

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEGLINGE TORG NR 2**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, grundavgifter, årsavgifter.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Intyg enligt 4 § andra stycket bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Neglinge torg nr 2 i Nacka kommun, registrerades 1984-11-26 i länsstyrelsen i Stockholm med organisationsnummer 716419-1749. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter (lokaler) åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen 1990-08-13 upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende kostnaderna för fastighetens förvärv, kostnaderna för uppförandet av föreningens hus och därtill kommande merkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande av föreningen ingångna avtal och vad som i övrigt är känt för föreningen.

Redovisade kostnader bedöms utgöra föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen har förvärvat fastigheten Igelboda 44:2 i Saltsjöbadens församling, Nacka kommun, med adress Sturevägen 12. På fastigheten avser föreningen uppföra ett hus innehållande 18 bostadslägenheter och 2 lokaler för kontor och gemensamma ändamål.

Fastigheten är mycket centralt belägen, med gångavstånd (ca 500 m) till stationer vid Saltsjöbana livsmedelsbutik, låg- och mellanstadieskola samt lokaler för barnomsorg.

För området gäller stadsplan fastställd 1960. Planen medger flerbostadshus innehållande bostadslägenheter och lokaler för kontor och handelsändamål.

Exploateringsavtal har tecknats 1988-06-21 mellan föreningen och Nacka kommun. Avtalet innebär bland annat att kommunen upplåter visst område för biluppställningar och angöring av fastigheten samt att kommunen erhåller förmedlingsrätten till 15 bostadslägenheter i föreningens hus.

Föreningens hus uppföres enligt bygglov meddelat 1989-09-14 under § 241 i byggnadsnämndens protokoll.

Preliminärt beslut om statligt bostadslån har meddelats 1989-09-14 under Dnr 01-12-467-3 av Länsbostadsnämnden i Stockholm.

Efter anbudsinfordran och därpå följande förhandlingar utföres byggnationen såsom totalentreprenad. Entreprenör är Regionbyggen AB, org nr 556200-4548, Pepparvägen 27, 123 05 Farsta.

Byggstart skedde i november 1989 och byggnationen beräknas vara klar för inflyttning i augusti 1990.

2. Beskrivning av fastigheten

| | |
|------------------|---|
| Fastighet | Igelboda 44:2 (tidigare tomten nr 2 i kv Ingemar) |
| Adress | Sturevägen 12, 133 32 Saltsjöbaden |
| Kommun | Nacka |
| Län | Stockholm |
| Planbestämmelser | Stadsplan fastställd 1960 |
| Tomt | 1.118 m ² på fri grund |
| Va-förhållanden | Ansluten till kommunens allmänna nät |
| El | Anslutet till allmän elnätet, Nacka Energi AB |
| Gata | Anslutning till allmän gata, Sturevägen |

Tekniskt utförande

Plintar av betong nedförda till fast grund med bärande konstruktion mellan plintarna.

Betongplatta på komprimerat material enligt byggnadsnämndens anvisningar. Under kantbalkar och platta värmeisolerande skikt.

Bärande stomme av prefabricerad betong med utfackning av värmeisolerade element med garanterat K-värde på 0,20.

Fönster med aluminiumklädda ytterbågar för att minska underhållskostnaderna.

Sopnedkast i trapphus på varje vilplan.

Hiss; Med utrymme för möbeltransport.

Takbeklädnad: Betongtegel.

Gemensamma anordningar

Tomtens friytor är gemensamma för bostasdräktshavarna. Till varje lägenhet anvisas en biluppställningsplats. Härutöver finns ett antal bilplatser för gästparkering.

OBJEKTSBESKRIVNING

Bostadsrättsföreningen NEGLINGE TORG nr 2 omfattar sammanlagt 18 bostadsrättslägenheter för permanent boende och därutöver i entreplanet lokaler, i vilka bl a kommunen ingår såsom bostadsrättshavare till utrymmen för gemensamma ändamål.

Entré och trapphus

Målade väggar och tak.

I låneansökan finns framställan om att vissa kostnader för konstnärlig utsmyckning i entré skall beviljas.

