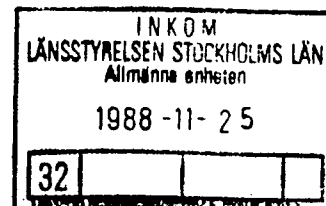


Org.nr 716420 - 2892



EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA HAGA

Denna ekonomiska plan har upprättats
med följande huvudrubriker:

Sid:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnader för fastighetens förvärv	7
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Tabell: redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter etc.	10
F. Särskilda förhållanden	13
G. Enligt bostadsrättslagen före- skrivet intyg	14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen SÖDRA HAGA (716420-2892), som registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län 1988-06-13, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under juni månad 1988 har uppförandet av 67 byggnader, 54 radhuslameller och 13 flerbostadshus, innehållande sammanlagt 144 bostadslägenheter samt barnstuga och gemensamhetslokal påbörjats.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början mars månad 1989.

I enlighet med vad som stadgats i 3 § bostadsrättslagen 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 kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Platzer Bygg AB. Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Stockholms län meddelat preliminära beslut 1988-06-09 med ändringsbeslut 1988-06-16.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighets-
beteckning: Ormsta 1:919, Vallentuna-Åby 1:9, 1:20, 1:28
(under sammanläggning till en fastighet)
Vallentuna kommun

Adress: Engelbrektsvägen, 186 36 VALLENTUNA

Tomternas areal: 32.993 m²

	<u>Radhus</u>	<u>Flerbostadshus</u>
Antal bostadslägenheter:	54 st	90 st
Bostädernas enskilda primära bruksarea, boarea:	5.536,6 m ²	5.704,4 m ²
Bostädernas gemensamma primära bruksarea:	---	686,1 m ²
Bostädernas totala primära bruksarea:	5.536,6 m ²	6.390,5 m ²
Bostädernas totala sekundära bruksarea:	510,0 m ²	745,3 m ²
Barnstuga, enskilda primära bruksarea, lokalarea:	---	367,0 m ²
Barnstuga, sekundära bruksarea:	---	36,8 m ²
Byggnadernas antal och utformning:	54 radhuslameller, 1 1/2 plans trähus. 13 flerbostadshus, 2 vånings betonghus med suterrängplan. Våningsytterväggar i trä och suterrängväggar av putsad betong.	

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är anslutna för värmeleveranser till Vallentuna
Värmeverk.

Fjärrvärmeundercentral för produktion av vattenburen värme och
varmvatten belägen i hus D8.

Ventilation, mekanisk till- och frånluft med värmeväxling.

Hissar i flerbostadshusen hustyp A.

Centralantenn för radio och TV, till varje lägenhet 1 st anslutningssladd.

Elmätare är placerade i suterrängplan för flerbostadshusens lägenheter. För lägenheterna i radhus är mätarna placerade på respektive radhuslängas gavel.

Varmvatten. resp. vattenmätare placerade i fjärrvärmeundercentralen i hus D8.

För rikstelefon tomrör och dosor enligt Televerkets anvisningar.

Gemensamma utrymmen

5 st tvättstugor belägna i hustyp A, för flerbostadshusen. Radhuslamellerna utrustade med separat tvättutrymme med tvättmaskin och tvättbänk.

1 st Gemensamhetslokal i hus D8.

7 st Cykel/mopedrum för flerbostadshusen belägna i B-husens suterrängplan.

7 st sophus och 1 st grovsophus placerade vid bilplatserna.

5 st WC-utrymmen i flerbostadshusens tvättstugor.

5 st Städrum för flerbostadshusen belägna i hustyp A.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar
Inhägnader
Lekplatser

Parkering

144 st Biluppställningsplatser i carportar med motorvärmare, för varje lägenhet.

