50 mm grovt grus, 40 mm betong, 40 mm vattenisolering, 25 mm ventilation av makadam, 50 mm kork, 0-80 mm fallbetong och 28 mm betong K 250.

**Ytterportar:** Teak.

#### Kortfattad rumsbeskrivning

**Fönsterbänkar:** Svart massiv polerad asbest-cementskiva 20 mm

**Tamburdörrar:** Klass 53 C-1/4 typ Alians

**Golvbeläggningar i källarutrymmen:** Stålslipade och målade.

" i tambur, kapprum och hall: Linoleum.

" i kök: "

" i vardagsrum: Parkett

**Golvbeläggningar i övriga rum:** Linoleum

" i badrum: Helsvetsad plastmatta

" i toaletterum: " "

#### Utrustning i kök:

**Spisar:** Kockums

**Kylskåp:** Philips kyl och sval rymd 210 + 190 l

**Övrigt:**

**Utrustning i badrum:** Badkar, tvättställ, toalettskåp och WC samt uttag för tvättmaskin

#### C. Kostnader för fastighetens förvärv

Tomträttsgäld under byggtid Kr. 26.000:-

Ränte- och kreditivkostnader Kr. 167.000:-

Nybyggnadskostnader Kr. 5.127.000:-

Summa kronor 5.320.000:-

1) Ingår ev. i nybyggnadskostnaden

Länshostadsnämnden har i låneunderlaget inräknat ett tilläggsbelopp av 48.000:-kronor, utgörande kompensation för ökade räntekostnader under det inledande förvaltningskedet innan slutgiltig finansiering av byggnadsföretaget verkställdes. I analogi härmed har motsvarande belopp inkluderats i sammanlagda andelsvärdet för bostads- och lokallägenheter, vilket sålunda uppgår till 5.320.000:-kronor.

Fastigheten är försäkrad i Försäkringsbolaget Zürich med ett brandförsäkringsvärde av 6.000.000:-kronor.

Taxeringsvärdet för fastigheten har fastställts år 1967 till 4.600.000:-kronor.

Beräknad räntelåneunderlag för Klippan nr 22, Sundbyberg

Enligt slutligt beslut har bostäderna en andel av normal låneandel av 74,49 %.

Lån nr	Belopp	Räntelåneunderlag	Ränta	Ränta belopp	Basränta 3,9 %	Räntelån
1	2.761.000	2.058.100	6,95	143.000		
2	468.000	349.000	6,7	23.400		
3	776.000	776.000	6 <sup>x</sup> )	46.600		
		3.183.100		213.000	124.140	<u>88.860</u>

Räntelånet för första året  $0,5 \times 88.860 = 44.430$

x) Rantan för första halva året 1968 = 4 %

D. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Tabell 1

Specifikation över lån och övriga krediter som upptagits för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringsbelopp.

Nr	Lån och krediter hos	Belopp	Säkerhet	Lånetid år	Räntesats %	Årlig räntekostn.	Årligt amorteringsbelopp	Årliga kapitalkostnader
1	Svensk Fastighetskredit AB	2.761.000	int.	10/60	6,95	annuitet	7,0 %	193.270
2	" -	468.000	" -	10/60	6,70	"	6,84%	32.010
3	Bostadsnämnden	776.000	" -	30	6	38.800	25.870	64.670
4	" -	265.000	" -	30	6	14.580	8.830	23.400

Summa lån 4.270.000 Summa kapitalkostnad 313 350  
 Föreningens egen insats 1.050.000 x) Beräkn. statl. räntelån ./ 44.430  
 Summa lån och insats 5.320.000 Återst. årlig kapitalkostn. 268.920

Anmärkningar betr. finansieringen etc.

