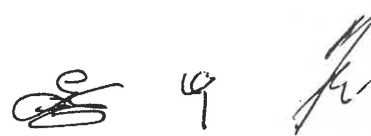


EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÅGET SÖDRA 7,
HELSINGBORGS KOMMUN
1993 - 12 - 29

A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3-7
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	9-10
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter	11
F	Särskilda förhållanden	12
G	Enligt bostadsrättslagen före- skrivet intyg	13



A

ALLMÄNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tåget Södra 7, Helsingborgs kommun som registrerats hos Länsstyrelsen i Malmöhus län 1992-12-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 1994 beräknas uppförandet av byggnad innehållande 6 bostadslägenheter påbörjas.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Länsstyrelsens tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början oktober 1994.

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 avtalad köpeskilling, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggtiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 1993.

Enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1993-11-30 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Syd AB.

Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Malmöhus län meddelat preliminärt beslut 1993-04-28.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse kontraktets fullföljande och lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrätthavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen (Flerbostadshus).



B**BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Tåget Södra nr 7 i Helsingborgs kommun

Adress: Drottninggatan 214

Tomtens areal: 1.241 m² Boa: 645 m²

<u>Lägenhetsfördelning:</u>	1 st lgh	4 rok	à	109,7 m ²
	4 st lgh	3 alt 4 rok	à	100,5 m ²
	<u>1 st lgh</u>	4 rok	à	<u>133,4 m²</u>
	Σ 6 st lgh			645,1 m ²

Gemensamma anordningar

- Byggnaden uppvärms med elpanna placerad i värmecentral i bottenplan
- Ventilation, mekanisk.
- Värmepump för beredning av tappvarmvatten
- Hiss
- Centralantenn för radio och TV samt kabel-TV.
- Elmätare är placerad i elcentral i byggnadens bottenvåning.
- Porttelefon
- Vattenmätare
- Telefonkanalisation

Gemensamma utrymmen

- 1 st tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
- 1 st cykel/mopedrum
- 1 st utvändigt soprum

Gemensamma anordningar på tomtmark

- Planteringar
- Inhägnader
- Carport
- Gångvägar
- Parkeringsplatser
- Dag- och spillvattenledningar
- Kabelnät för park- och gångvägsbelysning med armatur

Parkeringar, debiteras särskilt

- 6 st biluppställningsplatser i carport
- 3 st utvändiga parkeringsplatser

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, belägna på plan 4.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**BOSTADSHUS**

Grund	Betongplatta isolerad med 80 mm mineralull
Ytterväggar	Beklädnad av ½-stens fasadtegel, 50 mm mineralull, 9 mm utegipsskiva, träreglar, 145 mm mineralull, plastfolie och 13 mm gipsskiva.
Gavlar	150 betong, 150 mineralull, ½-stens fasadtegel
Mellanbjälklag	200 mm betong
Översta bjälklag	200 mm betong, 270 mm lösull
Yttertak	Råspont, underlagspapp, bär- och ströläkt och tegeltakpannor.
Innerväggar	Ståregelstomme med 13 mm gipsskiva på båda sidor.
Snickerier	Fönster och fönsterdörrar med kopplade bågar och glasade med 2+1 glas alt. enkla bågar och 3-glas isolerglas. Entrédörr av aluminium. Innerrörrar med karmar och foder fabriksmålade. Skåpsinredning målningsbehandlad in- och utvändigt, melamin-belagda skåpsluckor. Fönsterbänkar av natursten.

4 

Plåtarbeten Utföres i fabriksmålad plåt

Ventilation Mekanisk centralevakuerings med värmeåtervinning till tappvarmvattnet. Tilluft via springventiler.

Uppvärmning Vattenburen värme från elpanna.
Frånluftsvärmepump vilken tempererar tappvarmvatten.