Lägenheter:

| Lgh nr | Antal | Lgh typ | Storlek | Övrigt |
|----------------------|-------|-------------|----------|------------------|
| 1:01 2:07 3:13 | 3 | 2 rum o kök | 80,0 kvm | |
| 1:02 2:08 3:14 | 3 | 2 rum o kök | 58,3 kvm | |
| 1:03 2:09 3:15 | 3 | 3 rum o kök | 85,3 kvm | extra toalett |
| 1:04 2:10 3:16 | 3 | 2 rum o kök | 80,1 kvm | |
| 1:05 2:11 3:17 | 3 | 2 rum o kök | 58,1 kvm | |
| 1:06 2:12 3:18 | 3 | 3 rum o kök | 91,5 kvm | extra toalett |

Varje lägenhet har balkong.

Köket är förberett för installation av diskmaskin. Det är också förberett för tvättmaskin inom lägenheten.

I entreplanet finns cykelrum, maskintvättstuga och soprum. Förrådsutrymme till varje lägenhet finns på vindsplanet. Till varje lägenhet hör en biluppställningsplats.

Lokaler:

A. Avsett för gemensamma ändamål, pensionärsverksamhet o likn 5 rum, 2 toaletter, varav en för rörelsehindrade, kök, förråd o expeditiionslokal, kapprum. 218 m'. Direktingång vid entrén.

RUMSPROGRAM - Bostadsutrymme

HALLAR och KAPPRUM

| | |
|---------|--------------------------------|
| Golv | Linoleum |
| Socklar | Trä |
| Väggar | Tapet |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Kapphylla, list för barnkläder |

SOVRUM

| | |
|---------|--------------------------------------|
| Golv | Linoleum |
| Socklar | Trä |
| Väggar | Tapet |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Gardinbeslag, fönsterbänkar; laminat |

VARDAGSRUM

| | |
|---------|--------------------------------------|
| Golv | Eklamell |
| Socklar | Trä |
| Väggar | Tapet |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Gardinbeslag, fönsterbänkar; laminat |

TOALETT med WC

| | |
|---------|---|
| Golv | Plastmatta |
| Socklar | Trä |
| Väggar | Målad glasfiber |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Spegel, handdukskrok, klädkrok, toalettpappershållare |

KÖK och MATPLATS

| | |
|---------|--|
| Golv | Linoleum |
| Socklar | Trä |
| Väggar | Målade |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Kökssnickeri-inredning enligt ritning, kakel vid diskbänk, bakom spis och bakom angränsande bänkinredning. Skärbräda i inredning, vägglister för anbringande av t ex konservöppnare o dyl Förberett för diskmaskin Kyl/Sval och separat frysenhet (ca 306 liter) Pappershållare och handdukshängare Gardinbeslag, fönsterbänkar; laminat |

KLÄDKAMMARE

| | |
|---------|--------------------------|
| Golv | Linoleum |
| Socklar | Trä |
| Väggar | Målade |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Hyllinredning, klädstång |

BADRUM

| | |
|---------|---|
| Golv | Plastmatta |
| Socklar | Plastmatta uppdragen 10 cm mot vägg |
| Väggar | Kakel |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Badrumsskåp + tvättställ, spegel utan hylla |

Handdukhängare
Toalettpappershållare, klädskrok
Torkställning över badkar
Draperiskena för duschskydd
Medicinskåp

RUMSPROGRAM - Bi utrymme

LÄGENHETSFÖRRÅD

| | |
|--------|--|
| Golv | Stålglättad betong, behandlade med dammbindande medel |
| Väggar | Målningsbehandlade mot yttervägg, mot korridor och avskiljning |
| Tak | Obehandlade |
| Övrigt | Hylla aoch klädstång |

TVÄTTSTUGA

| | |
|---------|-------------------------------------|
| Golv | Plastmatta |
| Socklar | Plastmatta uppdragen 10 cm mot vägg |
| Väggar | Målade |
| Tak | Målade |
| Övrigt | Tvättlådor |

Tvättbänk
Sorteringsbänk
Avrinningsbock
Tvättkorg på hjul
Klädgalgebehållare
Lakanssträckare
Avlastningsbord
Mangel och strykbänk
Tavlor för bokning av tider för tvätt
2 st tvättmaskiner
1 st torrskåp
1 st kondensstorktumlare

SÖPRUM och CYKELRUM

| | |
|---------|--|
| Golv | Målad, stålglättad betong |
| Socklar | Stålglättade |
| Väggar | Släta, tvättbara ytor |
| Tak | Släta, tvättbara ytor |
| Övrigt | I soprummet är sopkarusell installerad |

3. FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

4. TAXERINGSVÄRDE

Efter färdigställandet uppskattas taxeringsvärdet till 6.500.000 kronor varav belöper på byggnad

