

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOR
Perstorps Kommun

Organisationsnummer 716406-3898

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

- | | |
|---|-------|
| A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR | Sid 1 |
| B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA | Sid 1 |
| C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV | Sid 2 |
| D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER | Sid 2 |
| E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | Sid 3 |
| F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN | Sid 5 |
| G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG | Sid 6 |

Bilagor

- | | |
|--|-----------|
| Kortfattad teknisk beskrivning | Bilaga 1 |
| Lånebeslut | Bilaga 2 |
| Beräkning av slutlig produktionskostnad och finansiering | Bilaga 2b |

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tor som registrerats hos Länstyrelsen i Kristianstads Län 1990-03-23 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Under maj 1990 har uppförandet av 22 st byggnader innehållande sammanlagt 22 st bostadslägenheter med tillhörande förråd/garage påbörjats.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske oktober - december 1990.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på erlagd köpeskilling nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Götenehus AB.

Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Kristianstads Län meddelat preliminärt beslut 90-08-17.

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 FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Tor 1, Perstorps Kommun
Adress:	Midgårdsgatan 2,4,6,8,10,12,14,16,18 20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44
Tomtens areal:	21.106 m ²
Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta:	BOA = 2.485 m ² , BIA = 544 m ²
Byggnadernas utformning:	1-planshus: A och B-hus. Sluttnings- hus: C-hus. 1 1/2-planshus: D-hus.

Tomtmark

Till varje bostadsrättslägenhet hör en "brukslott" som är färdigplanerad. Det förutsättes att respektive bostadsrättsinnehavare handlägger skötsel och underhåll av sin brukslott.

Kortfattad teknisk beskrivning och rumsbeskrivning

Se bilaga 1.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastigheter 569.862:-

Nybyggnadskostnader (inkl mervärdeskatt, stämpelskatt, inskrivningskostnad, beräknat index, räntemerkostnad, oförutsett och kostnad för nettoavisering

26.290.138:-
Summa kronor 26.860.000:-

Fastigheterna är brandförsäkrade hos SKANDIA och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 8.800.000:-.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

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

Beräknat låneunderlag o pantvärde inkl räntetillägg 25.361.000:-, varav med fullt rb 21.769.000:-, med reduc rb 2.620.000:-, utan rb 971.000:- enligt bilaga 2a.

Lån	Belopp kronor	Ränta %	Amort år-%	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån m f rb	15.238.000	14,60	50/0,03	2.224.748	0	2.229.319
Bottenlån m r rb	1.834.000	14,60	50/0,03	267.764	0	268.314
Bottenlån ut rb	680.000	14,60	50/0,03	99.280	0	0
Statl lån m f rb	6.313.000	14,00	40/ *	883.820	0	883.820
Statl lån m r rb	760.000	14,00	40/ *	106.400	0	106.400
Statl lån ut rb	282.000	14,00	40/ *	39.480	0	39.480
Summa lån	25.107.000			3.621.492	0	3.621.492
Grundavgifter	1.753.000	Avgår beräknat räntebidrag **				2.500.590
Summa	26.860.000	Summa kapitalkostnader				1.120.902

* Amortering av bostadslånen beräknas - med nu gällande låneregler - inte ske under lånets 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 å andra sidan en av staten garanterad räntekostnad på samma lån. Den garanterade räntan är för närvarande 3,4 % och höjs varje år f o m det andra året från utbetalningen av bostadslånet med 0,25 procentenheter.

$$15.238.000 \times (14,6 - 3,4) \% + 6.313.000 \times (14,0 - 3,4) \% + (1.834.000 + 760.000) \times 0,3 = 2.500.590:-$$

KAPITALKOSTNADER

1.120.900:-

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningsens stadgar till yttre fastighetsunderhåll $26.290.138 \times 0,3 \%$

78.900:-

Driftskostnader

Löpande underhåll	11.000:-	
Sotning	2.200:-	
Elavgift	3.000:-	
Skötsel (grönytor, snöröjning)	5.000:-	
Fastighetsskötare	0:-	
Föreningens administration (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	10.000:-	
Förvaltning enl entreprenadkontr	33.000:-	
Försäkringar	19.800:-	
Fastighetsskatt		
$8.800.000 \times 1/2 \times 1,2 \%$	53.000:-	<u>137.000:-</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER KRONOR		<u>1.334.700:-</u>

Driftskostnader såsom el (värme, varmvatten, hushållsel), vatten och sophämtning betalas direkt av respektive bostadsrättsinnehavare enligt vid varje tidpunkt gällande taxor. Snöskottning, sandning, plantering och skötsel på "egen brukslott" ombesörjes och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Då ingen avsättning till inre underhåll sker skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.