61 st Biluppställningsplatser, Öppen parkering.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, belägna i suterrängplan för resp. flerbostadshus.
Radhuslägenheternas förråd placerade vid resp. radhuslamell.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	bottenplatta av betong.
Källaryttervägg:	betong resp. lättbetong.
Bärande källarinnervägg:	betong.
Våningsyttervägg: (bärande och värmeisolerande funktioner)	trä, mineralullsisolering.
Fasader:	träpanel resp. mineritskivor.
Bärande våningsinnervägg:	flerbostadshusen betong, radhusen trä med gipsskivor.
Trappomslutande väggar:	flerbostadshusen betong.
Övriga våningsinnerväggar:	träreglar med gipsskivor.
Bjälklag:	flerbostadshusen betong, radhusen trä.
Yttertrappor:	betong respektive trä.
Innertrappor:	flerbostadshusen betong med cementmosaik, radhusen trä.
Trapplaner:	flerbostadshusen betong med linoleum.
Balkonger:	betong.
Yttertak:	betongtakpannor.
Ytterportar:	flerbostadshusen natureloxerad aluminium, radhusen trä.
Fönster:	3-glas med isolerglasruta.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall, kapprum:	Linoleum	Tapet	Målas	Kapphylla
Vardagsrum:	Eklamell	Tapet	Målas	Gardinbeslag Fönsterbänk
Övriga rum:	Linoleum	Tapet	Målas	Gardinbeslag Fönsterbänk
Badrum:	Plastmatta	Väggplastmatta	Målas	Badrumsskåp Handdukshängare Klädkrok Toalettpappers- hållare Badkarshandtag Förberedelse för tvättmaskin i flerbostadshusens badrum
WC/Dusch:	Plastmatta	Väggplastmatta vid dusch kakel	Målas	Spegel Handdukshängare Klädkrok Toalettpappers- hållare
Kök:	Linoleum	Tapet resp. målas, stänk- skydd av kakel	Målas	Gardinbeslag Fönsterbänk Spis Spiskåpa Kyl/Sval Frys Förberedelse för diskmaskin Kökssnickerier

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS/ERNAS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	1.500.000:-
Nybyggnadskostnader (inkl. index, mervärdes skatt och lagfartskostnader)	110.830.000:-
Räntemerkostnader	7.945.000:-
SUMMA KRONOR	120.275.000:-
=====	

Fastigheten brandförsäkras med fullvärdesklausul.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts,
men beräknas slutligt till 62.000.000 kronor, varav för
flerbostadshus 34.000.000:- och för småhus 28.000.000:-.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Lån	Belopp tkr	Låne- tid år	Ränta %	Ränte- kostn. tkr	Amorte- ring * tkr	Kapital- kostnad tkr
Bottenlån, bostäder	75.960'	60	11,5	8.735'	--	8.735'
Bottenlån, lokaler	3.450'	60	11,5	397'	--	397'
Bostadslån, bostäder	31.470'	40	11,5	3.619'	--	3.619'
Bostadslån, lokaler	1.430'	30	11,5	164'	--	164'
Summa lån	112.310.000:-		Summa kapital- kostn.		12.915.000:-	
Grundavg.	7.965.000:-		Avgår beräknat räntebidrag **		<u>9.300.000:-</u>	3.615.000:-
Totalt	120.275.000:-					

* Amortering av bottenlåne- och bostadslånedelarna beräknas - med nu gällande låneregler - inte ske under lånens första två år resp. första fem år.

** Räntebidraget beräknas som skillnaden mellan å ena sidan faktiska räntekostnader för de delar av bottenlån och bostadslån som belöper på låneunderlag för bostäder och andra sidan en av staten garanterad räntekostnad på samma lån. Den garanterade räntan är för närvarande 2,6 % upp till 110 % av låneunderlaget resp. 5,75 % däröver. Delen upp till 110 % höjs varje år fr o m det andra året från utbetalningen av bostadslånet med 0,25 procentenheter. För delen över 110 % utgår räntebidrag med halva räntekostnaden enligt nuvarande bestämmelser.

