

Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren
VÄNERSBORGS KOMMUN.

Org.nr: 716447-6496

EKONOMISK PLAN

1988-06-02

A.	Allmänna förutsättningar.	Sid 2.
B.	Beskrivning av fastigheten.	-" 2 - 5.
C.	Kostnader för fastighetens förvärv.	-" 5.
D.	Beräkning av föreningens årliga kostnader.	-" 6 - 8.
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	-" 8 - 9.
F.	Särskilda förhållanden.	-" 10.
G.	Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg.	-" 11.

A. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren med säte i Vänersborgs kommun som registrerats hos Länsstyrelsen i Älvsborgs län 1987-11-06 och har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostadsrätter eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, har i maj 1988 påbörjat uppförandet av 41 st radhuslägenheter på fastigheten Fanjunkaren 2 i Vänersborg. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i april - juni 1989.

I enlighet med vad som stadgas i paragraf 3 Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på avtalad köpeskilling för fastighetens förvärv, nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För byggnadsföretaget, som genomföres som totalentreprenad av AB BORÄTT enligt entreprenadkontrakt daterat 1988-06-02, har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Älvsborgs län meddelat prel.lånebeslut 1988-04-08.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 19 § Nybyggnadslåneförordningen samt garanti för inbetalade grundavgifter m.m. under tid som anges i 5 § Bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

Föreningen kommer 1988-06-16 att träffa avtal med kommunen om att mot ersättning inreda och utrusta det lägenhetsdaghem som skall inrymmas i fyra av föreningens lägenheter. I föreningens åtagande ingår även att finansiera kostnaderna för detta åtagande.

B. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Fanjunkaren 2 i Vänersborgs kommun.
Adress:	Björkholmsgatan 11 - 23, Vänersborg.
Tomtens areal:	12 922 m ² .
Primär bruksarea:	Bostäder: 3 441 m ² , daghem: 295 m ² , totalt 3 736 m ²
Byggnadernas utformning:	Radhus om 2 - 5 rum och kök med stomme av trä. Lägenheterna om 2- och 3 rum och kök uppföres som enplanshus och de om 4- och 5 rum och kök som 1,5-planshus. Garage- och förrådsbyggnader utföres i ett plan. Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för fjärrvärme, vatten och avlopp samt till Vänersborgs Elverks ledningsnät för elektricitet. Vänersborgs kommun skall förvärva fyra lägenheter och enligt särskilt avtal med föreningen inreda ett lägenhetsdaghem i dessa. Angränsande tomtmark kommer att utnyttjas som lekgård till daghemmet.
Gemensamma anordningar:	Centralantenn för radio och television. Ledningar för el, tele, fjärrvärme, samt för vatten och avlopp.
Gemensamma utrymmen:	Soprum (2 st), undercentral för fjärrvärme, elcentral samt ett fastighetsförråd.

Gemensamma anordningar
på tomtmark:

Två lekplatser med lekredskap och planteringar.
Gångvägar på tomtmark med belysning.

En del av föreningens tomtmark som gränsar mot ett med grannfastigheten gemensamt grönområde skall tillhöra en gemensamhetsanläggning avseende grön- och kommunikationsytor.

Garagebyggnader och
parkeringsplatser:

Till varje bostadslägenhet hör en plats i radgarage. (De lägenheter som skall inrymma barnstuga har dock inga platser i radgaragen.) På tomtmark finns dessutom 11 st öppna parkeringsplatser.

Bostädernas
sekundärutrymmen:

Varje lägenhet har ett mindre förråd i anslutning till entrén. De lägenheter som är avsedda för bostäder har dessutom förvaringsutrymme i bakkant på den tillhörande radgarageplatsen.

Elmätare:

Varje lägenhet har eget elabonnemang med Vänersborgs elverk och elmätare placerad i anslutning till entrédörren. Barnstugan har i likhet med övriga lägenheter en egen elmätare. För bl.a. gångvägsbelysning, centralantenn och garage finns en gemensam elmätare placerad vid elcentralen i området.

