

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för

bostadsrättsföreningen Riksbyhöjden

org nr 769601-8568

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheterna/småhusen
- G. Redovisning av flerbostadshusens andelstal

Bilaga: situationsplan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Riksbyhöjden som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos PRV den 28 november 1996 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under maj månad 1997 kommer uppförandet av ett femtiotal byggnader, innehållande sammanlagt 56 bostadslägenheter att påbörjas.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början mars månad 1998 och avslutas i augusti månad 1998

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 kostnaderna för tomträttsavgäld på gällande tomträttsavtal, på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggtiden tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 1997.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av SMÅÅ AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 1997. Föreningen har ansökt om statligt räntebidrag, i vilket ärende länsstyrelsen i Stockholms län meddelat beslut den 24 mars 1997.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 8 § förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention lämnas av GARBO AB. Säkerhet för insatsen lämnas av GARBO AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Strumpstickan 1 i Stockholms kommun
Adress:	Sedumbacken 2 - 56 (jämna nr) och 3 - 39 (ojämna nr)
Tomtens areal och upplåtelse:	16 191 m ² , tomten innehas med tomträtt genom avtal med Stockholms stad
Lägenhetsarea:	6 238,4 m ²
Byggnadernas antal och utformning:	<p>Byggnaderna består av fyra flerbostadshus med 18 lägenheter samt 38 st småhus fördelat på 13 friliggande och 25 radhus, totalt 56 lägenheter:</p> <p>2 st flerbostadshus med vardera fyra lgh i två vån med utvändiga förråd</p> <p>1 st flerbostadshus med fyra lgh i två vån med källarförråd i intilliggande hus</p> <p>1 st flerbostadshus med sex lgh i tre vån, sluttningshus med förråd i källardel</p> <p>12 st radhus i böjd form med utvändigt förråd på egen tomt</p> <p>13 st radhus i rak form varav tio med källarförråd och tre med utvändiga förråd</p> <p>13 st friliggande hus med carports på egen tomt varav åtta med källarförråd och fem med utvändiga förråd intill carport</p> <p>10 st carportslängor</p> <p>5 st förråd/sophus sammanbyggda med carportslängor varav ett av sophusen är utrustat för komposthantering</p> <p>1 st lusthus</p>
Husens placering i förhållande till varandra:	Sammanhållen kvartersbildning med ett största avstånd mellan husen ca 170 m

Gemensamma anordningar

Ledningar och anläggningar för vatten, spill- och dagvatten, el, tele och kabel-TV

Lokalt omhändertagande av dagvatten, s.k. LOD-anläggning

Föreningen ansvarar för skötsel av stora torgets plantering mm

Sophämningsavtal finns med föreskrifter om källsortering och kompostering.

I flerbostadshusen finns bergvärmepump inkl. ackumulatortank och varmvattenberedare för distribution av värme och varmvatten

Gemensamma anordningar på tomtmark

Alléträd, buskar, gräs, grus, murar, ramper, snöuppläggningsplatser, planteringar och gräsytor utanför de enskilda tomterna och flerbostadshusen

Belysta kvartersvägar belagda med asfalt och försedda med s.k. farthinder i avvikande material

Parkvägar belagda med grus, vissa belysta

5 st föreningsförråd/sophus varav ett utrustat med mekanisk kompostanläggning

2 st lekplatser

1 st lusthus

Parkering

43 st biluppställningsplatser i 10 st carportslängor

13 st carportar till de friliggande småhusen

13 st reservparkeringar till de friliggande småhusen

7 st gästparkeringar utefter kvartersväg i anslutning till de gemensamma carportsanläggningarna

Servitut

Ledningsrätt, Lr1 (spillvattentunnel) finns till förmån för Stockholm Vatten AB

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering på kapillärbrytande grusskikt
Radhus och friliggande småhus i inre cirkeln har golvvärme genom varmvattenslingor.

Ytterväggar (bärande och värmeisolerande funktioner)

Småhus: Regelstomme av trä med med luftad träpanel, vindskydd 9 mm gipsskiva, 240 mm cellulosafiber, vindpapp, 13 mm gipsskiva
Sluttningsväggar utförda som putsade grundmurar

Flerbostadshus: Lättklinkerelement (fasadputs, 50 lättklinker, 150 cellplast, 100 lättklinker)

Lägenhetsskiljande väggar

Småhus: Dubbla gipsskivor på dubbel regelstomme, cellulosafiber på vardera sidan om luftspalt i mitten

Flerbostadshus: Lättklinkerbetong

Mellanbjälklag

Småhus: Gipsplank på undersida, träbjälklag med golvspånskiva
Småhus med sluttningsvåning har isolerat entrébjälklag i betong med golvvärme genom varmvattenslingor

