Kopia Vänerförvaltning AB

LÄNSSTYRELSEN
I
VÄRMLANDS LÄN

En med inneliggande likalydande ekonomisk plan för den av Bostadsrättsföreningen Talldungen idkade verksamheten har härstädes denna dag mottagits, betygar. Karlstad i landskansliet den 18 november 1958.

På tjänstens vägnar

Ragnar Edebäck.

Stämpel 2 kronor.

Nr

Bostadsrättsföreningen Talldungen, Skattkärr.

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

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FALLDU[illegible]
i Stockholm

I N T Y G

avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Talldungen, Skattkärr

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § lagen om bostadsrättsföreningar, granskat ovanstående ekonomiska plan få härmed avgiva följande intyg:

De i planen lämnade uppgifterna angående fastigheternas beskaffenhet, erlagda köpeskillingar, kostnader, hyror och beviljade lån äro i den mån de kunnat inhämtas från förefintliga handlingar överrensstämmande med dessas innehåll samt i övrigt med av oss kända förhållanden.

De lägenheterna åsatta andelsvärdena finna vi med hänsyn till de särskilda lägenheternas beskaffenhet vara riktiga och de föreslagna för bostadsrätterna utgående avgifterna äro enligt vår mening skäliga och för föreningens verksamhet tillräckliga.

Med hänsyn till nuvarande förhållanden å penningmarknaden torde beräknade lån för närvarande kunna erhållas på angivna villkor.

I planen upptagna inkomster och utgifter motsvara vad i allmänhet för närvarande beräknas för fastigheter av förevarande slag.

Byggnads- och reparationskostnaderna äro fullt skäliga och ej för lågt beräknade.

Såvitt vi kunna finna innehåller planen uppgifter i samtliga de hänseenden, som äro av betydelse för bedömande av föreningens ekonomiska verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

På grund av den utav oss sålunda företagna granskningen kunna vi vitsorda riktigheten av lämnade uppgifter samt vederhäftigheten av de beräkningar planen innehåller samt såsom ett allmänt omdöme uttala, att enligt vår uppfattning planen vilar å tillförlitliga grunder.

Karlstad den 2 oktober 1958.

Erik Andersson
Ark.

K. Cronqvist
Bankkamrer

Egenhändiga namnteckningar bevittna:

Väst

Karlstad

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

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLDUNGEN i Skattkärr.

Föreningen har till ändamål att i på föreningen tillhöriga tomten Björknäs 1^{455} i Skattkärr uppförda fastigheterna åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Beskrivning över fastigheten m.m.

Fastigheten har bebyggts med bostadshus i två kroppar i tre våningar. Fastigheterna äro uppförda på grund av betong med väggar av 27.5 cm lättbetong och under tak av tegel. Trappor äro av armerad betong med ytbeläggning i kalksten. I varje trapphus finnes sopnedkast. Fastigheterna äro försedda med ledningar för vatten, avlopp, wc, värme, varmvatten, elektrisk belysning, elektriska spisar och kylskåp, oljeaggregat jämte variatoranläggning och elmotorer. Fastigheterna innehålla 1 st enkelrum, 3 st lägenheter om 1 rum med kokskåp, 3 st lägenheter om 1 rum och kök, 15 st lägenheter om 2 rum och kök samt 5 st lägenheter om 3 rum och kök. Vidare 1 st sköterskemottagning i den mindre fastighetens bottenplan. I lägenheterna äro vardagsrummens golv belagda med eklamellparkett, badrumsgolven med sintrade plattor samt övriga golv med linoleummattor. Samtliga lägenheter äro försedda med erforderligt antal garderobsutrymmen.

