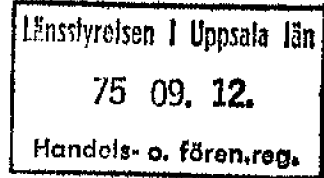


1975-09-24 har länsstyrelsen godkänt ny ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen KJ-hus nr 1 i Uppsala kommun

*A. Wernqvist*

**A. Wernqvist**



717 600 - 8451

1975 - 09 - 24

EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KJ - HUS NR 1.

(Ersätter ekonomisk plan av den 9 september 1973)

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med  
följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter  
Tabell: Redovisning av andelstal, grund-  
avgifter, årsavgifter, årshyror etc.
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen KJ-hus nr 1, som registrerats hos länsstyrelsen i Uppsala län den 30 juni 1973 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, under hösten 1973 påbörjades uppförandet av 1 byggnad innehållande sammanlagt 60 bostadslägenheter, kontorslokal och 45 garageplatser.

Lägenheterna inflyttades hösten 1974.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § 3 stycket bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande nya ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv och på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Projektör för objektet: Matell & Nordström arkitektkontor AB, Uppsala.

För byggnadsföretaget, som genomfördes som totalentreprenad av Karl Johanssons Byggnads AB enligt entreprenadkontrakt av den 11 september 1973 har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Uppsala län meddelat preliminärt beslut den 4 juni 1973 samt slutligt beslut den 27 juni 1975.

Aktiebolaget Bostadsgaranti har i garantiförbindelse ställt garanti för entreprenadåtagandets fullföljande och för sådan skyldighet att återbära inbetalda grundavgifter m.m. som omförmäles i 5 § Bostadsrättslagen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Fålhagen 11:7 ~~xxx~~xx

Adress: Salagatan 31 och 33

Tomtens areal: 1,673,5 m<sup>2</sup>

Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta: 3,377,4 m<sup>2</sup>

Lokalyta: 212,6 m<sup>2</sup>

Byggnadens utformning: 6-våningshus med parkeringsgarage under mark. Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp och el samt Uppsala Stad Industriverks värmeverk.

#### Gemensamma anordningar

Ventilation, mekanisk med förvärmad tilluft

Sopnedkast med sopåskväxlare

Hästar

Centralantenn för radio och television

Mätartavlor placerade i trapphus och källare

Trappbelysning

Ytterbelysning

#### Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga belägen i entréplanet

4 st cykelrum

3 st barnvagnarum

1 st separat wc-utrymme i tvättavdelningen

#### Gemensamma anordningar på tomtmark

Planering utföres enligt trädgårdsarkitekten upprättade programhandlingar

Piskplatser 2 st

Lekplatser 1 st

#### Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråden är belägna i källar- och vindplanen

#### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: pålning och plintar till fastbotten

Källaryttervägg: 15 cm leca + 20 cm betong

Bärande källarinnervägg: betong

Våningsyttervägg: 12 cm tegel och delvis plåt, 2 cm luftspalt, 0,32 cm internit, 9,5 cm regelstomme med 9 cm mineralullisoleringsring, 1,3 cm gipskiva

Fasader: fogatruket fasadtegel

Bärande våningsinnervägg: 16 cm betong

Övriga våningsinnerväggar: 1,3 cm gipskiva, 4,5 cm regler, 1,3 cm gipskiva

Bjälklag: 16-20 cm betong  
 Entréplan: granit  
 Innertrappor och trappplaner: ädelbetong  
 Balkonger: bräderivn betong  
 Yttertak: underhållsfri takpapp  
 Ytterportar: teak.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Plastfiltmatta	Tapet	Målning	Matthylla
Vardagsrum	Eklamell	"	"	
Övriga rum	Plastfiltmatta	"	"	
Badrum, wc med dusch	Plastmatta	Plastmatta	"	Badrumskåp, toalett- pappershållare, hand- dukshängare, torkställn.
Toaletterum	Plastmatta	Målning	"	Spiegel, toalett-pappers- hållare, handdukshängare
Kök	Plastfiltmatta	Målning	"	Fabrikslackerad skåpin- redning, kylutrustn., spis, kakel ovan arbetsbänkar.