Vattenmätare:

Bostadslägenheterna har gemensam vattenmätare. Barnstugan har separat mätare.

Fjärrvärmemätning:

Bostadslägenheterna har gemensam mätare. Barnstugan har separat mätare.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING:

A. BOSTÄDER:

Grundläggning:

Sex av de sju huslängorna utföres med torpargrund med frånluftsventilation typ "Riksgrunden". En huslänga utföres med traditionell torpargrund (uteluftsventilerad med självdrag).

Stomme:

Trä.

Ytterväggar:

Beklädnadstegel till en vånings höjd, däröver träpanel. Träregelstomme med mineralullsisolering och gipsskiva på insida. (K-värde = 0,18.)

Lägenhetsskiljande vägg:

Dubbla regelstommar med mineralullsisolering och två lager gipsskivor mot vardera lägenheten.

Bärande innerväggar:

70 mm träregelstomme med ett lager gipsskivor på var sida.

Mellanbjälklag:	Kryssskolvade träbjälkar, stegljudsisolering. Undersida med gips på glespanel, översida 22 mm spånskivor.
Vindsbjälklag:	Fackverkstakstolar av trä, lösullsisolering, glespanel och gipsskivor. (K-värde = 0,09.)
Yttertak:	Underlagstak av råspont och underlagspapp med yttertaksbeläggning av betongtakpannor.
Fönstersnickerier:	Fabriksmålade träfönster (3-glas rutor eller 2+1 ruta).
Innertrappor:	Öppna trapplöp med plansteg och spaljé i klarlackad furu.
Ventilation:	Bostadslägenheter: mekanisk frånluftsventilation. Barnstuga: mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

B. RADGARAGE:

Golv:	Asfalt.
Ytterväggar:	Träpanel på oisolerad stomme av trä utan invändig beklädnad.
Yttertak:	Fackverkstakstolar av trä. Betongtakpannor. Oisolerat.
Övrigt:	Vipportar. Varje plats avskiljes med nätvägg.

C. UNDERCENTRAL, SOPRUM, FASTIGHETSFÖRRÅD OCH EL-CENTRAL:

Golv:	Betongplatta på mark.
Ytterväggar:	Träpanel på 95 mm träregelstomme med 95 mm minullsisolering. Invändig beklädnad med gipsskivor eller mineritskivor (soprum).
Yttertak:	Fackverkstakstolar av trä, betongtakpannor. Undersida (insida) gipsskivor på glespanel. Takbjälklaget isolerat med 95 mm minull.
Övrigt:	Soprummen utrustas med säckhållare.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING - BOSTÄDER:

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Plastmatta	Tapet	Målat	Se ritn *)
Kök	-"-	-"-	-"-	Stänkskydd av kakel bakom diskbänk. Fönsterbänk. Inredn.enl.ritn.
Sovrum	-"-	-"-	-"-	Fönsterbänk.
Vardagsrum	Lamellparkett	-"-	-"-	-"-
Bad/tvätt	Plastmatta (helsvetsad)	Kakel	-"-	Inredning och utrustn. enl. ritning. *)
Wc/dusch	-"-	Kakel	-"-	-"-
Klädkammare	Plastmatta	Målat	-"-	Hylla med klädstång och skåp enl. ritn.*)

Generellt: Varje lägenhet utrustas med spis, kyl/svalskåp, frysskåp samt tvättmaskin. Skåpsnickerier i standardutförande, fabriksmålade. Fönsterbänkar av marmor.

*) En omgång ritningar hålles tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling för tomt:.....	1 012 000:-
Lagfartskostnader samt anslutningskostnader El & VA:...	691 000:-
Nybyggnadskostnader inkl. mervärdesskatt:.....	32 235 000:-
Kapitalmerkostnader (räntetillägg):.....	1 316 000:-
Kostnad för inredning och utrustning av barnstuga åt kommunen enligt särskilt avtal med kommunen:.....	389 000:-
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD:.....	<u>35 643 000:-</u>

Taxeringsvärde inkl. nybyggnad har ännu ej blivit fastställt men beräknas slutligt uppgå till 11 600 000:- kronor.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde.

