E K O N O M I S K P L A N

för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLUPEN i Stenungsunds kommun, Göteborgs- och Bohus län.

Föreningen är registrerad på länsstyrelsen i Göteborg 1988- - .

Organisationsnummer

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom, främja föreningens intressen i gemensamhetsanläggning samt i övrigt tillvarataga medlemmarnas ekonomiska intressen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stenung 2:233 del av Kv Slupen, Stenungsunds kommun
Gatuadress:	Stenungs Strand
Postadress:	440 00 Stenungsund
Fri och egen grund Tomtareal:	
Vatten/Avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt ledningsnät.
Värme:	Fjärrvärme
Byggnad:	3-5 vånings nybyggnad med bostäder och del av gemensamt garage.

Föreningen skall genomföra fördigställande av påbörjad nybyggnad.

Beskrivning nybyggnad:

- Teknisk beskrivning och tekniskt program redovisas i bilaga (2).
- Ritningar redovisas i bilaga (3).

Byggnadslov har beviljats av Stenungsunds Kommuns Byggnadsnämnd, 1988- - .

Byggnaden kommer att innehålla följande lägenheter:

Bostäder:	1 st	1	R o K
	36 st	2	R o K
	3 st	1 2/2	R o K
	11 st	2 1/2	R o K
	1 st	3	R o K
	4 st	2 2/2	R o K
	2 st	4 1/2	R o K
Summa	58 st lägenheter		

Beräknad tid för inflyttning: 1990

Lokaler: 1 st föreningslokal
2 st tvättstugor

Bilupp-ställning: Anordnas i gemensamhetsanläggning ihop med grannfastigheten; 58 st platser.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde efter nybyggnad ej åsatt.

Nuvarande taxeringsvärde för enbart tomt är kr.

BRANDFÖRSÄKRING

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti under entreprenadens genomförande tecknas av totalentreprenören JCC, Västra Förvaltningen, Uddevalla för tiden fram till och med godkänd slutbesiktning, därefter är Bostadsrättsföreningen skyldig att teckna brandförsäkring.

ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling och lagfart för fastigheten	112.000 kr
Områdeskostnader	2.012.000 kr
Föreningsbildning	50.000 kr
Summa Kronor	2.174.000 kr

PRODUKTIONSKOSTNAD

Anbud inkl index 88-10	37.977.000 kr
Mervärdesskatt	4.171.000 kr
Övr byggherrekostn	6.233.000 kr
Anslutningsavgifter	586.000 kr
Summa Kronor	48.967.000 kr

RÄNTETILLÄGG

Räntetillägg för tiden mellan slutbesiktning och utbetalning av bostadslån. Beräknas på 6 månader 1.770.000 kr

INVESTERINGSKOSTNAD

Investeringskostnaden utgörs av anskaffningskostnad, produktionskostnad samt räntetillägg.

Kostnaderna är baserade på anbud jämte beräknade indextillägg. Indexhöjningen under entreprenadtiden har därvid beräknats uppgå till ca 8,0%.

- Anskaffningskostnad	2.174.000 kr
- Produktionskostnad	48.967.000 kr
- Räntetillägg	1.770.000 kr
- Index under byggtiden (bedömd)	3.940.000 kr
Summa Kronor	56.851.000 kr

BERÄKNAT FINANSIERINGSUNDERLAG MED HÄNSYN TILL PRODUKTIONSKOSTNADSBELÅNING

- Bostadslån enligt preliminärt beslut	13.338.000 kr
- Bottenlån enligt preliminärt beslut	32.197.000 kr
- Indexökning tik av bostads- och bottenlån vid slutligt beslut (bedömd)	1.822.000 kr
- Skyddsrumsbidrag	662.000 kr
- Grundavgifter	6.274.650 ~~6.405.000~~ kr
- Kommunalt saneringstillägg	330.000 kr
- Övriga lån	2.097.000 kr
Summa Kronor	56.851.000 kr

BERÄKNAD FINANSIERING

Förvärvet och entreprenaden finansieras genom att lån/kreditiv tas upp mot säkerhet i fastigheten. Dessa lån löses vid slutlig finansiering och ersättes efter fördelning med bottenlån, bostadslån och grundavgifter.

Lån	Belopp kr	Ränta %	Amort.tid år	Amort %	Säkerhet
Bottenlån	13.874.000	10,74	60	0,029	Pantbrev
Bostadslån	33.488.000	10,74	35 (40)	0,00	"
Grundavgifter	6.405.000	-	-	-	-
Skyddsrumsbidr	662.000	-	-	-	-
Kommunalt san till	330.000	-	-	-	-
Övriga lån	2.097.000	10,5	40	0,332	Pantbrev
Summa Kronor	56.851.000				

BERÄKNADE KAPITALUTGIFTER ÅR 1

Lån	Belopp	Amort	Ränta
Bottenlån	33.488.000	9.710 kr	3.596.074 kr
Bostadslån bost	13.874.000	-	1.490.068 kr
Övriga lån	2.097.000	6.962 kr	220.185 kr
	Summa	16.672 kr	5.306.327 kr

Räntebidrag	30.110.000 x 8,14%	./. 2.450.954 kr
-"-	3.378.000 x 5,37%	./. 181.399 kr
-"-	12.474.000 x 8,14%	./. 1.015.384 kr
-"-	1.400.000 x 5,37%	./. 75.180 kr
	Summa	./. 3.722.917 kr

Kapitalutgifter:	amortering	16.672 kr
	ränta	1.583.410 kr
	Summa	1.600.082 kr

Kapitalutgifterna är beräknade enligt följande förutsättningar.