**C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV**

Köpeskilling för föreningens fastighet	615,000
Nybyggnadskostnader (inkl. logfarts- och inskrivnings- kostnad)	<u>6,099,000</u>
Summa kronor	6,714,000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Allmänna Brand och brandförädlings-  
värdet är beräknat till 7,000,000:- kronor.

Taxeringsvärdet för marken har fastställt till 1975 till 235,000:-  
kronor, Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställt  
men beräknas slutligt till 4,700,000:- kronor.

## D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

## Kapitalkostnader

Specifikation över lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån och krediter	Belopp tkr	Låne- tid år	Ränta- %	Räntekostn.	Amor- tering	Kapital- kostnad
1. Bottenlån	4.200	60	9,20	386.400	4.200	390.600
2. Bostadslån best.	1.239	30	8,25	102.218	-	102.218
3. Bostadslån lokaler	166	30	8,25	13.695	5.533	19.228
4. Topplån	166	15	10,50	11.910	11.067	22.977
<b>Summa</b>	<b>5.771.000</b>			<b>Summa kapitalkostnad</b>		<b>535.023</b>
Vinterbidrag	29.000			Avgår räntebidrag		<u>205.180</u> 329.843
Kompensation för mervärdeskatt	339.000					
Föreningens egen insats	<u>575.000</u>					
<b>Summa</b>	<b><u>6.714.000</u></b>					

För lån och krediter kräva säkerheter i form av pantbrev i fastigheten. För bidraget från Länsbostadsnämnden krävs ingen säkerhet.

Lån nr 4. Räntan beräknad som medeltal för de första 10 åren.

## Avsättningar

Avsättningar i enlighet med 9 § föreningens stadgar:

Medlemmarnas lügenhetsunderhåll	19.000	
Föreningens fastighetsunderhåll	<u>21.000</u>	40.000

Beloppen har avrundats. Vid beräkning av avsättning för föreningens respektive bostadsrättshavarnas underhåll har i byggnadskostnaden exkluderats resp. inkluderats den byggnadskostnad, som svarar mot lokallügenheter som skall upplåtas med hyresrätt.

## Driftskostnader

Löpande underhåll	6.157	
Fastighetskötsel (lön till fastighetskötare, sociala kostnader inkl. AFA och ATP, semesterersättning, sjuk- och fridagar samt förbrukningsmaterial)	17.000	
Renhållning		
Trapp- och källarstödning	19.000	
Utastädning (inkl. energibörja)	9.000	
Sopbortning	12.000	
Uppvärmning	44.000	
Vattenförbrukning	15.000	
Elförbrukning	8.500	
Administration		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader).	4.000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare och vicevärd)	4.000	
Förskräningar	7.000	
Skatt	29.500	157.157
<b>SAMTA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>KRONOR</b>	<b>527.000</b>

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i 8 § föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas grundavgifter.

Grundavgifterna representera lägenheternas relativa brukvärde. Vid beräkningen häroav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belysning i våningsplan etc.

Årensgifter (varav ca 10 % utgör kostnad för uppvärming)	435,800	
Hyror (inkl. värme)	91,200	527,000
<b>SAMTA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>KRONOR</b>	<b>527,000</b>

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägen-  
heters huvudsak såsom grundavgifter, hyror, årsavgifter etc.

Lgh nr	Vån nr	Lgh yta m <sup>2</sup>	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl ovs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
1	Bv	53,5	2 R K Bwc Balkong	1,6770	9.645	7.308	318	
2	1 tr	90,5	4 R K Bwc To "	2,5590	14.713	11.151	486	
3	1 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
4	1 tr	68,2	2 R K Bwc "	1,9602	11.271	8.542	372	
5	1 tr	21,9	1 R P Bwc	0,8029	4.617	3.499	153	
6	2 tr	92,5	4 R K Bwc To "	2,5954	14.924	11.311	493	
7	2 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
8	2 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
9	2 tr	21,9	1 R P Bwc	0,8029	4.617	3.499	153	
10	3 tr	92,5	4 R K Bwc To "	2,5954	14.924	11.311	493	
11	3 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
12	3 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
13	3 tr	21,9	1 R P Bwc	0,8029	4.617	3.499	153	
14	4 tr	92,5	4 R K Bwc To "	2,5954	14.924	11.311	493	
15	4 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
16	4 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
17	4 tr	21,9	1 R P Bwc	0,8029	4.617	3.499	153	

R = rum  
K = kök  
Kv = kokvrå  
P = pentry

Ksk = kokskåp  
Bwc = badrum med wc  
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats  
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.  
Dwc = duschrum med wc.

