

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄTRUTEN
LUND

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Tabell, redovisning av andelstal, grundavgifter och årsavgifter
- F. Särskilda förhållanden
- G. Intyg

A. ALLMANNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gråtruten, som registrerats hos Länsstyrelsen i Malmöhus län, org.nr. 716407-3749 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, påbörjar i december 1986 ombyggnaden av 21 st bostadslägenheter med tillhörande bostadskomplement, 1 st uthyrningslokal i källarplan samt 1 st underjordiskt garage.

Ombyggnaden sker med kvarboende.

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 nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För ombyggnaden, som genomförs som totalentreprenad av JM Byggnads och Fastighets AB, Lund, enligt särskilt entreprenadkontrakt, har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Malmöhus län meddelat preliminärt lånebeslut län nr. 12 14 42513 2.

Aktiebolaget Bostadsgaranti har i garantiförbindelse ställt garanti för entreprenadåtagandets fullföljande och för sådan skyldighet att återbära inbetalda grundavgifter m.m., som omförmäles i 5 § Bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Måsen 13, Lund
Adress:	Måsvägen 20 A-C, Lund
Tomtens areal:	2549.0 M2
Sammanlagd primär bruksarea:	1393.0 M2
(inkl. bl.a. trapphus)	
Lägenheternas sammanlagda primära bruksarea:	1283.7 M2
Uthyrningslokalens sekundära bruksarea:	60.0 M2
Garagets sekundära bruksarea:	646.7 M2
Byggnadens utformning:	3-vånings flerbostadshus

Gemensamma anordningar å fastigheten Måsen 1
Fjärrvärmeanläggning med UC i källarplan.
Centralantenn för radio och television.
Ytterbelysning.

Gemensamma utrymmen

- 1 st tvättstuga belägen i källarplan.
- 1 st förråd för sopcontainer och torrsopor.
- 1 st fastighetsskötarrum med pentry och toalett.
- 1 st uthyrningslokal i källarplan.
- 1 st underjordiskt garage med 36 uthyrningsplatser.
- 1 st gemensamhetslokal i källarplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och lekplats.

Bostädernas sekundärutrymmen

Källarförråd och vindsförråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Armerade betongsulor.
Väningsyttervägg: Murade tegel/gasbetongväggar.
Fasader: Bef. puts, 70 mm tilläggsisolering, luftspalt, 60 mm beklädnadstegel.
Lägenhetskiljande vägg: 1-stens tegel, putsade
Väningsinnerväggar: 1-stens tegel, putsade
Bottenbjälklag: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong, koksaska, överbetong, 12 cm cellplast, spånskiva
Trappor: Betong
Yttertak: Sadeltak med träpanel, underlagspapp, läkt och tegelpannor
Ytterportar: Trä resp. aluminium (till trapphus)
Balkonger: Bef. rives, nya större monteras.
Fönster: Nya 3-glas isolerglas, träfönster.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus	Cementmosaik	Målade	Målat	Se ritn.
Hall	Klinker	Tapeter	"	"
Vardagsrum	Ekparkett	Tapeter	"	"
Övriga rum	Plastmatta	Tapeter	"	"
Badrum	Klinker	Klinker resp	"	"
		målad väv		
Toalett	Klinker	Målad väv	"	"
Klädkammare	Plastmatta	Målas	"	"
Kök	Plastmatta	Målad väv	"	"

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	Kr. 1.600.000
Ombyggnadskostnader inkl. ränte- och kreditivkostnader, lagfarts- och inteckningskostnader m.m.	Kr. 6.986.000

	Kr. 8.586.000

Fastigheten är under byggnadstiden brandförsäkrad till fullvärde hos Allmänna Brand.

