

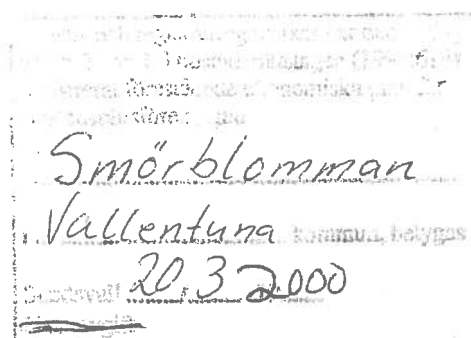
Organisationsnr: 716456-9357

**EKONOMISK PLAN**

FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRBLOMMAN  
VALLENTUNA KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 5-6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 6
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	Sid 7
F.	Särskilda förhållanden	Sid 8
G.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sid 9



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Smörblomman, Vallentuna kommun, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1989-06-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 48 lägenheter i flerbostadshus påbörjades i december 1997. Inflyttning beräknas ske med början i november 2000.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2000-02-29. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag hos Länsstyrelsen i Stockholms Län. Beslut i ärendet har ännu ej meddelats.

Föreningen har träffat avtal om långfristiga lån för fastighetens finansiering med AB Spintab och FöreningsSparbanken AB.

AB Bostadsgaranti lämnar i särskild garantiförbindelse produktionsgaranti för kontraktets fullföljande och sådan säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

Föreningen skall teckna byggfelsförsäkring i Reliance National.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bällsta 2:894, Vallentuna kommun
Adress:	Svampskogsvägen 9-15 (endast udda nummer)
Tomtens areal:	ca 7 100 m <sup>2</sup>
Bruksarea ovan mark	4 124 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	3 661 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	48 st
Byggnadernas utformning:	Fyra flerbostadshus (E1, F2, F3, E4) i fyra våningar

Husen är placerade på samma fastighet med närhet av varandra.

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Vallentuna Värmeverk AB.

Värmeundercentral är belägen i hus F3.

Ventilation, hissar och hissmaskinrum, elrum, städtrum.

Inkommande el-, tele- och fjärrvärmeservis.

Anslutning för vatten och avlopp till kommunalt nät. Vattenmätare är belägen i hus F3.

Två cykelrum i carportbyggnader.

Två soprum för källsortering, sammanbyggda med carportbyggnader.

Planteringar, grönytor, naturmark, gångvägar, utebelysning och lekytor.

Postfack placerade i trapphusentréer.

Ouppvärmda lägenhetsförråd placerade på vindar i respektive hus.

**Parkering**

40st biluppställningsplatser i carport

15st öppna parkeringsplatser

**Gemensamhetsanläggning**

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten

Bällsta 2:893 avseende gångväg inklusive belysning, lekplats, naturmark

samt ev andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningens andel är ej fastställd.

Föreningens fastighet skall delta i Bällsta ga:2 avseende vägförening för fastigheter inom Vallentuna tätort.

**Servitut**

Enligt exploateringsavtal för området har Vallentuna kommun möjlighet att få servitutsrätt avseende dels ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, gas, fjärrvärme och dylikt, dels allmän gång- och cykeltrafik inom fastigheten.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong, fasadpelare av stål
Ytterväggar:	Utfackningselement med fasadputs (Gavelväggar av betong)
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Takstolar, betongtakpannor
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, 3-glas (2+1), fönster i loggior 2-glas isolerrutor, målade
Tamburdörrar:	Trä, målade
Entrépartier:	Trä, ek
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburet, radiatorer Golvvärme i wc/dusch, el, med individuell reglering.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation från kök och våtrum Aggregat med forceringsmöjlighet placerat i kök ovan spishäll Tilluft genom don i fasad, placerade bakom radiatorer, i vardagsrum och sovrum Trapphus och övriga gemensamma utrymmen ventileras separat