SOPRUM OCH CARPORT

Grund Kantförstyvad betongplatta
Yttervägg 150mm betong
Yttertak Betong, tätskikt, marköverbyggnad

Kortfattad rumsbeskrivning

G= golv, S= sockel, V= väggar, T= tak, Ö= övrigt

TRAPPHUS

Entréhall	G	Modulmarmor
	S	Marmor
	V	Målad väv
	T	Betong, akustikplattor
Trappa, vilplan	G	Cementmosaik
	S	-
	V	Målad väv
	T	Målad betong
Våningsplan	G	Cementmosaik
	S	Cementmosaik
	V	Målad väv
	T	Betong, akustikplattor
	Ö	Rökventilationslucka, trappräcke av stål
Hisskorg	G	Plastmatta
	S	-
	V	PP-laminat
	T	PP-laminat
	Ö	Spegel/handledare

LÄGENHETER

HALL	G	Plastmatta
	S	Furu vitmålad
	V	Tapet
	T	Betong, grängas
	Ö	Kapphylla

Kök	G	Plastmatta
	S	Furu vitmålad
	V	Målas
	T	Betong, målas
	Ö	Inredning och utrustning enligt ritning. 3-skift färgad kakel över bänkinredning.

Bad	G	Plastmatta
	S	Uppvikt matta
	V	13 skift vit kakel med dekor
		Betong målas
	T	Utrustning enligt ritning. Förberett för tvättmaskin
	Ö	

Sov	G	Plastmatta
	S	Furu vitmålad
	V	Tapet
	T	Betong, grängas
	Ö	Fönsterbänk Skåpsinredning enl ritn

V-rum	G	Eklamellparkett
	S	Furu vitmålad
	V	Tapet
	T	Betong grängas
	Ö	Fönsterbänk Förberett för kamin

Terass	G	Stålglättad betong
	S	Putsad fasad
	V	"_
	T	"_

ÖVRIGA ALLMÄNNA UTRYMMEN

Tvättstuga/ korridor	G	Klinker
	S	Klinker
	V	13 skift vit kakel
	T	Akustikskivor
	Ö	Maskiner och inredning enl ritn

UC/cykelrum/hiss-maskin	G	Dammbindes
	S	-
	V	Målas
	T	Betong målas
	Ö	-

Städ	G	Klinker
	S	Klinker
	V	Målas, kakel 5x10 skift
	T	Målas
	Ö	Utslagsback, städset
Lgh-förråd/ korridor	G	Betong, dammbindes
	S	-
	V	Målas
	T	Målas
	Ö	Nätväggar

Entreprenören förbehåller sig rätten att företaga smärre ändringar.

Handwritten signature and initials in black ink, located to the right of the disclaimer text.

C

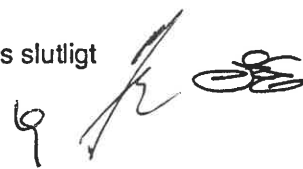
KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	1 700 000	
Räntekostnad under byggtid	410 000	
Kontraktssumma inkl 25% moms	<u>10 242 000</u>	12 352 000
Bedömd kostnadsökning	50 000	
Reserv för tilläggsbeställning m m	100 000	
Överskottskapital	<u>879 000</u>	1 029 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad		13 381 000

Fastigheten är under tiden fram till och med slutbesiktning brandförsäkrad hos Skandia genom Skanska syd AB.

Fullvärdesförsäkring tecknas av föreningen att gälla för fastigheten från och med slutbesiktningsdagen.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till ca 10.000.000:–

Handwritten signature and a circular stamp.

D

FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (vid godkänd grundbottenbesiktning 1992)
Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering enligt bidragsbeslut 1993-04-28, samt beräkning av årliga kostnader.