Under de två första åren från färdigställandet kan bidrag erhållas (s.k. nybyggnadsbidrag) med 60:- per m2 under det första bidragsåret dock med högst 4.500:- för varje lägenhet och med 36:- per m2 för det andra bidragsåret dock med högst 2.250:- för varje lägenhet. Beslut om bidrag och utbetalning av detta lämnas av Länsbostadsnämnden.

Transport 3.615.000:-

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Medlemmarnas lägenhetsunderhåll,
0,3 % av 100.000.000:- 300.000:-

Föreningens fastighetsunderhåll,
0,3 % av 100.000.000:- 300.000:- 600.000:-

Driftskostnader

Löpande underhåll 70.000:-

Fastighetsskötsel 75.000:-

Renhållning: sophämtning, trapp-
och källarstädning, utestädning
(inkl. snöröjning) 190.000:-

Uppvärmning 495.000:-

Vattenförbrukning 195.000:-

Elförbrukning 105.000:-

Administration 190.000:-

Avgift till vägförening 90.000:-

Försäkringar 70.000:-

Skatt 390.000:- 1.870.000:-

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER KRONOR 6.085.000:-

S.k. hushållsel för de enskilda bostadslägenheterna och
lokalerna ingår ej i ovan beräknade årliga kostnaderna.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter. Grundavgifterna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkningen härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan etc.

Årsavgifter		5.565.000:-
Årshyra barnstuga		<u>520.000:-</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	KRONOR	<u>6.085.000:-</u>

I följande tabell lämnas en sepcifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, årsavgifter, avsättningar till medlemmarnas lägenhetsunderhåll etc.

Lgh nr	Plan nr	Antal lgh st	BOA per m2	BOA Summa m2	Lägenhets-beskrivning	Andels-tal %	Grund-avgift Kr	Arsavgift inkl avs. Kr	Avsättning lgh underhåll Kr	Arskr
--------	---------	--------------	------------	--------------	-----------------------	--------------	-----------------	------------------------	-----------------------------	-------

RADHUS:

R91 t o m R110
R112 t o m R115
R117 t o m R125
R127 t o m R132
R135 t o m R140
R143

46 100,9 4.641,4 4RK, Bwc, Dwc, Upl. 0,8524 67.895 47.435 2.555

R111, R116, R126, R133
R134, R141, R142, R144

8 111,9 895,2 5RK, Bwc, Dwc, Upl. 0,9250 73.675 51.475 2.775

FLERBOSTADSHUS:

A2-01, A5-01, A7-01, A9-01, A12-01	0	5	57,2	286,0	2RK, Bwc, Upl.	0,5401	43.020	30.060	1.620
A2-02, A5-02, A7-02, A9-02, A12-02	0	5	62,6	313,0	2RK, Bwc, Upl.	0,5749	45.790	31.995	1.725
A2-03, A5-03, A7-03, A9-03, A12-03	0	5	64,2	321,0	2RK, Bwc, Upl.	0,5801	46.205	32.285	1.740
A2-11, A5-11, A7-11, A9-11, A12-11	1	5	57,5	287,5	2RK, Bwc, Bkg	0,5615	44.720	31.250	1.685
A2-12, A5-12, A7-12, A9-12, A12-12	1	5	77,6	388,0	3RK, Bwc, Bkg, Upl.	0,6949	55.345	38.670	2.085
A2-13, A5-13, A7-13, A9-13, A12-13	1	5	77,1	385,5	3RK, Bwc, Bkg, Upl.	0,6897	54.935	38.385	2.070
A2-14, A5-14, A7-14, A9-14, A12-14	1	5	64,5	322,5	2RK, Bwc, Bkg	0,5979	47.620	33.275	1.795
A2-21, A5-21, A7-21, A9-21, A12-21	2	5	57,5	287,5	2RK, Bwc, Bkg	0,5777	46.015	32.150	1.735
A2-22, A5-22, A7-22, A9-22, A12-22	2	5	77,6	388,0	3RK, Bwc, Bkg	0,7074	56.345	39.370	2.125
A2-23, A5-23, A7-23, A9-23, A12-23	2	5	77,1	385,5	3RK, Bwc, Bkg	0,7023	55.940	39.085	2.110
A2-24, A5-24, A7-24, A9-24, A12-24	2	5	64,5	322,5	2RK, Bwc, Bkg	0,6141	48.910	34.175	1.845