- Fastigheten avses bli statligt belånad med tillämpning av bestämmelserna för nybyggnad enligt nybyggnadslåneförordningen SFS 1986:692 och förordningen om handläggning, förvaltning mm av bostadslån och räntebidrag SFS 1986:694 med däri gjorda ändringar.
- Övre lånegräns 99% av beräknat låneunderlag.

AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens reparationsfond 0,3% x 54.677.000	164.000
Bostadsrättshavarnas reparationsfond	-
Dispositionsfond	-
Summa Kronor	164.000

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER ENLIGT KOSTNADSNIVÅN VID TIDPUNKTEN FÖR PLANENS UPPRÄTTANDE

Fastighetsskatt 1,4% x 22.000.000*) x 0,55	169.500 kr
Försäkringar	40.000 kr
Sophämtning	32.000 kr
El-förbrukning	18.000 kr
VA-förbrukning	55.000 kr
Trappstädning, garagestädning	28.000 kr
Fastighetsskötsel, snöröjning Trädgårdsskötsel	70.000 kr
Färbrukningsartiklar	19.000 kr
Fastighetsförvaltning	
Ekonomisk och teknisk förvaltning samt arvoden till styrelse och revisorer	55.000 kr
Serviceavgift	4.000 kr
Hisservice	12.000 kr
Diverse	10.500 kr
Beräknade löpande utgifter	513.000 kr

*) Taxeringsvärde bedömt till 22.000.000 kr

VÄRMEFÖRBRUKNING

Värmeförbrukning/bränsletillägg	192.000 kr

BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

- Kapitalutgifter	1.600.082 kr
- Fondavsättningar	164.000 kr
- Löpande driftskostnader	513.000 kr
- Värmekostnader	192.000 kr
- Utjämning	- 82 kr
Summa årliga kostnader	2.469.000 kr

BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

- Årsavgifter bostäder	1.963.800 kr
- Gemensamhetsanläggning (inkl värme)	313.200 kr
- Värmeförbrukning, bränsletillägg	192.000 kr
Summa årliga intäkter	2.469.000 kr

Uppdelning av årsavgifter, grundavgifter och värmeförbrukning för samtliga lägenheter redovisas på sidan 7.

Årsavgift och grundavgift beräknas på andelstalet medan värmeförbrukningen har beräknats proportionellt mot andelen lägenhetsyta.

garage del

BRF SLUPEN LÄGENHETSSPECIFIKATION

Lgh litt	ant	typ	beskr	bkg	Bo area	Area andel	Andels tal	Grundavg	Årsavgift exkl repfond	Avsättn. repfond	Avgift gem.anl.	Värme avgift	Månads avgift
1D	1	1052	1 RK d	—	33,9	0,794%	0,924%	59.212	16.635	1.516	5.400	1.775	2.110
2A	28	2053	2 RK b	ib	67,1	1,571%	1,603%	102.678	28.846	2.629	5.400	3.077	3.329
2B	3	2053	2 RK b	ib	74,4	1,742%	1,722%	110.301	30.988	2.824	5.400	3.306	3.543
2C	3	2053	2 RK b	ib	75,6	1,770%	1,741%	111.549	31.339	2.856	5.400	3.343	3.578
2D	1	2053	2 RK b	ib	87,0	2,037%	1,974%	126.464	35.529	3.237	5.400	3.790	3.996
2E	1	2053	2 RK b	ib	90,6	2,121%	2,032%	130.209	36.581	3.333	5.400	3.902	4.101
3A	9	2153	3 RK b	ib	73,7	1,725%	1,735%	111.147	31.226	2.845	5.400	3.331	3.567
3B	2	2153	3 RK b	ib	80,1	1,875%	1,839%	117.789	33.092	3.015	5.400	3.530	3.753
3C	3	1253	3 RK b	ib	73,1	1,711%	1,687%	108.103	30.371	2.767	5.400	3.240	3.481
3D	1	3053	3 RK b	ib	76,1	1,781%	1,777%	113.821	31.977	2.914	5.400	3.411	3.642
4A	3	2254	4 RK bw	ib	87,5	2,048%	2,000%	128.133	35.998	3.280	5.400	3.840	4.043
4B	1	2254	4 RK bwe	ib	104,4	2,444%	2,322%	148.754	41.791	3.806	5.400	4.458	4.621
5A	2	4155	5 RK bde	ib	122,8	2,875%	2,[illegible]%	171.370	48.145	4.387	5.400	5.136	5.256
Sum	58				4271,7	100%	100%	6.406.350	1.799.800	164.000	313.200	192.000	205.750

6 274 650:-

SE SISTA SIDAN I EK. PLAN

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDET AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

A. Indexhöjning av entreprenadkostnaden från anbudsdatum till medelbyggtid har bedömts till 8,00%. Beräknad medeltidskoefficient har antagits till 1,21.