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

| | |
|--|-----------------|
| Köpeskilling inkl lagfartskostnad | 1220000 |
| Kommunala avgifter | 460000 |
| Kontroll, konsult, föreningsbildning | 468000 |
| Totalentreprenad, kostnadsläge 1988-12-31 | 14011000 |
| Indexuppräknning totalentr | 1410000 |
| Pantbrev och bankkostnader | 900000 |
| Räntetillägg | 1583000 |
| - Dispositionsfond | 362440 |
| Totalt | 20414440 |

Dispositionsfonden motsvaras inte av fonderade medel utan utgör en bokslutsdisposition på grund av föreningens särskilda överenskommelse angående bostadsrätt Lokal A, se under p 9.

6. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på det preliminära lånebeslutet och den framräkning av låneunderlag och pantvärde, som kostnadsförändringar fram till inflyttningsdagen bedömes innebära. Beräkningarna avser år 1 efter slutlig placering av lånen.

| Lån | Belopp | Amort | Lånetid | Ränta % | Ränta kr |
|--------------------------------------|-----------------|-------|---------|--------------|----------------|
| Bottenlån med x) helt räntebidrag | 9916000 | 0 | 50år | 13,74 | 1362458 |
| Bottenlån delvis x) räntebidrag | 1352000 | 0 | 50år | 13,74 | 185765 |
| Bottenlån utan x) räntebidrag | 1200000 | 0 | 50år | 13,5 | 162000 |
| Bostadslån med xx) räntebidrag | 4108000 | 0 | 50år | 13,74 | 564439 |
| Bostadslån delvis xx) räntebidrag | 560000 | 0 | 50år | 13,74 | 76944 |
| Summa | 17136000 | | | | 2351606 |
| Eget kapital | 280000 | | | Avgår | 1680000 |
| Grundavgifter | 2998400 | | | xxx) | |
| SUMMA | 20414400 | | | | 671606 |

- x)
- xx)
- xxx)

Amorteringsfritt år 1-2

Amorteringsfritt år 1-5

Beräknat statligt räntebidrag år 1:

Garanterad ränta 2,7% som ökar med 0,25% per år på lån inom 110%
 av beräknat pantvärde, respektive 30% av resp 50% av räntekostnaden
 på lånedel över på 110% av pantvärdet.

(The following table is a mirrored image of the document's content and is therefore illegible. It appears to be a financial statement or calculation table.)

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (År 1)

Kapitalkostnader

| | |
|--------------|--------|
| Räntor | 671606 |
| Amorteringar | 0 |

Drift och underhåll

| | |
|----------------------------|---------------|
| Underhåll | |
| Administration | |
| Förv arvode | |
| Försäkring | |
| Fast skötsel | |
| Sophämtning | |
| Sotning | |
| Värme | |
| Vatten | |
| EI | |
| Övrigt | |
| Summa kostn för DoU | 205140 |

uppskattas till 130 kr per kvm
(1360 kvm + 218 kvm)

Inkomstskatt 0

Fast skatt 0

(utgår först from 1996)

Avsättning yttre fond 45000
0,3% x 15000000

SUMMA **921746**

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER (År 1)

| | |
|----------------------------|--------|
| Ränteintäkter | 26000 |
| Årsavgifter exkl kap kostn | 224140 |
| Årsavgifter | 671606 |