Driftskostnader för ovanstående uppgår till ca 9.000 - 14.000 kr/år för en normalfamilj.

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.

Årsavgift	<u>1.334.700:-</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER KRONOR	<u>1.334.700:-</u>

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, årsavgifter inkl avsättningar etc.

Lgh nr	Hustyp	Antal lgh	Lgh yta	Lgh beskr.	Andels- tal %	Grund avgift	Årsavgift
A1-A10	4 rok	10	104 m2	1-plan	4,300	75.379	57.392
B1-B3	3 rok	3	86 m2	1-plan	3,600	63.108	48.049
C1-C6	5 rok	6	133 m2	Sluttn	5,200	91.156	69.404
D1-D3	6 rok	3	131 m2	1 1/2-pl	5,000	87.650	66.735
		22	2.485 m2		100,0	1.753.000	1.334.700

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

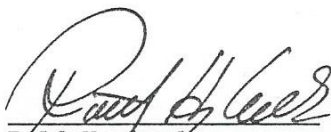
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

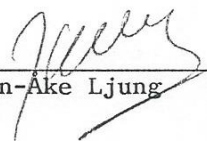
Driftskostnader såsom el (värme, varmvatten, hushållsel), vatten och sophämtning betalas av bostadsrättsinnehavarna direkt genom abonnemang eller dylikt till resp leverantör.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskild beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Perstorp 1990-10-11


Bo Wolke


Rolf Haglund


Jan-Ake Ljung

BILAGA 1

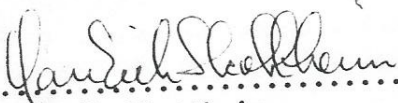
G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

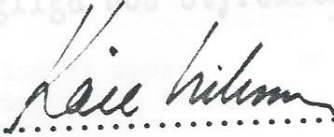
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 11 oktober 1990 för Bostadsrättsföreningen Tor, får härmed avge följande intyg.

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.

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

Stockholm den 19 november 1990


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


.....
Kåre Eriksson
Jur kand
Timmermansgatan 7 B
753 33 UPPSALA

Bilaga 1

Kortfattad teknisk beskrivning finns under flik ”Fastighet”

LÄNSBOSTADSNÄMNDEN

HUR MAN ÖVERKLAGAR Fo Dnr 20

Om Ni är missnöjd med detta beslut kan Ni överklaga det till bostadsstyrelsen. Skrivelsen med överklagandet skall skickas till länsbostadsnämnden och ha inkommit dit inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet.

Ni kan också sända telegram eller lämna skrivelsen personligen eller med bud. Länsbostadsnämnden sänder överklagandet vidare till bostadsstyrelsen för prövning, om nämnden inte själv ändrar beslutet på detsätt Ni har begärt.

I skrivelsen bör Ni ange varför Ni anser att beslutet är fel och vilken ändring Ni vill ha. Ange också fastighetsbeteckning och kommun samt beslutets länenummer.

PRELIMINÄRT BESLUT OM BOSTADSLÅN, NYBTGGNAD

Bostadsrätts- eller hyreslägenheter
(enl SFS 1986:692 och SFS 1986:694 med därå gjorda ändringar)
Beslutsdag 1990-08-17 Dnr 1104-47586-6

☒ Småhus ☐ Flerbostadshus 051-016

Brf Tor
Box 17
533 21 GÖTENE

ANKOM.
1990-08-24
Besv.....

