

Organisationsnummer  
716460-4261

1994-06-23

**Ekonomisk plan för  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPSTIGEN 2  
SOLNA KOMMUN**

Den ekonomiska planen har upprättats  
med följande huvudrubriker :

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	sid 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	sid 3-4
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	sid 5
D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	sid 6-7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	sid 8
TABELL : REDOVISNING AV ANDELSTAL , INSATSER , UPPLÅTELSEAVGIFTER , ÅRSVIGIFTER ,ETC	sid 9
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	sid 10
G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	sid 11

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aspstigen 2, Solna kommun, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1992-11-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under maj månad 1994 har uppförandet av 2 st flerbostadshus innehållande sammanlagt 31 st bostadslägenheter, samt yttre arbeten påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit registrerande myndighets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mars månad 1995.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling, 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 maj månad 1994.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av AB Borätt enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1994-05-16.

Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag, i vilket ärende Länsstyrelsen i Stockholms län meddelat beslut 1994-04-25.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse kontraktets fullföljande och lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 Kap 2§ 2 p bostadsrättslagen.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

3

Fastighetsbeteckning:	Kv Aspen 7 - 9 , Solna kommun .
Adress:	Erik Sandbergsgatan 5 - 9
Tomtens areal:	2501 m2
Bostädernas sammanlagda primära bruksarea:	2604 m2
Primär bruksarea i bostads- lägenheter:	2248 m2
Byggnadernas utformning:	2 st bostadshus i 4 våningar
Antal lägenheter:	31 st

### **Gemensamma anordningar**

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektricitet.

Elcentral

Undercentral

Mekanisk frånluftsventilation

Hissar och hisschakt

Kabel-TV anslutning för radio och television

Telefonkanalisation

### **Gemensamma utrymmen**

Gemensamhetslokal belägen i västra huset samt tvättstuga i båda husen .

Entréer , trapphus och städrum .

Skyddsrum beläget i västra huset .

Soprum, grovsoprum och cykelrum belägna i separat byggnad .

Planteringar , grönområden , VA-anläggningar .

### **Parkering**

11 st parkeringsplatser på tomtmark och 10 st parkeringsplatser på allmän mark.

### **Servitut**

Ledningsservitut

**Kortfattad byggnadsbeskrivning flerbostadshus**

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med putsad utsida .
Lägenhetsskiljande vägg:	180 mm betong
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme
Takbjälklag:	Betong isolerat med 350 mm lösull.
Yttertak:	Betongtakpannor
Trappor:	Prefabricerade betongtrappor med cementmosaikbeläggning.
Balkonger:	Prefabricerade betongplattor
Entrépartier:	Aluminium
Fönster och fönsterdörrar:	3-glasfönster

**Kortfattad rumsbeskrivning bostäder**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Kör/Hall	Parkett	Tapet	Betong grängad
Vardagsrum	Parkett	Tapet	"
Sovrum	Parkett	Tapet	"
Kök	Linoleum	Tapet	Betong målad
Badrum/ tvätt	Plastmatta	Kakel	Betong målad
Kläd/frd	Linoleum	Målad	Betong målad
Trapphus entré	Cementmosaik	Målad	Betong målad
Trapphus vån. plan	Cementmosaik	Målad	Betong målad
Gemensam- hetslokal	Linoleum	Målad väv	Betong målad

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

5

Köpeskilling för föreningens fastighet	3.700.000
Nybyggnadskostnader inkl anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader m m.	20.750.000
Mervärdeskatt	4.850.000
Oförutsett och tilläggsbeställningar	200.000
<hr/>	
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b><u>29.500.000</u></b>

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu ej fastställts  
men beräknas slutligt till ca 20.000.000 :-.

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

6

**Kapitalkostnader**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

**Säkerhet för lån**

Som komplement till pantbrev i fastighet kan vissa långgivare köpa statlig kreditgaranti av Statens Bostadskreditnämnd för delen överstigande 60 % av garantiunderlaget (GU). ✓

Lån	Belopp kr	Lånetid år	Ränta %	Räntekostn kr	Amortering kr	Kapitalkostn kr
Lån utan statlig kreditgaranti						
0-60 % av GU	13.761.000	60	10,15	1.396.742	3.853	1.400.595
Lån med statlig kreditgaranti						
60-100 % av GU	9.319.000	25	10,65	992.474	(amorteringsfritt i 10 år)	992.474
<b>Summa lån</b>	<b>23.080.000</b>		<b>SUMMA</b>	<b>2.389.215</b>	<b>3.853</b>	<b>2.393.068</b>
Skyddsrumsbidrag	340.000		Summa kapitalkostnad brutto			2.393.068
Upplåtelseavgifter	1.514.000					
Insatser	4.566.000					
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>29.500.000</b>					
Avgår beräknat räntebidrag			Subventionsränta %	Ränta %		
Räntebidragsunderlag *	23.080.000		9,00	5,13		-1.184.004
Del av räntebidr.-underlag **	217.000		9,00	3,84		-8.333
Summa kapitalkostnad år 1						<b>1.200.731</b>
Summa kapitalkostnad år 2			Räntor	Amortering		<b>1.284.883</b>
			1.280.617	4.266		
Summa kapitalkostnad år 3			1.364.313	4.679		<b>1.368.992</b>

\*) Räntebidrag lämnas för bidragsunderlaget x subventionsräntan x 57 procent under det första bidrags- året. Bidragsandelen avtrappas med 4 procent för varje år till dess att bidragsandelen har gått ned till 25 procent .