I fastigheternas källarvåningar inrymmes 1 st butikslokal om 108 m^2, 4 st garage om tillsammans 62 m^2, maskinell tvättstuga, torkrum och strykrum, vidare bränsle- och pannrum (med oljeeldade pannor och variatoranläggning) med 2 st pannor på 15.5 resp. 9.5 m^2 eldyta samt cykelrum, matkällare och soprum. Till samtliga lägenheter hör vindsförråd. Matkällare och vindsförråd äro försedda med samma numrering som lägenhet, till vilken de höra. Samtliga lägenheter äro bostadsrättslägenheter, som med bostadsrätt upplåtas till i dem boende medlemmar i Bostadsrättsföreningen Talldungen i Skattkärr.

Fastighetens taxeringsvärde:	Byggnadsvärde	700.000:-
	Markvärde	7.800:-
	S:n taxeringsvärde	707.800:-
Avkastningsvärde enligt Länsbostadsnämndens i Karlstad slutliga beslut (Dnr, FH 49 S) den 15 februari 1958		882.300:-
Belåningsvärde enligt samma beslut		940.000:-
Brandförsäkringsvärde enl. slutliga beslutet		1.050.000:-

Kostnader för fastigheternas uppförande m.m.

Produktionskostnad	1.0[illegible].000:-
Kostnader för ökade driftsutgifter (rantor) under förvaltningsåret	[illegible]
Total kostnad för fastighetens anskaffande	[illegible]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLDUNGEN, SKATTKÄRR.

Tabell I. Specifikation över samtliga lägenheter

(H = till höger, F = mitt fram och V = till vänster)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr	Belägenhet	Rum	Hall	Bad-rum	WC	Bal-kong	Kök	Kok-skåp	Yta	Lägenhetens andelsvärde
	Trappuppgång A.									
1 A	Vån. I V *lag 27*	1	1	-	1	-	-	-	16,0	9.710.-
1 B	" I V Sköterske-mottagning	2	1	-	1	-	-	-	51,0	28.370.-
1 C	" I H *lag 1*	3	1	1	1	1	1	-	78,0	45.655.-
	" I F *" 2*	1	1	-	1	-	-	1	21,0	12.860.-
3	Vån. II V	3	1	1	1	1	1	-	76,0	44.775.-
4	" II F	1	1	-	1	-	-	1	21,0	12.860.-
5	" II H	3	1	1	1	1	1	-	78,0	45.655.-
6	Vån. III V	3	1	1	1	1	1	-	76,0	44.775.-
	" III F	1	1	-	1	-	-	1	21,0	12.860.-
8	" III H	3	1	1	1	1	1	-	78,0	45.655.-
	Trappuppgång B.									
9	Vån. I V	2	1	1	-	1	1	-	59,0	36.550.-
10	" I F	2	1	1	-	1	1	-	56,0	35.220.-
11	" I H	2	1	1	-	1	1	-	59,0	36.550.-
12	Vån. II V	2	1	1	-	1	1	-	59,0	36.550.-
13	" II F	2	1	1	-	1	1	-	56,0	35.220.-
14	" II H	2	1	1	-	1	1	-	59,0	36.550.-
15	Vån. III V	2	1	1	-	1	1	-	59,0	36.550.-
16	" III F	2	1	1	-	1	1	-	56,0	35.220.-
17	" III H	2	1	1	-	1	1	-	59,0	36.550.-
	Trappuppgång C.									
18	Butik i källarplanet		1		1			-	108,0	89.835.-
	Vån. I V	2	1	1	-	1	1	-	54,0	34.340.-
19	" I F	1	1	1	-	1	1	-	38,0	26.445.-
20	" I H	2	1	1	-	1	1	-	55,0	34.765.-
21	Vån. II V	2	1	1	-	1	1	-	54,0	34.340.-
22	" II F	1	1	1	-	1	1	-	38,0	26.445.-
	" II H	2	1	1	-	1	1	-	55,0	34.765.-
24	Vån. III V	2	1	1	-	1	1	-	54,0	34.340.-
25	" III F	1	1	1	-	1	1	-	38,0	26.445.-
26	" III H	2	1	1	-	1	1	-	55,0	34.765.-
G 1	Garage	1	-	-	-	-	-	-	14,8	4.150.-
G 2	Garage	1	-	-	-	-	-	-	14,8	4.150.-
G 3	Garage	1	-	-	-	-	-	-	15,5	4.345.-
G 4	Garage	1	-	-	-	-	-	-	16,9	4.735.-
									1587 m²	1.022.000.-

Tabell I. Specifikation över samtliga lägenheter, forts.