01 Kommun/Socken Perstorp		02 Länsbeteckning L		03 Fastighetsbeteckning Tor 1	
04 Beviljat statligt bostadslån, totalt 7 282 000		05 Låneunderlag, totalt (inkl räntetillägg) 25 116 000		06 Därav för bostäder (inkl räntetillägg) - 110 % 110-125 % 21 556 000 2 599 000	
08 Pantvärde 25 116 000		09 Som säkerhet för det statliga bostadslånet skall ställas pantbrev mellan och 17 582 000 24 864 000		07 för lokaler 961 000	
Det statliga bostadslånets fördelning 11 Normal lånedel, totalt 7 282 000		12 därav för bostäder (med räntebidrag) annuitetslån helt rb reducerat rb 6 251 000 753 000		13 för lokaler (utan räntebidrag) rak amortering 278 000	
16 Förduplad lånedel totalt, annuitetslån -		17 därav för bostäder (med räntebidrag) helt rb reducerat rb - -		14 bostäder 15 lokaler 35(40) år 35(40) år	
20 totalt 17 582 000		21 därav för bostäder (med räntebidrag) helt rb reducerat rb 15 089 000 1 820 000		22 Garanterad ränta första året 2,70 %	
24 Avdrag för kap. tomträttsavgäld, totalt -		25 därav för bostäder -		23 Tidskoefficient vid beslutetsdagen 1,11	
28 Godkänd produktionskostnad 23 806 000 1)		29 Kostnadstidpunkt tik 1,11		26 Räntetillägg (ingår i låneunderlaget) 1 369 000	
32 Antal lägenheter 22		33 BRA p bostäder, m² 2485		27 Räntetillägg beräknat för 7 mån	
37 Beslut om kommunal bostadsförmedling gäller. Se baksidan ☐		38 i låneunderlaget ingående indexberoende del 22 950 000		28 Jämförelsepannvärde vid produktionskostnadsbelåning 30 kr 19 263 000	
40 Låntagarkategori ☐ Kommun ☐ landsting ☐ allmännyttigt (jämställt) företag ☒ bostadsrättsförening ☐ annan		41 Information enl 7 § 2 st förordningen om handläggning, förvaltning m.m av bostadslån och räntebidrag (BOFAKTA) skall lämnas. Redovisas i samband med slutlig ansökan om bostadslån 31 tik (motsvarande kostnadstidpunkt i fält 29) 1,11		35 därav för barnstugor 36 för skollokalerna - -	
Vid produktionskostnadsbelåning fastställt fördelning av totalt låneunderlag 42 Köpeskilling för marken 569 862		43 Engångsavgift för VA 224 574		39 Slutlig ansökan inlämnas senast 910530	
44 Engångsavgifter för el, fjärrvärme 61 730		45 Prissatta reservationer -			

Ang aviseringsavgift, administrationsavgift, räntetillägg, se baksidan. Utöver de förutsättningar som anges på baksidan gäller följande:

- 1) Därav godkänd för belåning 23 747 000.
- 2) Att Ni lämnar in bevis om hur många bostadsrätter som tecknats.
- 3) Att Ni redovisar kopia på avtal om produktionsgaranti samt ansvarsutfästelse avseende väsentliga fel och brister för en tid av minst 10 år räknat från dagen för slutbesiktning i enlighet med föreskrifterna i 19§ Nyb.låneförordningen för bost. (1986:692), senast i samband med ansökan om slutligt beslut.
- 4) Det förhållande att bostadsrätterna ej kunnat säljas kommer ej att godtagas som skäl till förlängning av den tid varunder räntetillägg avseende räntemerkostnader från färdigställande till utbetalning kan beräknas.

Enligt länsbostadsnämndens beslut

Pauli Petersson

Handläggare: Gunnel Sajdak.

VGv.

BI 624 NYB utg 5

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOR**Beräkning av slutlig produktionskostnad**

Kontraktssumma	23.236.138
Tomtkostnad	569.862
Anslutningsavgift VA	ingår i kontrakt
Räntetillägg	1.381.000
Vintertillägg	0
Extra spränning, urgrävning etc	680.000
Index under byggnadstiden (E84)	302.000
Oförutsett, tillval, likviditetstillskott	691.000
Slutlig produktionskostnad	26.860.000

Underlag för beräkning av slutlig belåning

Preliminärt låneunderlag exkl räntetillägg	23.747.000
Räntetillägg	1.381.000
Index under byggnadstiden (tik)	233.000
Vintertillägg	0
Beräknat slutligt låneunderlag	25.361.000

Beräkning av slutlig finansiering

fördelning av låneunderlag	totalt	med fullt rb	med reducerat rb	utan rb
Preliminärt låneunderlag	25.114.000	21.551.000	2.601.000	962.000
Slutligt låneunderlag	25.361.000	21.769.000	2.620.000	971.000
 Bottenlån med fullt räntebidrag				15.238.000
Bottenlån med reducerat räntebidrag				1.834.000
Bottenlån utan räntebidrag				680.000
Ställigt lån med fullt räntebidrag				6.313.000
Ställigt lån med reducerat räntebidrag				760.000
Ställigt lån utan räntebidrag				282.000
Tilläggslån				
Summa lån				25.107.000
 Grundavgifter				1.753.000
SUMMA				26.860.000