Summa **921746**

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lgh nr | Lgh Utformning | Storlek kvm | Grund- Avgift | Årsavg exkl kap kostn | Årsavgift kap kostn | Årsavgift Totalt | Årsavg per mån |
|--------------------|----------------------------|----------------|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|
| 1;01 | 2 rok | 80 | 152000 | 11362 | 39503 | 50866 | 4239 |
| 2;07 | 2 rok | 80 | 152000 | 11362 | 39503 | 50866 | 4239 |
| 3;13 | 2 rok | 80 | 152000 | 11362 | 39503 | 50866 | 4239 |
| 1;02 | 2 rok | 58,3 | 111000 | 8298 | 28848 | 37145 | 3095 |
| 2;08 | 2 rok | 58,3 | 111000 | 8298 | 28848 | 37145 | 3095 |
| 3;14 | 2 rok | 58,3 | 111000 | 8298 | 28848 | 37145 | 3095 |
| 1;03 | 3 rok sep toa | 85,3 | 162000 | 12110 | 42102 | 54212 | 4518 |
| 2;09 | 3 rok sep toa | 85,3 | 162000 | 12110 | 42102 | 54212 | 4518 |
| 3;15 | 3 rok sep toa | 85,3 | 162000 | 12110 | 42102 | 54212 | 4518 |
| 1;04 | 2 rok | 80,1 | 152200 | 11377 | 39555 | 50933 | 4244 |
| 2;10 | 2 rok | 80,1 | 152200 | 11377 | 39555 | 50933 | 4244 |
| 3;16 | 2 rok | 80,1 | 152200 | 11377 | 39555 | 50933 | 4244 |
| 1;05 | 2 rok | 58,1 | 110400 | 8253 | 28692 | 36945 | 3079 |
| 2;11 | 2 rok | 58,1 | 110400 | 8253 | 28692 | 36945 | 3079 |
| 3;17 | 2 rok | 58,1 | 110400 | 8253 | 28692 | 36945 | 3079 |
| 1;06 | 3 rok sep toa | 91,5 | 173800 | 12992 | 45169 | 58161 | 4847 |
| 2;12 | 3 rok sep toa | 91,5 | 173800 | 12992 | 45169 | 58161 | 4847 |
| 3;18 | 3 rok sep toa | 91,5 | 173800 | 12992 | 45169 | 58161 | 4847 |
| Sa bostäder | | 1359,9 | 2584200 | 193177 | 671606 | 864783 | 72065 |
| Lokal A | Samlingssal Exp kök m m | 218 | 414200 | 30963 | | 30963 | 2580 |
| Lokal B | Gemensamma utrymmen | 557 68 | 125 | | | | |
| SUMMA | totalt | 1577,9 | 2998400 | 224140 | | 895746 | |

Kommentar:

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrätt Lokal A debiteras årsavgifter för föreningens alla kostnader utom såvitt avser kapitalkostnaderna för de lån som föreningen tar upp för att finansiera uppförandet av föreningens hus, m m.

Skälet härtill är att bostadsrättshavaren till Lokal A själv bekostar inredningen av lokalen.

Mellan föreningen och Nacka kommun har överenskommits att grundavgiften 414200 kronor för bostadsrätt Lokal A skall anses vara erlagd genom att bostadsrättshavaren medverkat till föreningens förvärv av Neglinge 44:2 samt köpet och försäljningen av fastigheten Neglinge 15:2.

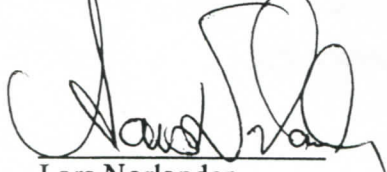
Handwritten signature

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser


- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala grundavgift. För bostadsrätt i föreningens hus dessutom på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, m m, hänför sig till vid för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. De nya, försämrade reglerna beträffande räntebidragen som gäller från ingången av 1991 har ej beaktats i planen. Styrelsen bedömer det som sannolikt att årsavgifterna kommer att behövas ändras som en följd av ökade kapitalkostnader.

Nacka och Saltsjöbaden 1990-08-13

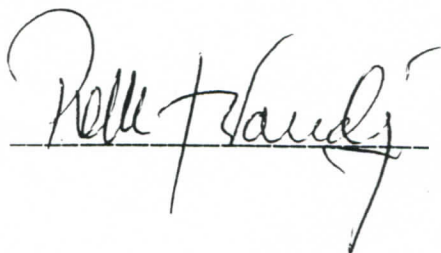
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEGLINGE TORG NR 2


Lars Norlander


Rolf Söderström


Börje Rystrom

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:





11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granska förestående ekonomiska plan av 1990-08-13 för bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2 få härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bredömandet 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.

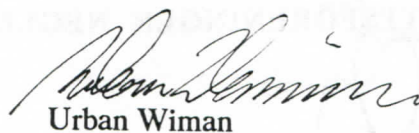
Ovan redovisade beräkning av kapitalkostnaderna och räntebidrag utgår från antagandet att lånet utbetalas före utgången av år 1990. För det fall lånet utbetalas efter 1990 minskar räntebidraget till 3,4 % för det första året, vilket innebär en kostnadsökning om ca 40 kr/kvm. Dess omständigheter bör särskilt särskilt poängteras för bostadsrättshavarna i samband med att upplåtelse sker, oavsett när det äger rum.

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

Stockholm 1990-09-21



Joakim Grönwall



Urban Wiman

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.