1	12	13 A	13 B	14	15	16	17	18
Nr	x) Grundavgift kr.	Beräknad årsavgift exkl. borgenslånet: Medelamortering under 40 år kr/år	Verklig i % av under året gjorda amorteringar	Övrigt utgifter exkl. trappstädn.-o. bränsle	Årsavgift summa kronor	Annuitet å borgenslånet	Årsavgift + annuitet 15 + 16	Beräknad årshyra exkl. trappstädn. o. bränsle
1 A	1.430.-	84:54	1.09542	380:12	464:66	74:62	5,392:28	-
1 B	-	-	-	-	-	-	-	1.725:00
1 C	6.720.-	397:51	5.15052	1,787:24	2,184:75	350:85	2,535:60	-
2	1.895.-	111:97	1.45079	503:43	615:40	98:83	714:23	-
3	6.590.-	389:06	5.05124	1,752:78	2,142:64	344:09	2,486:73	-
4	1.895.-	111:97	1.45079	503:43	615:40	98:83	714:23	-
5	6.720.-	397:51	5.15052	1,787:24	2,184:75	350:85	2,535:60	-
6	6.590.-	389:06	5.05124	1,752:78	2,142:64	344:09	2,486:73	-
7	1.895.-	111:97	1.45079	503:43	615:40	98:83	714:23	-
8	6.720.-	397:51	5.15052	1,787:24	2,184:75	350:85	2,535:60	-
9	5.380.-	318:24	4.12335	1,430:80	1.749:04	280:88	2,029:92	-
10	5.185.-	306:66	3.97331	1,378:74	1,685:40	270:66	1,956:06	-
11	5.380.-	318:24	4.12335	1,430:80	1.749:04	280:88	2,029:92	-
12	5.380.-	318:24	4.12335	1,430:80	1.749:04	280:88	2,029:92	-
13	5.185.-	306:66	3.97331	1,378:74	1,685:40	270:66	1,956:06	-
14	5.380.-	318:24	4.12335	1,430:80	1.749:04	280:88	2,029:92	-
15	5.380.-	318:24	4.12335	1,430:80	1.749:04	280:88	2,029:92	-
16	5.185.-	306:66	3.97331	1,378:74	1,685:40	270:66	1,956:06	-
17	5.380.-	318:24	4.12335	1,430:80	1.749:04	280:88	2,029:92	-
Butik	-	-	-	-	-	-	-	5,400:00
18	5.055.-	299:00	3.87403	1,344:29	1.643:29	263:90	1.907:19	-
19	3.895.-	230:26	2.98337	1,035:22	1.265:48	203:23	1.468:71	-
20	5.120.-	302:70	3.92198	1,360:92	1.663:62	267:17	1.930:79	-
21	5.055.-	299:00	3.87403	1,344:29	1.643:29	263:90	1.907:19	-
22	3.895.-	230:26	2.98337	1,035:22	1.265:48	203:23	1.468:71	-
23	5.120.-	302:70	3.92198	1,360:92	1.663:62	267:17	1.930:79	-
24	5.055.-	299:00	3.87403	1,344:29	1.643:29	263:90	1.907:19	-
25	3.895.-	230:26	2.98337	1,035:22	1.265:48	203:23	1.468:71	-
26	5.120.-	302:70	3.92198	1,360:92	1.663:62	267:17	1.930:79	-
G1	-	-	-	-	-	-	-	420:00
G2	-	-	-	-	-	-	-	420:00
G3	-	-	-	-	-	-	-	420:00
G4	-	-	-	-	-	-	-	420:00
	130.500.-	7.718:00	100,00000	34,[illegible]	[illegible]	[illegible]	49,230:00	8,805:00