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Träparkett, eklamell	Tapet	Målat	Skåpinredning enl ritning
Vardagsrum	Träparkett, eklamell	Tapet	Målat	Fönsterbänk
Kök	Träparkett, eklamell	Målat, stänkskydd av kakel ovan bänkinredn.	Målat	Fönsterbänk Förberett för anslutning av diskmaskin Spis med häll och ugn Frånluftsfläkt med forceringsmöjlighet Kombinerad kyl/frys i lgh om 1-3 RK Separat kyl och frys i lgh om 4 RK Skåpsnickerier enligt ritning
Sovrum	Träparkett, eklamell	Tapet	Målat	Fönsterbänk Skåpinredning enligt ritning
WC/dusch	Klinker	Kakel bård i kulör	Målat	Vitt sanitetsporcelain enligt ritning Badrumsskåp, toalettpappershållare Handdukhängare, klädkrok Tvättmaskin och vägghängt torkskåp Duschdraperiskena Golvvärme el, individuell reglering
Loggia	Klinker	Målat	Målat	Enkelglasparti mot övriga rum
Klk (ej i 1 RKv)	Linoleum	Målat	Målat	Hylla med klädstång

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,  
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 60 500 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad**


---

**60 500 000**

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.  
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.  
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas slutligt till 26 000 000 kr.



Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll minst	25 kr/m <sup>2</sup> lgharea	91 525
---------------------------------------	------------------------------	--------

Driftskostnader

Adm, styr.arv, m m	7 000	
Revisionsarvode	15 000	
Försäkringar	25 000	
Fastighetsförvaltning, ekonomisk *)	60 000	
Sophämtning	48 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	60 000	
Värmeavgifter	240 000	
Vattenavgifter	75 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk **) inkl gem.anl	180 000	
Fastighetsskatt ***)		
Avgift till vägförening	13 000	
Kabel-TV (grundutbud)	26 000	
		749 000

Kostnadsreserv

Reserv för att minska framtida årsavgiftsökningar	60 000	60 000
---	--------	--------

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>		<b>2 660 625</b>
---	--	------------------

\*) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den ekonomiska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och tills dess att föreningen upprättat två årsredovisningar, efter slutfinansiering, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.

\*\*) Enligt entreprenadkontrakt handhar entreprenören den tekniska förvaltningen av bostadsrättsföreningen, efter avräkningsdagen och fram till garantitidens utgång, mot särskilt årligt arvode angivet i denna ekonomiska plan.

\*\*\*) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Ev. fastighetsskatt under värdeåret ingår i entreprenadkostnaden.

Individuella kostnader för hushållsel tillkommer

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstal redovisas i denna ekonomisk plan.

Årsavgifter bostadslägenheter	3 661 m <sup>2</sup>	697 kr (i snitt)	2 552 625
Hyra parkering	40 st	3 000 kr (250 kr/mån, 90 % uthyrt)	108 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>		<b>2 660 625</b>
--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter mm