D. Beräkning av föreningens årliga utgifter.

KAPITALKOSTNADER ÅR 1 - BOSTÄDER (efter slutlig placering av lånen)

Specifikation av lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för den del av fastighetens finansiering som belöper sig på bostäder samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån	Belopp (tkr)	Lånetid (år)	Ränta (%)	Räntekostn. (tkr)	Amort. (tkr)	Kapitalkostnad (tkr)
Bottenlån:						
>Med fullt rb:	18 492'	50	12,0	2 219'	13'*)	2 232'
>Med red. rb:	2 521'	50	12,0	303'	2'*)	305'
>Utan rb:	332'	50	12,0	40'	0'*)	40'
Bostadslån:						
>Med fullt rb:	7 661'	40	12,0	919'	- **)	919'
>Med red rb:	1 045'	40	12,0	125'	- **)	125'
>Utan rb:	137'	40	12,0	16'	- **)	16'
SUMMA:	30 188'			3 622'	15'	3 637'
Avgår statligt räntebidrag ***):						./ .2 672'
Tillägg för nettoaviseringssystemets konsekvenser år 1:						43'
SUMMA KAPITALKOSTNAD BOSTÄDER:.....						1 008 000:-

KAPITALKOSTNADER ÅR 1 - BARNSTUGA (efter slutlig placering av lånen)

Specifikation av lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för den del av fastighetens finansiering som belöper sig på barnstugan samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån	Belopp (tkr)	Lånetid (år)	Ränta (%)	Räntekostn. (tkr)	Amort. (tkr)	Kapitalkostnad (tkr)
Bottenlån:						
>Utan rb:	1 967'	50	12,0	236'	1'*)	237'
Bostadslån:						
>Utan rb:	815'	40	12,0	98'	0'**)	98'
Tilläggs lån:						
>(enl.avtal):	389'	30	11,0	43'	13'(rak)	56'
SUMMA:	3 171'			377'	14'	391'
SUMMA KAPITALKOSTNAD BARNSTUGA:.....						391 000:-

* SUMMA LÅN TOTALT:.....	33 359 000:-	*
* SUMMA GRUNDAVGIFTER TOTALT:....	2 284 000:-	*
* SUMMA LÅN OCH GRUNDAVGIFTER TOTALT:	35 643 000:-	*

Kommentarer till kapitalkostnaderna:

- *) Amortering år 1 = 0,07% av ursprungligt lånebelopp.
 **) Amorteringsfritt de 5 första åren.
 ***) För de delar av bottenlån och bostadslån som är berättigade till fullt räntebidrag (rb) utgår statligt räntebidrag år 1 som, med nu gällande regler, medför en garanterad ränta på 2,6%.
 För de delar av bottenlån och bostadslån som är berättigade till reducerat räntebidrag (red.rb) utgår statligt räntebidrag år 1 som, med nu gällande regler, medför att endast halva verkliga räntekostnaden behöver betalas (d.v.s. i detta fall 6,0%).
 De ovan angivna garanterade räntan på 2,6 %, höjs med nu gällande regler med 0,25% per år.

Ber. räntebidrag: $0,094 \times (18\,492' + 7\,661') + 0,06 \times (2\,521' + 1\,045') = 2\,672'$

 SUMMA BERÄKNADE TOTALA KAPITALKOSTNADER ÅR 1: 1 399 000:-
 (Bostäder och barnstuga)

ÅRLIGA AVSÄTTNINGAR FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL: (0,3% av 32 milj) 96 000:-
 (Avser både bostäder och barnstuga).

GEMENSAMMA ÅRLIGA DRIFTSKOSTNADER:
 (Avser både bostäder och barnstuga).