Invexlån av borgenslånet

x) Av här nämnda grundavgifter äro kronor 50.920.- erlagda i grundavgifter, återstående kronor 79,500.- komma att finansieras genom ett borgenslån med kommunens borgen och en amorteringstid av 25 år. Sedan borgenslånet är amorterat bliva lägenheterna de här nämnda, varvid komma del av övriga amorteringar enl. 13 A och B.

50920:- i bokslutet.

Tabell I B. Specifikation över samtliga lägenheter, kostnader utöver fastställd grundhyra för trappstädning och bränslesammanställning av årsavgifter och årshyror jämte totalsumma av samtliga kostnader.

1	10	19	20	21	22	23	24
Nr	Verklig lägenhetsyta	Omräkn. yta för beräkning bränslekostn.	Trappstädning i kr/kvm lägenhetsyta år	Bränslekostnad (regleras årligen efter säsongslut) Kronor	Summa årsavgifter o. årshyror. Kolumn 17+18	Summa årsavgifter + årshyror + trappstädn. + bränslekostn. Kolumn 22+20+21	Summa kostnader per månad (Kolumn 23 delad med 12) Kronor
1A	16,0	16,0	16:00	145:37	539:28	700:65	58:39
1B	51,0	51,0	51:00	463:35	1.725:00	2.239:35	186:61
1C	78,0	78,0	78:00	708:65	2.535:60	3.322:25	276:85
2	21,0	21,0	21:00	190:79	714:23	926:02	77:17
3	76,0	76,0	76:00	690:48	2.486:73	3.253:21	271:10
4	21,0	21,0	21:00	190:79	714:23	926:02	77:17
5	78,0	78,0	78:00	708:65	2.535:60	3.322:25	276:85
6	76,0	76,0	76:00	690:48	2.486:73	3.253:21	271:10
7	21,0	21,0	21:00	190:79	714:23	926:02	77:17
8	78,0	78,0	78:00	708:65	2.535:60	3.322:25	276:85
9	59,0	59,0	59:00	536:03	2.029:92	2.624:95	218:75
10	56,0	56,0	56:00	508:78	1.956:06	2.520:84	210:07
11	59,0	59,0	59:00	536:03	2.029:92	2.624:95	218:75
12	59,0	59,0	59:00	536:03	2.029:92	2.624:95	218:75
13	56,0	56,0	56:00	508:78	1.956:06	2.520:84	210:07
14	59,0	59,0	59:00	536:03	2.029:92	2.624:95	218:75
15	59,0	59,0	59:00	536:03	2.029:92	2.624:95	218:75
16	56,0	56,0	56:00	508:78	1.956:06	2.520:84	210:07
17	59,0	59,0	59:00	536:03	2.029:92	2.624:95	218:75
Butik	108,0	108,0	-	981:21	5.400:00	6.381:21	531:77
18	54,0	54,0	54:00	490:61	1.907:19	2.451:80	204:32
19	38,0	38,0	38:00	345:24	1.468:71	1.851:95	154:33
20	55,0	55,0	55:00	499:69	1.930:79	2.485:48	207:12
21	54,0	54,0	54:00	490:61	1.907:19	2.451:80	204:32
22	38,0	38,0	38:00	345:24	1.468:71	1.851:95	154:33
23	55,0	55,0	55:00	499:69	1.930:79	2.485:48	207:12
24	54,0	54,0	54:00	490:61	1.907:19	2.451:80	204:32
25	38,0	38,0	38:00	345:24	1.468:71	1.851:95	154:33
26	55,0	55,0	55:00	499:69	1.930:79	2.485:48	207:12
G1	14,8	7,4	-	67:23	420:00	487:23	40:60
G2	14,8	7,4	-	67:23	420:00	487:23	40:60
G3	15,5	7,8	-	70:87	420:00	490:87	40:91
G4	16,9	8,4	-	76:32	420:00	496:32	41:36
		1618,0	1479:00	14708:00	58.035:00	74.214:00	6.184:52

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLDUNGEN, SKATTKÄRR.