Flerbostadshus: Betong

Vindsbjälklag

Småhus: Bjälklag av takstolens underram isolerad med cellulosafiber. Undersida försedd med säkerhetsfolie (diff.spärr), glespanel och gipsplank

Flerbostadshus: Betong med uppreglat yttertak. Isolering med cellulosafiber

Yttertak

Småhus: Fackverkstakstolar av trä 23°, råspont, underlagspapp, läkt och lertegelpannor

Flerbostadshus: Uppstolpat tak av trä 27°, råspont, underlagspapp, läkt och lertegelpannor

Trappor/handikappramper

Småhus: Utvändiga entrétrappor i betong, uteplatstrappor av tryckimpregnerat trä alt. lärkträ.
Invändiga trappor av täckmålat trä med plansteg i linoleum med trappnos i ek

Flerbostadshus: Utvändiga entrétrappor av betong, uteplatstrappor impregnerat trä alt. lärkträ.
Invändiga trappor av betong med yta av terazzo
Handikappramper med plattbeläggning

Fönster: Fönster i trä, 3-glas kopplade bågar med termoglas i ena bågen

Uppvärmningssystem

Småhus: Vattenburen golvvärme i bottenplatta i bottenvån resp entrébjälklag i sluttningshusen samt termostatstyrda vattenradiatorer på övervåningen.
Varmvattnet till golvvärmen, vattenradiatorerna och hushållsvarmvattnet produceras i frånluftsvärmepump/elpanna

Flerbostadshus: Termostatstyrda vattenradiatorer
Värme- och varmvattnet produceras i gemensam bergvärmepump/ackumulatortank/elpanna per hus

Ventilation

Småhus: Mekanisk ventilation med frånluftsvärmepump.
Tilluft tas via friskluftsventiler i fasad

Flerbostadshus: Mekanisk frånluftsventilation via köksskåpsplacerad fläkt. Tilluft tas via friskluftsventiler i fasad

El, tele och TV

- Småhus: Elmätare i fasadmätarskåp.
Tele till ett rum + förberett till alla rum.
Antennuttag för TV i vardagsrum, förberett för ytterligare ett uttag i övre plan
- Flerbostadshus: Elmätare i gemensamt elmätarrum. Tele till ett rum, förberett till alla rum.
Antennuttag för TV i vardagsrum

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd

- Småhus: 1 st per småhus, beläget i utvändigt förråd, för sluttningshus ällaren.
Vissa av småhusen har möjlighet till extraförråd på vinden
- Flerbostadshus: 1 st per flerbostadslägenhet i hus 1 och 2, belägna i utvändiga förråd.
Hus 3 och 4 i hus 4:as källare
1 st per flerbostadslägenhet 2 rok i hus 4, beläget inom lägenheten.

Kortfattad rumsbeskrivning (basstandard)

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Entréutrymmen	Linoleum ,kapphylla högsåp enl ritn	
Kök	Linoleum	Elspis med med grill, kyl/sval, frys
Dusch/wc	Klinker	Dusch, WC-stol, tvättställ (+ värmepump i typ D2) (+ tvättmaskin och torkskåp i flerbostadshusen)
Tvätt	Klinker	Tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp (+ värmepump i småhusen utom typ D2)
Sovrum/ allrum/hall	Linoleum	Garderob enl. ritning
Vardagsrum	Eklamell	

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullförsäkrad.
Garantibrev har lämnats av GARBO AB

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Nybyggnadskostnad: entreprenadkostnad inkl mervärdeskatt och byggherrekostnader	85 310 000 kr
Oförutsedd post	500 000 kr
Summa prel. anskaffningskostnad	85 810 000 kr

Lägenheterna uppförs helt nyckelfärdiga med målning och tapetsering samt med grovplanerad lägenhetstomt.

Bostadsrättshavarna i har möjlighet att utföra invändiga ytskikts- och stomkompletteringsarbeten varvid detta påverkar upplåtelseavgiften med avdrag 40 000 kr för lägenhet på 49,5 kvm lgh, 50 000 kr (69,9 kvm), 60 000 kr (84,9 kvm) resp 70 000 kr (99,9 kvm) samt 100 000 för samtliga småhus typ C och D där även färdigställning av upplåten tomt ingår i avdraget. Föreningens kostnad för entreprenaden minskar med motsvarande belopp.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 25 200 000 kr.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Ränta	Tidpunkt för omsättn av	Amort plan ränta
SBAB	48 836 580	pantbrev	7,7%	ca 5 år	amort.fritt 10 år därefter 40-årig serie
Östgötabanken	1 609 420	pantbrev	7,7%	kvartal	rak, amort.tid 9 år
Summa lån			50 446 000 kr		
Insatser			24 500 000 kr		
Upplåtelseavgifter			10 014 000 kr		
Grundläggningsbidrag			850 000 kr		
Summa finansiering			85 810 000 kr		

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna fram- går av avsnitt F, redovisning av lägenheterna.

E. Föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Kapitalkostnader

Räntor	3 884 342 kr	Sub.räntan + 0,5% = 7,70%
Avgår räntebidrag	- 1 526 364 kr	sub.räntan ber. bli 7,20%
Amortering	178 826 kr	
Tomträttsavgäld	239 000 kr	tomtr.avg. är bunden 10 år
Summa kapitalkostnader		2 775 804 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Teknisk förvaltning		0 kr
Föreningens administration		— 132 000 kr
Vattenförbrukning (preliminär avgift ingår)	—————>	158 000 kr
Elförbrukning		25 000 kr
Renhållning, snöröjning och sotning (imkanaler)		80 000 kr
Försäkringar		— 50 000 kr
Kabel-TV (service och underhåll basnät)		3 000 kr
Diverse oförutsett		<u>226 000 kr</u>
Summa driftkostnader		674 000 kr

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:	
Fond för yttre underhåll	200 000 kr

Övriga avsättningar

Avsättning till ev. utjämningsfond	6 897 kr
------------------------------------	----------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (utgår ej år 1-5, halv skatt år 6-10)	0 kr
---	------

Summa kostnader 3 656 701 kr

Driftkostnader och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften :

Hushållsel samt el för uppvärmning. De 18 lägenheterna i flerbostadshuset har gemensam mätning av el till värme och varmvatten som ej ingår i årsavgiften. Dessa kostnader debiteras efter separata andelstal för flerbostadshuset, se nedan

Inre underhåll av lägenheter och småhus samt underhåll av till småhusen hörande markanläggning och därpå uppförda komplementbyggnader, se 28 § i stadgarna

Årsavgifter 3 631 701 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Övriga intäkter

Räntor på föreningens kassa 25 000 kr

Summa intäkter 3 656 701 kr

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta	Räntebidrag /.	Amorteringar	Summa kapital- kostnader
1	3 884 342	- 1 526 364	178 826	2 536 804
2	3 870 572	- 1 380 996	178 826	2 668 402
3	3 856 803	- 1 235 628	178 826	2 800 001

Nyckeltal

Räntebidrag/årsavgift i procent år 1	42,03%	} b/w!
Belåning per m2 år 1	7 706 kr	
Drifts- och underhållskostnader per m2	103 kr/m2	
Produktionskostnad per m2	13 032 kr/m2	

F. Redovisning av lägenheterna

I fördelningsarean ingår förutom lägenhetsarean ett tillägg för kallare för hustyp D1 och D2 (18 småhus med sluttningsvåning har tillägg med 10 kvm) och för trapphus i flerbostadshus 1 - 4 (18 lägenheter har tillägg 7,1 kvm)

Lgh nr	Fördelnings- area m2	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Årsavgift kr	Andelstal
5*	128,5	480 935	339 065	71 290	0,01963
6*	128,5	480 935	294 065	71 290	0,01963
7*	128,5	480 935	294 065	71 290	0,01963
8*	128,5	480 935	339 065	71 290	0,01963
9*	128,5	480 935	339 065	71 290	0,01963
10*	128,5	480 935	294 065	71 290	0,01963
11*	128,5	480 935	294 065	71 290	0,01963
12*	128,5	480 935	339 065	71 290	0,01963
13*	132,5	495 929	134 071	73 513	0,020242
14*	132,5	495 929	134 071	73 513	0,020242
15*	132,5	495 929	194 071	73 513	0,020242
16*	142,5	533 316	212 684	79 055	0,021768
17*	142,5	533 316	136 684	79 055	0,021768
18*	142,5	533 316	136 684	79 055	0,021768
19*	142,5	533 316	196 684	79 055	0,021768
20*	142,5	533 316	196 684	79 055	0,021768
21*	142,5	533 316	136 684	79 055	0,021768
22*	142,5	533 316	206 684	79 055	0,021768
23*	142,5	533 316	206 684	79 055	0,021768
24*	142,5	533 316	136 684	79 055	0,021768
25*	142,5	533 316	196 684	79 055	0,021768
26*	126,5	473 438	176 562	70 179	0,019324
27*	126,5	473 438	130 562	70 179	0,019324
28*	126,5	473 438	130 562	70 179	0,019324
29*	126,5	473 438	176 562	70 179	0,019324
30*	126,5	473 438	176 562	70 179	0,019324
31*	126,5	473 438	130 562	70 179	0,019324
32*	126,5	473 438	130 562	70 179	0,019324
33*	126,5	473 438	176 562	70 179	0,019324
34*	126,5	473 438	176 562	70 179	0,019324