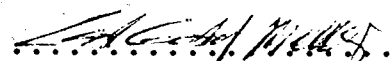
Lgh nr	Plan nr	Antal Lgh st	BOA per lgh m ²	BOA Summa m ²	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Arsavgift inkl avs. Kr	Avsättning lgh underhåll Kr	Arshy Kr
B1-01, B4-01, B11-01, B3-01, B6-01, B10-01, B13-01	0	7	57,0	399,0	2RK, Bwc, Up1.	0,5366	42.740	29.860	1.610	
B1-11, B4-11, B11-11, B3-11, B6-11, B10-11, B13-11	1	7	57,8	404,6	2RK, Bwc, Loft	0,5436	43.295	30.250	1.630	
B1-12, B4-12, B11-12, B3-12, B6-12, B10-12, B13-12	1	7	57,8	404,6	2RK, Bwc, Up1, Loft	0,5508	43.870	30.650	1.655	
B1-21, B4-21, B11-21, B3-21, B6-21, B10-21, B13-21, B3-22, B6-22, B10-22, B13-22	2	11	57,8	635,8	2RK, Bwc, Loft	0,5527	44.025	30.755	1.660	
B1-22, B4-22, B11-22	2	3	57,8	173,4	2RK, Bwc, Bkg, Loft	0,5633	44.865	31.355	1.690	
SUMMA BOSTÄDER		144		11.241		100.0000	7.965.000	5.565.000	300.000	520.000
SUMMA UTHYRNINGSLOKAL		1	LOA 367 m ²	DAGHEM						

R = rum
 K = kök
 Bwc = badrum med wc
 Dwc = duschrum med wc
 Bkg = balkong
 Up1 = uteplats på mark
 Loft = uteplats på loftgång

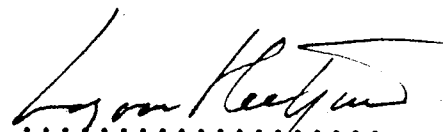
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan 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. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
4. Servitut skall upprättas till Vallentuna kommuns förmån enligt AVTAL (exploateringsavtal) tecknat mellan bostadsrättsföreningen och kommunen.

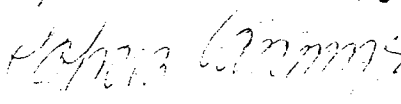
Vallentuna 1988-09-30


Carl-Gustaf Mellsjö


Bernt Nygren


Ingvar Hertzman

Länsstyrelsen Stockholms län har denna dag enligt 3 §
bostadsrättslagen (1971:479 ändrad 1982:358) regi-
strerat förestående ekonomiska plan för bostadsrätts-
föreningen.....
i.....kommun; betygas.
Stockholm...../19..... utan avgift.


Solveig Casemyr

INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Allmänna enheten			
1988-11-25			
32			

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 30 september 1988 för Bostadsrättsföreningen Södra Haga, får härmed avge följande intyg.

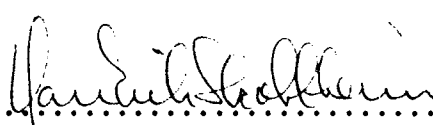
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Enligt avtal mellan bostadsstyrelsen och bottenlåneinstitutet tillämpas för närvarande sk nettoavisering för dessa instituts lån. Räntebidrag betalas sålunda ut direkt till lånegivaren i anslutning till bottenlånets förfallodag. Detta kan komma att påverka föreningens likviditet.

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

Stockholm den 17 oktober 1988


.....
Ingvar Jargin
Byggnings
Larsbodavägen 50
123 41 FARSTA


.....
Jan-Erik Skottheim
Jur kand
Flogstavägen 100
752 63 UPPSALA