Taxeringsvärdet efter ombyggnaden har ej fastställts men beräknas slutligt till 2.500.000 kronor.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (år 1 efter slutlig placering av lån)
Specifikation av lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån och krediter	Belopp	Lånetid år	Ränta %	Ränte- kostnad	*) Amor- tering	Kapital- kostnad
Skånes Stads- hypoteksfören. eller BOFAB	5.395.000	40	8.70	469.365	17.911	487.276
Länsbostads- nämnden	2.235.000	30	9.90	221.265	18.774	240.039
Summa lån	7.630.000			690.630	36.685	727.315
Föreningens egen insats	956.000	**) Avgår: Beräknat statligt räntebdrag år 1 Avrund.				492.250
Summa lån och insats	8.586.000			Summa kronor		235.000

*) Amortering av bottenlånet sker med 0,332% år 1 och amortering av bostadslånet sker med 0,84%

**) Räntebidraget beräknas som skillnaden mellan å ena sidan faktiska räntekostnader för de delar av bottenlån och bostadslån, som belöper sig på låneunderlag för bostäder, och å andra sidan en av staten garanterad ränta på samma lån. Den garanterade räntan är för närvarande 2,60% och höjs varje år fr.o.m. det andra året från utbetalningen av bostadslånet med 0,25 procentenheter:
 $(0,0870 - 0,0260) * 5.395.000 + (0,0990 - 0,0260) * 2.235.000 = 492.250$

transport 235.000

transport 235.000

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens fastighetsunderhåll
0,3% av 6.986.000 kr 21.000

Driftskostnader

Löpande underhåll	4.000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	35.000	
Sophämtning	8.000	
Snöröjning	2.000	
Vattenförbrukning (150 m ³ / lgh)	18.000	
Yttre el och centralantenn	6.000	
Administration:		
Föreningen (styrelsearvoden samt övriga föreningskostnader)	5.000	
Fastighetsförvaltning	20.000	
Försäkringar	5.000	
Skatt 1,4% av 2.500.000	35.000	
Värme	50.000	
Oförutsett	2.000	190.000

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER 446.000

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som fördelas med hänsyn till lägenheternas andelstal. Vid beräkningen av andelstalen har hänsyn tagits till ytinnehållet, variationer i standard och utrustning etc.

Medlemmarnas årsavgift (per m ² BRÄp 267,45)	343.400
Hysesintäkter garageplatser	75.600
Hysesintäkter källarlokal	27.000

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER 446.000

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

LGH NR	LÄGENHETS- BESKRIVNING	LGH YTA BRÄP	ANDELS- TAL	ARSAVGIFT INKL. VÄRME	GRUND- AVG.
11	3rok,bwc,u	96.4	6.51%	22355	62236
21	3rok,bwc,b	96.4	6.51%	22355	62236
31	3rok,bwc,b	96.4	6.60%	22664	63096
12	2rok,bwc,u	53.6	4.38%	15041	41873
22	2rok,bwc,b	53.6	4.38%	15041	41873
32	2rok,bwc,b	53.6	4.47%	15350	42733
13	2rok,bwc,u	53.4	4.37%	15007	41777
23	2rok,bwc,b	53.4	4.37%	15007	41777
33	2rok,bwc,b	53.4	4.46%	15316	42638
14	3rok,bwc,uth,u	74.8	5.77%	19814	55161
24	3rok,bwc,uth,b	74.8	5.77%	19814	55161
34	3rok,bwc,uth,b	74.8	5.86%	20123	56022
15	2rok,bwc,u	53.6	4.38%	15041	41873
25	2rok,bwc,b	53.6	4.38%	15041	41873
35	2rok,bwc,b	53.6	4.47%	15350	42733
16	1rok,bwc,u	51.3	4.01%	13770	38336
26	1rok,bwc,b	51.3	4.01%	13770	38336
36	1rok,bwc,b	51.3	4.10%	14079	39196
17	1rok,bwc,b	44.8	3.65%	12534	34894
27	1rok,bwc,b	44.8	3.73%	12809	35659
37	1rok,bwc,b	44.8	3.82%	13118	36519
		1283.7	100.00%	343400	956000

r = rum

k = kök

bwc = bad/wc

uth = uthyrningsrum med sep. ingång och toalett

b = balkong

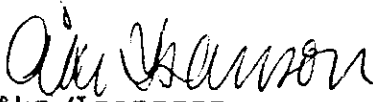
u = uteplats på mark

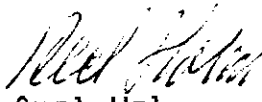
E. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga grundavgift med belopp, som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de 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 årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
4. Bostadsrättshavare till lägenhet med uteplats på mark är själv ansvarig för skötseln av de planteringar på respektive uteplats, som kringgärdas av häck- eller buskplantor.

Lund den 27 november 1986

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRATRUTEN


Åke Isacsson


Axel Holm


Dan Brossing


Bengt Hansson