Tabell II, Specifikation över lån mot inteckningar och övriga krediter.

1 Lån och krediter hos	2 Belopp	3 Säkerhet	4 Lånetid i år	5 Räntesats (Hänsyn tagen till cubv)	6 Årligt räntebelopp (Medelvärde på 40 år)	7 Årligt amorteringsbelopp (Medelv. på 40 år)	8 Summa årligt ränte- och amorteringsbelopp
Primärlån. Karlstads Sparbank	529.400,-	Int.	40	3,5	18.529,-	-	18.529,-
Sekundärlån. Kungl. Generalpoststyrelsen	87.000,-	Int.	40	4,0	2.219,-	2.175,-	4.394,-
Tertiärlån. Kungl. Bostadsstyrelsen	221.700,-	Int.	40	3,5	4.833,-	5.543,-	10.376,-
Tilläggslån. Kungl. Bostadsstyrelsen	50.500,-	Int.	-	-	-	-	-
D:o för vinterarbete, vilket lån omedelbart avskrives	9.200,-	-	-	-	-	-	-
Kommunalt tilläggslån	20.700,-	Int.	-	-	-	-	-
Summa lån	918.500,-						
Summa räntor och amorteringar					25.581,-	7.718,-	33.299,-
Av egna insatser [illegible] betalats och skall för [illegible] tagas ett borgenslån (med kommunens borgen)	[illegible]	Int. borgen	25	7,0	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa					[illegible]	10.901,-	[illegible]

Räntor över r.n. 3,5% på primärlån och 4% på sekundärlån kompenseras (ned till en [illegible]

[illegible]

Annuitetsfaktorn [illegible] : [illegible]

Borgensgänot " 7,0% " " 25 " " : [illegible]

Tabell III. Beräknade löpande utgifter, som ej utgöras av räntor, amorteringar och fondavsättningar.

	Belopp kronor
Skatter	2,500:-
Försäkringar. Brand-, vattenskade- och olycksfallsförsäkring	464:-
Inre reparationer för affärslokal och sköterskemottagning med 0,3% av dessa lokalers andelsvärden (enl. tab. I)	355:-
Förbrukningsartiklar	600:-
Fastighetsförvaltning: Vice värd kr 1,200:- Kassör " 1,200:- Revisor " 300:-	2,700:-
Hyresförluster	490:-
El-förbrukning (exkl. förbrukningen över mynträtare)	600:-
Renhållning	900:-
Sotning	100:-
Fastighetsskötarearvode (exkl. arvode för trappstädning. Ej tjänstebostad, varför 10% i hyresnedsättning icke utgår) Vaktmästare enligt gjort avtal kr 1,500:- Ersättare vid fridagar och semester " 125:-	1,625:-
Vattenförbrukning	2,000:-
Bränslekostnader ingå icke i grundavgifter och grundhyror, tillämpas exklusivesystem	-:-
Summa ingående i grundavgifter och grundhyror exkl. trappstädning och bränslekostnader,	12,334:-
Fondavsättningar:	
Avsättning till fond för yttre reparationer. (avsättning sker med 0,2% av andelsvärdena tills fonden uppgår till 5 % av dessa)	2,044:-
Avsättning till fond för inre reparationer. (avsättning sker för bostadsrättslägenheterna med 0,3% av dessas andelsvärden tills fonden uppgår till 5% av nämnda värden)	2,660:-
Avsättning till reparfond (avsättning sker med 0,1% av andelsvärdena tills fonden uppgår till 5% av dessa)	866:-
Avsättning till dispositionsfond (avsättning sker med återstoden av ev. uppkommen vinst. Här är att märka att bränslekostnader endast skola vara vana självkostnader, varför för mycket utdebiterat i förskottskostnaderna skall återbetalas och ej avsättas här)	-:-
Summa fondavsättningar	5,570:-