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

Nr	LÄGENHET			INSATS		ÅRSAVGIFT	
	Storlek	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal %	kr	kr	per månad kr	
E 111	u	1 RKv	28,6	1,0819	230 000	27 617	2 301
E 112	u	4 RK	92,9	2,4467	585 000	62 455	5 205
E 113	u	3 RK	82,5	2,2137	520 000	56 507	4 709
E 121		2 RK	62,1	1,7810	450 000	45 462	3 789
E 122		4 RK	92,9	2,4467	680 000	62 455	5 205
E 123		3 RK	82,5	2,2137	595 000	56 507	4 709
E 131		2 RK	62,1	1,7810	480 000	45 462	3 789
E 132		4 RK	92,9	2,4467	735 000	62 455	5 205
E 133		3 RK	82,5	2,2137	630 000	56 507	4 709
E 141		2 RK	62,1	1,7810	495 000	45 462	3 789
E 142		3 RK	72,8	2,0473	610 000	52 260	4 355
E 143		3 RK	82,5	2,2137	680 000	56 507	4 709
F 211	u	1 RKv	28,6	1,0819	220 000	27 617	2 301
F 212	u	4 RK	92,9	2,4467	585 000	62 455	5 205
F 213	u	3 RK	86,9	2,2803	550 000	58 208	4 851
F 221		2 RK	62,1	1,7810	460 000	45 462	3 789
F 222		4 RK	92,9	2,4467	680 000	62 455	5 205
F 223		3 RK	86,9	2,2803	630 000	58 208	4 851
F 231		2 RK	62,1	1,7810	485 000	45 462	3 789
F 232		4 RK	92,9	2,4467	725 000	62 455	5 205
F 233		3 RK	86,9	2,2803	695 000	58 208	4 851
F 241		2 RK	62,1	1,7810	495 000	45 462	3 789
F 242		4 RK	92,9	2,4467	780 000	62 455	5 205
F 243		3 RK	86,9	2,2803	750 000	58 208	4 851
F 311	u	3 RK	86,9	2,2803	550 000	58 208	4 851
F 312	u	4 RK	92,9	2,4467	585 000	62 455	5 205
F 313	u	1 RKv	28,6	1,0819	250 000	27 617	2 301
F 321		3 RK	86,9	2,2803	630 000	58 208	4 851
F 322		4 RK	92,9	2,4467	680 000	62 455	5 205
F 323		2 RK	62,1	1,7810	460 000	45 462	3 789
F 331		3 RK	86,9	2,2803	695 000	58 208	4 851
F 332		4 RK	92,9	2,4467	730 000	62 455	5 205
F 333		2 RK	62,1	1,7810	486 000	45 462	3 789
F 341		3 RK	86,9	2,2803	750 000	58 208	4 851
F 342		4 RK	92,9	2,4467	790 000	62 455	5 205
F 343		2 RK	62,1	1,7810	495 000	45 462	3 789
E 411	u	3 RK	82,5	2,2137	520 000	56 507	4 709
E 412	u	4 RK	92,9	2,4467	585 000	62 455	5 205
E 413	u	1 RKv	28,6	1,0819	240 000	27 617	2 301
E 421		3 RK	82,5	2,2137	595 000	56 507	4 709
E 422		4 RK	92,9	2,4467	680 000	62 455	5 205
E 423		2 RK	62,1	1,7810	450 000	45 462	3 789
E 431		3 RK	82,5	2,2137	630 000	56 507	4 709
E 432		4 RK	92,9	2,4467	735 000	62 455	5 205
E 433		2 RK	62,1	1,7810	480 000	45 462	3 789
E 441		3 RK	82,5	2,2137	690 000	56 507	4 709
E 442		3 RK	72,8	2,0473	610 000	52 260	4 355
E 443		2 RK	62,1	1,7810	490 000	45 462	3 789
ev. justering						+3	
SUMMA			3661,0	100,0000	27 551 000	2 552 625	

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel och eventuell avgift för parkeringsplats

I hushållsel ingår förbrukningen av el för golvvärme i wc/dusch och el för frånluftsfläkt i kök.

Kostnaden varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Beteckningen u avser att lägenhet är försedd med uteplats.

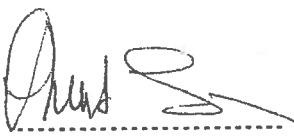
Det åligger berörd bostadsrättshavare att svara för underhåll av uteplats, se vidare punkt F 3.

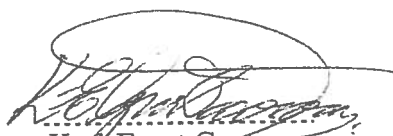
**F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

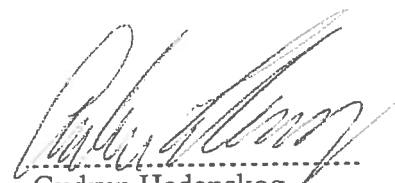
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang för hushållsel med energibolag.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 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.

Vallentuna 2000-02-29

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRBLOMMAN**

  
Kurt Stener

  
Karl-Evert Gustavson

  
Gudrun Hedenskog