B. Fram till tidpunkt för utbetalning av statligt bostadslån får föreningen inget räntebidrag.

Utbetalning av statligt bostadslån beräknas ske 6 månader efter ombyggnadens avslutande.

Som kompensation erhåller föreningen för sina ökade räntekostnader förhöjda lån (sk räntetillägg).

C. Den garanterade räntan för bostads- och bottenlån är för närvarande 2,6%. Denna ränta höjs enligt nu gällande regler med 0,25% per år.

D. I den ekonomiska planen är förutsatt att räntesatsen för bottenlån och bostadslån inom låneunderlag för bostäder följer den godkända räntesats som är räntebidragsgrundande tak för att fullt garanterad ränta skall utgå. Överstiger räntesatsen för bottenlån resp bostadslån detta räntetak ökar kapitalutgifterna med motsvarande räntemerkostnad.

E. Kostnaderna för värme och varmvatten ingår ej i årsavgifterna, men har i ekonomiska planen upptagits till 192.000 kr motsvarande ca 40 kr/m2 bränsledebiteringsarea och år. Bränsleavgifter uttages efter av kommunens värmeverk debiterad kostnad.

F. I den ekonomiska planen är förutsatt skyddsrumsbidrag erhålles med 662.000 kr. Erhålles ej skyddsrumsbidrag ökar grundavgifterna sammanlagt med motsvarande belopp, vilket i så fall skall uttagas av medlemmarnas resp lägenhet, fördelning sker efter resp lägenhets andelstal.

G. För finansiering av grundavgifterna kan bostadsrättshavarna enskilt belåna och pantsätta sina bostadsrätter som säkerhet i varierande utsträckning. Personliga lån kan variera beroende på enskilda förutsättningar och önskemål, kreditprövning och säkerhet.

H. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar i skala 1:100.

I. I övrigt hänvisas till bostadsrättsföreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

J. De i ekonomiska planen redovisade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och möjligt bedömda förhållanden. Planen är upprättad 1989-01-30.

Stenungsund

....

....

.....

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

....

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENUNGESLUPEN
ANDELSTAL

B-rätt	Grundavgift	Andelstal
1:1:1	98 261	1,57%
1:1:2	110 812	1,77%
1:1:3	110 812	1,77%
1:2:1	98 261	1,57%
1:2:2	110 812	1,77%
1:2:3	110 812	1,77%
1:2:4	98 261	1,57%
1:2:5	114 797	1,83%
1:2:6	113 101	1,80%
1:3:1	98 261	1,57%
1:3:2	110 812	1,77%
1:3:3	110 812	1,77%
1:3:4	98 261	1,57%
1:3:5	114 797	1,83%
1:3:6	113 101	1,80%
1:4:1	98 261	1,57%
1:4:2	110 812	1,77%
1:4:3	110 812	1,77%
1:4:4	98 261	1,57%
1:4:5	114 797	1,83%
1:4:6	113 101	1,80%
1:5:1	98 261	1,57%
1:5:2	110 812	1,77%
1:5:3	130 784	2,08%
1:5:4	129 088	2,06%
2:1:1	98 261	1,57%
2:1:2	98 261	1,57%
2:1:3	169 531	2,70%
2:1:4	98 261	1,57%
2:1:5	98 261	1,57%
2:1:6	105 519	1,68%
2:2:1	98 261	1,57%
2:2:2	98 261	1,57%
2:2:3	58 294	0,93%
2:2:4	98 261	1,57%
2:2:5	98 261	1,57%
2:2:6	123 732	1,97%
2:3:1	98 261	1,57%
2:3:2	98 261	1,57%
2:3:3	114 840	1,83%
2:3:4	98 261	1,57%
2:3:5	98 261	1,57%
2:3:6	123 732	1,97%
2:4:1	98 261	1,57%
2:4:2	114 840	1,83%
2:4:3	98 261	1,57%
2:4:4	98 261	1,57%
2:4:5	123 732	1,97%
2:5:1	169 531	2,70%
2:5:2	98 261	1,57%
2:5:3	98 261	1,57%
2:5:4	145 762	2,32%
3:1:1	98 261	1,57%
3:1:2	110 985	1,77%
3:2:1	98 261	1,57%
3:2:2	110 985	1,77%
3:3:1	98 261	1,57%
3:3:2	110 985	1,77%
	6 274 650	