Säkerhet för lån

Som komplement till pantbrev i fastigheten erhåller bostadskreditinstitut statlig kreditgaranti via Statens bostadskreditnämnd för delen överstigande 70% av garantiunderlaget (GU)

Avskrivningar

Avskrivning enligt plan år 1 = 19 år 2 = 22 år 3 = 24
Amorteringar enl lånevillkor år 1 = 19 år 2 = 22 år 3 = 24

Lån	Belopp kk	Lånetid år	Ränte- sats %	Ränte- kostnad kk	Avskriv- ningar kk			Kapitalkostnad kk		
					år1	år2	år3	år1	år2	år3
Lån utan statl. kreditgaranti 0-70% av GU	4 967	50	8,48	421	3	4	4	424	425	425
Lån med statl. kreditgaranti 70-99% av GU	2 058	25	8,98	185	13	15	17	198	200	202
Övriga lån inom pantvärdet	71	25	10	7,1	3	3	3	10	10	10
Summa	7 096			613	19	22	24	632	635	637
Investeringsbidrag	0									
Övriga bidrag	0									
Upplåtelseavg.	940									
Insatser	5 345									
S:a finansiering	13 381									
				Från inflyttning avgår beräknat räntebidrag lån<104,5% av LU lån*(takränta-3,75%)	år1	år2	år3	-245	-219	-184
				lån>104,5% av LU lån*takränta*25%				-7	-7	-7
				takränta=subventionsränte- sats för lån med bunden ränta 93.12.29 7,38						
				Summa nettokapitalkostnad				381	409	447

Trpt 381 000

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll 0,3% av 9 625 000 29 000

Driftkostnader

Fastighetsskötsel (lön till fastighetsskötare,
sociala avgifter samt förbrukningsmaterial) 20 000

Ekonomisk och teknisk förvaltning 18 000

Föreningens administration (arvode till styrelse
och revisorer samt övriga föreningskostnader) 12 000

Vattenförbrukning 17 000

Uppvärmning 29 000

Elförbrukning, gemensam 4 000

Renhållning	Löpande underhåll	2 000
	Sotning	2 000
	Trapp- och källarstädning	7 000
	Utestädning (inkl. snöröjning)	7 000
	Sophämtning	8 000

Försäkringar 10 000

Satelit/kabel-TV 9 000

Fastighetsskatt 0 145 000

Summa beräknade årliga kostnader kronor 555 000

Fastighetsskatt

	Beskattningsår 1995-1999	2000-2004	2005-tills vidare
Enligt gällande lagstiftning	0%	Taxv*0,5*1,5%	Taxv*1,5%
Kronor	0	75.000	150.000

E

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter		468 270
Hyror		25 200
Ränteintäkt på överskottskapital 7% av	879 000	<u>61 530</u>

Summa beräknade årliga intäkter	555 000
---------------------------------	---------

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, summa insats, årsavgift och månadsavgift etc.

Lgh nr	Vån	Lgh yta	Andelstal	Insats 1	Upplåtelse-avgift 2	Summa 1 + 2	Årsavgift inkl. avsättn	Månads-avgift
1	1	109,7	17,0051	908 922	160 000	1 068 922	79 630	6 636
2	2	100,5	15,579	832 697	150 000	982 697	72 952	6 079
3	2	100,5	15,579	832 697	150 000	982 697	72 952	6 079
4	3	100,5	15,579	832 697	150 000	982 697	72 952	6 079
5	3	100,5	15,579	832 697	150 000	982 697	72 952	6 079
6	4	133,4	20,679	1 105 291	180 000	1 285 291	96 833	8 069
Summa		645,1	100,0001	5 345 000	940 000	6 285 000	468 270	39 023
Hyra för 6 st carportsplatser							21 600	
Hyra för 3 st yttre P-platser							3 600	
Totala årsavgifter och hyror							493 470	

I ovan angivna årsavgifter för lägenheter ingår en avsättning om 45:-/m² för yttre underhåll och en uppvärmningskostnad av 45:-/m²

OBS!
Lgh 2 och 3
är ihopslagna

g R

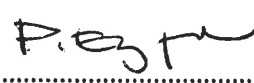
F

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Vid beräkningen av upplåtelseavgifter har hänsyn tagits till variation i standard samt belägenhet i våningsplan. Upplåtelseavgift kan i enlighet med föreningens stadgar utlagas efter beslut i 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 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Helsingborg 93 -12 -29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÅGET SÖDRA 7


.....

.....

.....

.....