1. Lånet utanordnat den 10.11.1966
2. " - 5. 1.1968
3. Räntesatsen t.o.m. 30. 6.1968 är 4 %
4. " - " - är 5 %

x) Räntelåneunderlaget är beräknat för år 1968 (~~se bilaga 1~~)

Tomträttsavgäld

kr 20.900:-

## Tabell 2

### Beräkning av årliga fondavsättningar //

Fondavsättningar i enlighet med § 13 i föreningens stadgar:

Reservfonden	0,1 % av andelsvärdet	5.320.000:-	Kr 5.320:-
Fonden för inre rep.	0,3 % " "	5.320.000:-	Kr 15.960:-
" " yttre "	0,3 % " "	5.320.000:-	<u>Kr 15.960:-</u>
		<u>Summa kronor</u>	<u>37.240:-</u>

### Anm.

Beloppen har avrundats. Vid beräkningen av avsättning till fonderna för inre och yttre reparationer har i andelsvärdet exkluderats resp. inkluderats summan av de individuella andelsvärden, som svarar mot bostads- eller lokallägenheter, som enligt tabell 4 skall upplåtas med hyresrätt.

## Tabell 3

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

Skatter	17.000:-
Försäkringspremier inkl. AFA och ATP för anställd personal	4.000:-
El-avgifter	15.000:-
VA-avgifter	13.500:-
Sotningskostnader	1.000:-
Kostnader för renhållning och snöröjning	3.000:-
Hiss-service	2.400:-
Arvoden för fastighetsskötsel inkl. ersättning för semester, sjuk- och fridagar:	
1. Allmänna åligganden	7.600:-
2. Trappstädning	6.000:-
Underhåll av centralantennanläggning	500:-
" " trädgårdsanläggning	3.000:-
Fastighetsförvaltning (bokföring, vice värd, arvoden till styrelse och revisorer etc.)	9.000:-
Förbrukningsartiklar	5.200:-
Diverse utgifter och ev. hyresförluster för uthyrda bostads- och lokallägenheter	<u>10.000:-</u>
	<u>Summa löpande ut-</u>
	<u>gifter, kronor</u> <u>97.300:-</u>

### Beräknade bränslekostnader 1968

160 m <sup>3</sup> olja nr 1 à 140:-kr/m <sup>3</sup>	22.400:-
vilket motsvarar c:a 4:-kr/m <sup>2</sup> ly.	

Specifikation över samtliga lägenheters huvuddata och andelsvärden samt redovisn. av grundavg., årshyror etc.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Läg. nr	Läge	rum	Uth. rum	Kök	Badrum	WC	Dusch	Balkong	Garage	Yta m <sup>2</sup>	Lägenh. and. tal	Lägenh. and. värde	Grundavg.	Inre rep.fond	Övriga avg.	Σ årsavg.
<b>Lägenheter</b>																
<b>Hus A</b>																
A-02	bv	3		1	1			1	1	74,5	1,3466	71.639	14.136	215	5.499	5.714
A-11	1 tr.	3		1	1			1	1	75,0	1,4119	75.113	14.825	225	5.766	5.991
A-12	"	2		1	1			1	1	61,5	1,2486	66.426	13.110	199	5.099	5.298
A-13	"	4		1	1	1	1	1	1	98,5	1,6818	89.472	17.659	267	6.869	7.136
A-14	"	2	1	1	1	1		1	1	81,5	1,5213	80.933	15.974	242	6.213	6.455
A-21	2 tr.	3		1	1			1	1	75,0	1,4205	75.571	14.915	226	5.801	6.027
A-22	"	2		1	1			1	1	61,5	1,2542	66.723	13.169	200	5.122	5.322
A-23	"	4		1	1	1	1	1	1	98,5	1,6917	89.998	17.763	269	6.909	7.178
A-24	"	2	1	1	1	1		1	1	81,5	1,5298	81.385	16.063	243	6.242	6.491
A-31	3 tr.	3		1	1			1	1	75,0	1,4290	76.023	15.005	228	5.835	6.063
A-32	"	2		1	1			1	1	61,5	1,2613	67.101	13.244	201	5.151	5.352
A-33	"	4		1	1	1	1	1	1	98,5	1,7017	90.530	17.868	270	6.950	7.220
A-34	"	2	1	1	1	1		1	1	81,5	1,5383	81.838	16.152	245	6.282	6.527
A-41	4 tr.	3		1	1			1	1	75,0	1,4375	76.475	15.094	229	5.870	6.099
A-42	"	2		1	1			1	1	61,5	1,2685	67.484	13.319	203	5.179	5.382
A-43	"	4		1	1	1	1	1	1	98,5	1,7116	91.057	17.972	272	6.990	7.262
A-44	"	2	1	1	1	1		1	1	81,5	1,5454	82.215	16.227	246	6.311	6.557
A-51	5 tr.	3		1	1			1	1	75,0	1,4460	76.927	15.183	233	5.902	6.135
A-52	"	2		1	1			1	1	61,5	1,2756	67.862	13.394	204	5.208	5.412
A-53	"	4		1	1	1	1	1	1	98,5	1,7230	91.664	18.092	274	7.037	7.311
A-54	"	2	1	1	1	1		1	1	81,5	1,5539	82.667	16.316	247	6.346	6.593
A-61	6 tr.	3		1	1			1	1	75,0	1,4502	77.151	15.227	231	5.922	6.153
A-62	"	2		1	1			1	1	61,5	1,2798	68.085	13.438	204	5.226	5.430
A-63	"	4		1	1	1	1	1	1	98,5	1,7273	91.892	18.137	274	7.055	7.329
A-64	"	2	1	1	1	1		1	1	81,5	1,5596	82.971	16.376	248	6.369	6.617