Lgh nr	Fördelnings- area m2	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Årsavgift kr	Andelstal
35*	126,5	473 438	130 562	70 179	0,019324
36*	126,5	473 438	130 562	70 179	0,019324
37*	126,5	473 438	176 562	70 179	0,019324
38*	118,5	443 499	276 501	65 741	0,018102
39*	118,5	443 499	276 501	65 741	0,018102
40*	118,5	443 499	276 501	65 741	0,018102
41*	118,5	443 499	276 501	65 741	0,018102
42*	118,5	443 499	276 501	65 741	0,018102
111**	107	400 453	103 548	59 360	0,016345
112**	77	288 194	51 807	42 720	0,011763
121	107	400 453	199 548	59 360	0,016345
122	77	288 194	61 807	42 720	0,011763
211**	92	344 323	70 677	51 040	0,014054
212**	92	344 323	70 677 -60'	51 040	0,014054
221	92	344 323	95 677	51 040	0,014054
222	92	344 323	95 677	51 040	0,014054
301**	56,6	211 827	58 173 -40'	31 400	0,008646
302**	56,6	211 827	58 173 -40'	31 400	0,008646
311	92	344 323	125 677 -60.000	51 040	0,014054
312**	92	344 323	125 677 -60.000	51 040	0,014054
321	92	344 323	165 677 -60.000	51 040	0,014054
322	92	344 323	165 677 -60.000	51 040	0,014054
411**	107	400 453	159 548 -70.000	59 360	0,016345
412**	77	288 194	91 807 -50.000	42 720	0,011763
421	107	400 453	199 548 -70.000	59 360	0,016345
422	77	288 194	131 807 -50.000	42 720	0,011763
Summa	6546,2	24 500 000	10 014 000	3 631 701	1

* Ansvar för markanläggning ingår i en omfattning som framgår av respektive avtal Brf

** Ansvar för uteplats på mark ingår i en omfattning som framgår av respektive avtal Brf

Ⓟ

6 078 11

G. Redovisning av andelstal för tilläggsdebitering av flerbostadshusens elbehov (till värme, varmvatten, belysning av trapphus), vattenförbrukning samt trapphusstädning. Vattenförbrukningen avser vatten till rengöring samt efterjustering av den preliminära mätningen.

Service, underhåll och fondering till bergvärmepumparna ingår även i dessa tilläggskostnader.

Lgh nr	Lägenhetsarea m ²	Andelstal	Tilläggsdebitering flerbostadshus
111	99,9	0,068547	8 705
112	69,9	0,047962	6 091
121	99,9	0,068547	8 705
122	69,9	0,047962	6 091
211	84,9	0,058254	7 398
212	84,9	0,058254	7 398
221	84,9	0,058254	7 398
222	84,9	0,058254	7 398
301	49,5	0,033966	4 314
302	49,5	0,033966	4 314
311	84,9	0,058254	7 398
312	84,9	0,058254	7 398
321	84,9	0,058254	7 398
322	84,9	0,058254	7 398
411	99,9	0,068547	8 705
412	69,9	0,047962	6 091
421	99,9	0,068547	8 705
422	69,9	0,047962	6 091
Summa	1457,4	1	

Driftskostnader inkl moms för tillägg till årsgiften avseende flerbostadshusen

Elbehov till värme, varmvatten och trapphusbelysning	87 500
Trapphusstädning	21 000
Vattenkostnad	500
Service, underhåll och fondering till bergvärmepumparna	18 000
Summa tillägg	127 000

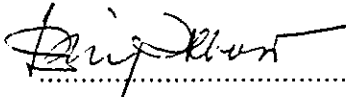
Brf Riksbyhöjden

Stockholm 1997-04-29

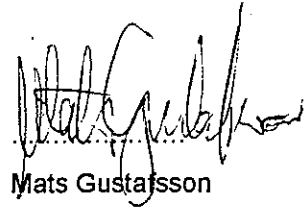
Ort och datum



Thomas Brogren



Erling Johansson



Mats Gustafsson

Skatte- och registreringsverket har denna dag
 enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
 registrerat förestående ekonomiska plan för
 Riksbyhöjden
 Riksbyhöjden
 Stockholm kommun, betygas
 Sundsvall 27, 5 19 97
 Utan avgift

Juua-Lua Hlgarp

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Riksbyhöjden 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.

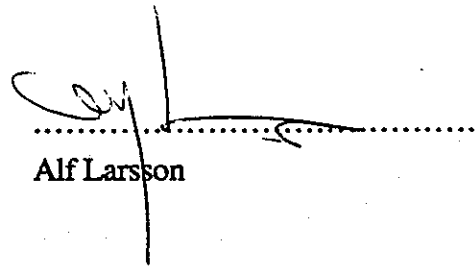
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder.

Bomma.....970489.....

Ort och datum


.....
Sten Wilson


.....
Alf Larsson