\*\*) För den del av bidragsunderlaget som föreningen ej upptar lån lämnas räntebidrag med 42 2/3 procent under det första bidragsåret . Bidragsandelen avtrappas med 5 1/3 procent för varje år till dess att bidragsgivningen upphör.

Nettoräntekostnader för föreningens lån , dvs föreningens bruttoräntekostnad för beräknade lån minskat med de räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler , baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering .

Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Kapitalkostnader		Transport	1.200.731	7
<b><u>Avsättningar</u></b>				
i enlighet med föreningens stadgar :				
Föreningens fastighetsunderhåll	0,3 % av	24.046.000	72.100	
<b><u>Driftskostnader ( inkl moms)</u></b> ✓				
Fastighetsförvaltning		47.000		
Föreningens administration (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		27.000		
Fastighetsskatt 1)		-		
Försäkringar		20.000		
El-avgifter (exkl hushållsel)		50.000		
Vattenavgifter		50.000		
Uppvärmning		150.000		
Löpande underhåll		12.000		
Snöröjning		10.000		
Städning trapphus		22.000		
Sophämtning		40.000		
Oförutsett		25.000	453.000	
Summa kronor beräknade årliga kostnader			1.725.831	

1) Fr o m 1991 tas det inte ut någon fastighetsskatt de första fem åren för nyproduktion av bostäder. Därefter tas det ut halv fastighetsskatt under de följande fem åren. Färdigställandeåret kan viss fastighetsskatt påföras bostadsrättsföreningen efter avräkningsdatum med entreprenören .

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

8

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna och upplåtelseavgifterna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Vid beräkningen härav har, förutom yttnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan etc.

Årsavgifter bostäder	1.692.831
Hyresintäkt parkeringsplats 11 pl x 250 :- x 12	33.000
<hr/>	
Summa kronor beräknade årliga intäkter	1.725.831

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPSTIGEN 2TABELL: REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, UPPLÅTELSEAVGIFTER, ÅRSAVGIFTER ETC ÅR 1

Lghnr	Lgh-storl	Lgh-yta m2	Andelstal	Insatser kr	Upplåtelse- avgift kr	Insatser + upplåtelse- avgift	Årsavgift *) kr/år	Månads- avgift *) kr / mån
511	2 rok	68,2	3,0484	139.190	22.000	161.190	51.604	4.300
512	2 rok	68,2	3,0484	139.190	22.000	161.190	51.604	4.300
513	2 rok	67,9	3,0404	138.825		138.825	51.469	4.289
521	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	54.000	211.518	58.399	4.867
522	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	45.000	202.518	58.399	4.867
523	2 rok	67,9	3,0404	138.825	31.000	169.825	51.469	4.289
524	2 rok	67,9	3,0404	138.825	14.000	152.825	51.469	4.289
531	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	74.000	231.518	58.399	4.867
532	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	64.000	221.518	58.399	4.867
533	2 rok	67,9	3,0404	138.825	48.000	186.825	51.469	4.289
534	2 rok	67,9	3,0404	138.825	57.000	195.825	51.469	4.289
541	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	105.000	262.518	58.399	4.867
542	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	95.000	252.518	58.399	4.867
543	2 rok	67,9	3,0404	138.825	75.000	213.825	51.469	4.289
544	2 rok	67,9	3,0404	138.825	90.000	228.825	51.469	4.289
711	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	15.000	172.518	58.399	4.867
712	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	15.000	172.518	58.399	4.867
713	2 rok	67,9	3,0404	138.825	14.000	152.825	51.469	4.289
714	2 rok	67,9	3,0404	138.825	14.000	152.825	51.469	4.289
721	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	45.000	202.518	58.399	4.867
722	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	35.000	192.518	58.399	4.867
723	2 rok	67,9	3,0404	138.825	23.000	161.825	51.469	4.289
724	2 rok	67,9	3,0404	138.825	23.000	161.825	51.469	4.289
731	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	64.000	221.518	58.399	4.867
732	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	54.000	211.518	58.399	4.867
733	2 rok	67,9	3,0404	138.825	40.000	178.825	51.469	4.289
734	2 rok	67,9	3,0404	138.825	40.000	178.825	51.469	4.289
741	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	95.000	252.518	58.399	4.867
742	2 1/2 rok	78,1	3,4498	157.518	86.000	243.518	58.399	4.867
743	2 rok	67,9	3,0404	138.825	90.000	228.825	51.469	4.289
744	2 rok	67,9	3,0404	138.825	65.000	203.825	51.469	4.289
Summa		2248,3	100,0000	4.566.000	1.514.000	6.080.000	1.692.831	

\*) Tillkommer kostnad för parkeringsplats med 250 :- / månad .

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift , överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna abonnemang med Solna kommun , energiavdelningen för hushållsel.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.

Solna 1994-05-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPSTIGEN 2

G. L. ✓      Anders ✓      Janne Bonhelten ✓

3/3

Janne

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 16 maj 1994 för Bostadsrättsföreningen Aspstigen 2, 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.

Nettoräntekostnader för föreningens lån, dvs föreningens bruttoräntekostnad för beräknade lån minskat med de räntebidrag föreningen beräknas erhålla enligt nu gällande regler, baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering.


Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.


Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre 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 3 juni 1994

  
Jan-Erik Skottheim  
Jur kand  
Järpvägen 2  
5653 UPPSALA

  
Sven Larsson  
Civ ek  
Götgatan 20 a  
752 22 UPPSALA

*mg*