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<u>Lägenheter</u>																
<u>Hus B</u>																
B-01	bv	2		1	1				1	63,0	1,2315	65.512	12.930	197	5.028	5.225
B-02	"	3		1	1				1	74,5	1,3679	72.772	14.360	218	5.586	5.804
B-11	1 tr.	3		1	1				1	75,0	1,4119	75.113	14.825	225	5.766	5.991
B-12	"	2		1	1				1	61,5	1,2486	66.426	13.110	199	5.099	5.298
B-13	"	4		1	1	1			1	98,5	1,6818	89.472	17.659	267	6.869	7.136
B-14	"	2	1	1	1	1	1		1	81,5	1,5213	80.933	15.974	242	6.213	6.455
B-21	2 tr.	3		1	1				1	75,0	1,4205	75.571	14.515	226	5.801	6.027
B-22	"	2		1	1				1	61,5	1,2542	66.723	13.169	200	5.122	5.322
B-23	"	4		1	1	1			1	98,5	1,6917	89.998	17.763	269	6.909	7.178
B-24	"	2	1	1	1	1	1		1	81,5	1,5298	81.385	16.063	243	6.248	6.491
B-31	3 tr.	3		1	1				1	75,0	1,4290	76.023	15.005	228	5.835	6.063
B-32	"	2		1	1				1	61,5	1,2613	67.101	13.244	201	5.151	5.352
B-33	"	4		1	1	1			1	98,5	1,7017	90.531	17.868	270	6.950	7.220
B-34	"	2	1	1	1	1	1		1	81,5	1,5383	81.838	16.152	245	6.282	6.527
B-41	4 tr.	3		1	1				1	75,0	1,4375	76.475	15.094	229	5.870	6.099
B-42	"	2		1	1				1	61,5	1,2685	67.484	13.319	203	5.179	5.382
B-43	"	4		1	1	1			1	98,5	1,7116	91.057	17.972	272	6.990	7.262
B-44	"	2	1	1	1	1	1		1	81,5	1,5454	82.215	16.227	246	6.311	6.557
B-51	5 tr.	3		1	1				1	75,0	1,4460	76.927	15.183	233	5.905	6.135
B-52	"	2		1	1				1	61,5	1,2756	67.862	13.394	204	5.208	5.412
B-53	"	4		1	1	1			1	98,5	1,7230	91.664	18.092	274	7.037	7.311
B-54	"	2	1	1	1	1	1		1	81,5	1,5539	82.667	16.316	247	6.346	6.593
B-61	6 tr.	3		1	1				1	75,0	1,4502	77.151	15.227	231	5.922	6.153
B-62	"	4		1	1				1	61,5	1,2798	68.085	13.438	204	5.226	5.430
B-63	"	2	1	1	1	1	1		1	98,5	1,7273	91.892	18.137	274	7.055	7.329
B-64	"	2	1	1	1	1	1		1	81,5	1,5596	82.971	16.376	248	6.369	6.617