1. Fastighetsskatt:.....54 000:-
2. Fastighetsförsäkring:(Fullvärde i Wasa)....23 000:-
3. Ekonomisk förvaltning:.....35 000:-
4. Arvoden till styrelseledam. & revisorer:...10 000:-
5. Snöröjning och sandning vintertid:.....8 000:-
6. Gemensam elförbrukning (belysn. & antenn):..6 000:-
7. Löpande underhåll:.....8 000:-

 SUMMA GEMENSAMMA DRIFTSKOSTNADER: 144 000:-

 * SUMMA AVSÄTTNINGAR OCH GEMENSAMMA DRIFTSKOSTNADER:.....240 000:- *
 * (Fördelas mellan bostäder och barnstuga efter grundavgifternas totalsumma *
 * för resp. upplåtelseform. - Se stadgarna.) *
 * ***** *
 * FÖRDELNING: *
 * Del som hänförs sig till bostäder: $2\,104\,272 / 2\,284\,048 \times 240\,000 = 221\,110:-$ *
 * * *
 * "- "- "- "- "- barnstuga: $179\,776 / 2\,284\,048 \times 240\,000 = 18\,890:-$ *
 * *
 * (Summa:.....240 000:-) *

DRIFTSKOSTNADER BOSTÄDER:

1. Fjärrvärme:	133 000:-
2. Vattenförbrukning:.....	52 000:-
3. Elförbrukning i garage:.....	13 000:-
4. Sophämtning:.....	36 000:-

SUMMA DRIFTSKOSTNADER BOSTÄDER:	234 000:-

DRIFTSKOSTNADER BARNSTUGA:

1. Fjärrvärme:.....	12 000:-
2. Vattenförbrukning:.....	5 000:-
3. Sophämtning:.....	2 000:-

SUMMA DRIFTSKOSTNADER BARNSTUGA:	19 000:-

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER (Barnstuga och bostäder):.....1 892 000:-

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

I enlighet med vad som föreskrives i stadgarnas 8 §, skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas på lägenheterna efter andelstal inom respektive upplåtelseändamål.

*	*
* ÅRSavgifter BOSTÄDER: (1 008 000 + 221 110 + 234 000).....	1 463 110:-*
*	*
* ÅRSavgifter BARNSTUGA: (391 000 + 18 890 + 19 000).....	428 890:-*

* SUMMA INTÄKTER:.....	1 892 000:-*
*	*

I översikten nedan redovisas grundavgifterna och årskostnadernas fördelning på respektive lägenhet och upplåtelseform.

Brf Fanjunkaren

LÄGENHETSÖVERSIKT:

GRUNDAVGIFTER - BOSTÄDER:

LGH	ANT.	LGH	STORLEK	LÄGE	* GRUNDAVG.	*
TYP	(st)	(yta)		1)	(skr)	*
-----*						
2i	5	61	2R&K	i	* 41 747:-	*
3i	4	76	3R&K	i	* 49 268:-	*
3g	6	76	"	g	* 50 773:-	*
4i	15	107	4R&K	i	* 62 433:-	*
4g	5	107	"	g	* 63 936:-	*
5g	2	118	5R&K	g	* 68 826:-	*
-----*						

SUMMA: 37 st (3441m2 BRAP).....* 2 104 272:- *

GRUNDAVGIFTER - BARNSTUGA:

LGH	ANT.	LGH	STORLEK	LÄGE	* GRUNDAVG.	*
TYP	(st)	(yta)		1)	(skr)	*
-----*						
2i	2		(2R&K)	i	* 39 490:-	*
2g	1		(2R&K)	g	* 40 996:-	*
4i	1		(4R&K)	i	* 59 800:-	*
-----*						

SUMMA: 4 st (295 m2 BRAP).....* 179 776:- *

SUMMA GRUNDAVGIFTER (bostäder och barnstuga):.....2 284 048:-

ÅRSAVGIFTER - BOSTÄDER:

LGH	ANT.	LGH	STORLEK	LÄGE	ANDELSTAL*	ÅRSAVG.	* MÅNADSAVG.	
TYP	(st)	(yta)		1)	(%)	(skr)	(skr)	
-----*								
2i	5	61	2R&K	i	1,9840	* 29 040:-*	2 420:-	
3i	4	76	3R&K	i	2,3414	* 34 260:-*	2 855:-	
3g	6	76	"	g	2,4129	* 35 304:-*	2 942:-	
4i	15	107	4R&K	i	2,9670	* 43 416:-*	3 618:-	
4g	5	107	"	g	3,0385	* 44 460:-*	3 705:-	
5g	2	118	5R&K	g	3,2708	* 47 856:-*	3 988:-	
-----*								

SUMMA: 37 st (3441 m2 BRAP).....100,0021.* 1 463 316:-*

ÅRSAVGIFTER - BARNSTUGA:

LGH	ANT.	LGH	STORLEK	LÄGE	ANDELSTAL*	ÅRSAVG.	* MÅNADSAVG.	
TYP	(st)	(yta)		1)	(%)	(skr)	(skr)	
-----*								
2i	2		(2R&K)	i	21,9666	* 94 224:-*	7 852:-	
2g	1		(2R&K)	g	22,8034	* 97 812:-*	8 151:-	
4i	1		(4R&K)	i	33,2636	* 142 668:-*	11 889:-	
-----*								

SUMMA: 4 st (295 m2 BRAP).....100,0002 * 428 928:-*

SUMMA ÅRSAVGIFTER (bostäder och barnstuga):.....1 892 244:-

1) i = innerläge i huslänga.

g = gavelläge.

F. Särskilda förhållanden.

1. Medlem som innehar bostadsrätt, skall erlägga grundavgift med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. För varje lägenhet finns installerat elmätare. Som abonnent kommer därför varje bostadsrättshavare att debiteras såväl fast avgift som förbrukningsavgift direkt av Vänersborgs Elverk.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, 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.
4. Föreningen skall ingå i den gemensamhetsanläggning som skall svara för skötseln av det med grannfastigheten (Fanjunkaren 1) gemensamma grönområdet.
5. Föreningen har i särskilt avtal med kommunen påtagit sig att inreda och utrusta samt finansiera den barnstuga som skall inrymmas i fyra av föreningens lägenheter.
6. Föreningen förutsättes förvärva fastigheten Fanjunkaren 2 från AB Borätt som transporterar sitt förvärv av fastigheten från Vänersborgs kommun inom tre månader. Avtal mellan Vänersborgs kommun och AB Borätt reglerar detta köp.
7. Bostadsrättshavare är själv ansvarig för skötseln av den tomtmark som illustrerats på situationsplanen att tillhöra lägenheten.
8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Vänersborg 1988-06-02

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FANJUNKAREN





Nils Wahlström Lennart Wallén Bengt Almstedt

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

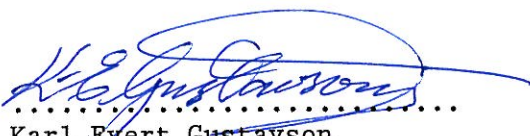
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 2 juni 1988 för Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren, får härmed avge följande intyg.

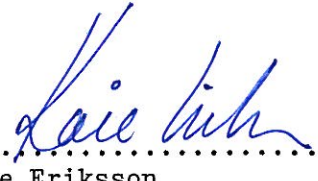
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Enligt avtal mellan bostadsstyrelsen och bottenlåneinstitutet tillämpas för närvarande sk nettoavisering för dessa instituts lån. Räntebidrag betalas sålunda ut direkt till lånegivaren i anslutning till bottenlånets förfallodag. Detta kan komma att påverka föreningens likviditet.

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

Stockholm den 30 juni 1988


.....
Karl-Evert Gustavson
Byggnings
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE


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