[illegible] utgifter, icke ingående i grundavgifter och grundhyror,

			Belopp kronor
Trappstädning:	Arvode enl. träffat avtal	kr 900:-	
	Arvode till ersättare vid semester	75:-	
	Tvättmedel, skurtrasor och förbrukningsmaterial för trappstädning	ca 504:-	1.479:-
Bränslekostnader (dessa fördelas i proportion till lägenhetsvolym, eller när rumshöjden är konstant, i proportion till lägenhetsytan. För garagen räknas halv golvyta). Medelförbrukning beräknad till 70 m³ eldningsolja efter 210:- kr per kbm.			14.700:-
El, förbrukning över myntmätare för tvättning och strykning			ca 400:-
Summa kostnader, liggande utanför grundavgifter och grundhyror			16.579:-

Tabell V. Sammandrag över beräknade inkomster och utgifter.

Beräknade inkomster	Kronor	Beräknade utgifter	Kronor
A. Ingående i grundavgifter och grundhyror.			
Årsavgifter tab. I kolumn 15	42.418:-	Räntor enl., tab. II kolumn 6	25.581:-
Annuitet på borgenslån tab. I kolumn 16	6.812:-	Räntor på borgenslån tab. II kolumn 6	3.629:-
Årshyror, tab. I kolumn 18	8.805:-	Amorteringar tab. II kolumn 7	7.718:-
		Amorteringar på borgenslån, tab II, kolumn 7	3.183:-
		Fondavsättningar tab. III	5.590:-
		Övriga löpande utgifter, ingående i grundavgifter och grundhyror	12.334:-
Summa årsinkomster av grundavgifter och grundhyror (exkl. trappstädning, bränsle)	58.035:-	Summa årliga utgifter exklusive trappstädning och bränslekostnader	58.035:-
B. Inkomster utöver åsatta grundavgifter.		B. Utgifter utöver åsatta grundavgifter.	
Trappstädning tab. IB kol. 20	1.479:-	Utgifter för trappstädning, elkraft i tvättstuga samt bränslekostnader enl. tab. IV	16.579:-
Inkomster över myntmätare (tvättstugeavdelning)	400:-		
Bränsleavgifter tab. IB kol. 21	14.700:-		
Totalsumma årliga inkomster kr	74.614:-	Totalsumma årliga utgifter kr	74.614:-

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

A. Ersättning för teckningsrätt skall icke utgå.

B. Byggnadsarbetet på fastigheten är avslutat och inflyttning företogs Trapphus A den maj -57, trapphus B den maj -57 och trapphus C den maj -57.
Fastigheten överlämnas till Föreningen den 20/10 1958

C. Ändringar i ränteläget liksom ändringar i allmänna kostnadsläget komma att ändra denna kalkyl och skall därvid gälla vad Länsbostadsnämnden i Värmlands län och övriga myndigheter kunna komma att föreskriva eller medgiva.

D. Ett exemplar av föreningens stadgar bifogas.

Skattkärr den 3 juni 1958

Eslyssa Larsson Richard Helmsson

Bertil Ogenhall Arne E. Kling

Thore Carlsson

Styrelseledamöternas i Bostadsrättsföreningen Talldungen i Skattkärr egenhändiga namnteckningar bevittna:

Reinckof O. Lindberg

Bevis.

År 1958 den 13 november, § 75, blev denna ekonomiska plan av hyresnämnden i Östra Fågelviks kommun godkänd.

För hyresnämnden i Östra Fågelviks kommun.

Bert A. Edberg.

Ordförande.

Utan avgift.