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<u>Lokaler</u>																
<u>Hus A</u>																
A-01	bv	kontor							1	62,5	2,0114	107.005	21.120	293	8.242	8.535
A-03	"	"							2	102,5	3,3977	180.758	35.676	540	13.877	14.417
<u>Hus B</u>																
B-03	bv	kontor							2	102,5	3,3977	180.758	35.676	540	13.877	14.417
<u>Hus C</u>																
		garage i övre plan								1482,0	15,9103	846.430	167.058	2.520	64.988	67.508
									Summa	7253,5	100,0000	5320.000	105.000	15.960	408.340	424.300

~~1782,-~~  
~~2675~~

~~1799,5~~

5504,0

Sammandrag över beräknade årliga utgifter

Räntor och amorteringar	268.920:-
Tomträttsavgäld	20.900:-
Avsättning till reservfond	5.320:-
"    "    fond för inre reparationer	15.960:-
"    "    "    "    yttre    "	15.960:-
Övriga löpande utgifter	<u>97.300:-</u>

Årliga utgifter exkl.  
bränslekostn., kronor 424.360:-

Bränslekostnader 22.400:-

Årliga utgifter inkl.  
bränslekostn., kronor 446.760:-

E. Beräkning av föreningens årliga inkomster

I enlighet med vad föreskrives i § 10 föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter och ev. övriga inkomster - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelsvärden. Andelsvärdena representerar lägenheternas relativa bostads- eller nyttjandevärde. Vid beräkning härav har, förutom yt- innehåll, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan, genomluftbarhet, tillgång till hiss etc.

Den beräknade kostnaden för uppvärmning fördelas efter lägenhetsyta (i förekommande fall omräknad yta) och täckes genom à conto inbetalningar i samband med avgifts- eller hyresupp- börd i övrigt. Statens Hyresråds bränsleklausul Exkl. I/II tillämpas.

Sammandrag över beräknade årliga inkomster enligt följande tabell 4

Årsavgifter (tabell 4 kolumn <sup>17</sup> 8) 424.300:-

Årliga inkomster exkl.  
bränsleavgifter,  
kronor 424.300:-

Bränsleavgifter 22.400:-

Årliga inkomster  
inkl. bränsleav-  
gifter, kronor 446.700:-

F. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

1. Upplåtelse av bostadsrätt sker genom teckning å av föreningens styrelse utfärdad teckningslista i enlighet med bestämmelserna i § 17 bostadsrättslagen.
2. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga inträdesavgift i föreningen med 10:-kronor. Dessutom skall envar bostadsrättshavare erlægga grundavgift med belopp, som ovan angivits, årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar samt bränsleavgift.
3. Bostadsrättshavare må, efter beslut å föreningssammanträde, avfordras särskilt tillskott för täckande av oförutsedda utgifter i enlighet med vad som föreskrives i § 8 föreningens stadgar.
4. Vid upplåtelse av bostadsrätt i anslutning till att lägenhetsinnehavare efter inledande interimsskede förvärvar medlemskap i föreningen, skall ersättning för rätt att teckna bostadsrätt ej utgå.
5. För nyttjande av tvättstuga erlägges avgift, i enlighet med de särskilda föreskrifter styrelsen utfärdar.
6. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgå 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.

..... den ..... 19...

.....

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar  
bevittnas

.....

Som bilagor till denna ekonomiska plan har fogats:

1. Avskrift av slutligt beslut om bostadslån.