D = duschrum utan wc  
To = separat toaletterum  
med wc  
U = uthyrningsrum

Bkg = balkong  
A = altan  
T = terrass



Lgh nr	Vån nr	Lgh yta m <sup>2</sup>	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
18	5 tr	92,5	4 R K Dwc To Balkong	2,5954	14.924	11.311	493	
19	5 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
20	5 tr	70,2	2 R K Dwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
21	5 tr	21,9	1 R P Dwc	0,8029	4.617	3.499	153	
22	Bv	32,7	1 R K Dwc "	1,2039	6.922	5.247	229	
23	Bv	53,5	2 R K Dwc "	1,5770	9.543	7.308	318	
24	1 tr	79,4	3 R K Dwc "	2,2364	12.859	9.746	425	
25	1 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
26	1 tr	79,4	3 R K Dwc "	2,2364	12.859	9.746	425	
27	2 tr	81,4	3 R K Dwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
28	2 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
29	2 tr	81,4	3 R K Dwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
30	3 tr	81,4	3 R K Dwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
31	3 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
32	3 tr	81,4	3 R K Dwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
33	4 tr	81,4	3 R K Dwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
34	4 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	

R = rum  
K = kök  
Kv = kokvrå  
P = pentry

Ksk = kokskåp  
Bwc = badrum med wc  
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats  
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.  
Dwc = duschrum med wc

D = duschrum utan wc  
To = separat toaletterum  
med wc  
U = uthyringsrum

Bkg = balkong  
A = oltan  
T = terrass

Igh nr	Vån nr	Lgh ylg m <sup>2</sup>	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl ovs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
35	4 tr	81,4	3 R K Bwc Balkong	2,2727	13.067	9.904	432	
36	5 tr	81,4	3 R K Bwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
37	5 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
38	5 tr	81,4	3 R K Bwc "	2,2727	13.067	9.904	432	
39	Bv	32,7	1 R K Dwc "	1,2039	6.922	5.247	229	
40	Bv	53,5	2 R K Bwc "	1,6770	9.643	7.308	318	
41	1 tr	68,2	2 R K Bwc "	1,9602	11.271	8.542	372	
42	1 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
43	1 tr	68,2	2 R K Bwc "	1,9602	11.271	8.542	372	
44	1 tr	21,9	1 R P Dwc	0,8029	4.617	3.499	153	
45	2 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
46	2 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.527	5.553	242	
47	2 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
48	2 tr	21,9	1 R P Dwc	0,8029	4.617	3.499	153	
49	3 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
50	3 tr	41,0	2 R Kv Bwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
51	3 tr	70,2	2 R K Bwc "	1,9953	11.473	8.696	379	

R = rum  
K = kök  
Kv = kokvrå  
P = pentry

Ksk = kokskåp  
Bwc = badrum med wc  
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats  
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.  
Dwc = duschrum med wc

D = duschrum utan wc  
To = separat toaletterum med wc  
U = uthyrningsrum

Bkg = balkong  
A = altan  
T = terrass

Igh nr	Vån nr	Igh yta m <sup>2</sup>	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tol %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl ovs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
52	3 tr	21,9	1 R P Dwc	0,8029	4.517	3.499	153	
53	4 tr	70,2	2 R K Dwc Balkong	1,9953	11.473	8.696	379	
54	4 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
55	4 tr	70,2	2 R K Dwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
56	4 tr	21,9	1 R P Dwc	0,8029	4.517	3.499	153	
57	5 tr	70,2	2 R K Dwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
58	5 tr	41,0	2 R Kv Dwc "	1,2742	7.327	5.553	242	
59	5 tr	70,2	2 R K Dwc "	1,9953	11.473	8.696	379	
60	5 tr	21,9	1 R P Dwc	0,8029	4.517	3.499	153	
	Dr	212,6	Kontor					37.200
	Kv		Göringsplatser	45 x 1200				54.000
		<del>360,2</del>			575.000	435.300	19.000	91.200
		360,2						

R = rum  
K = kök  
Kv = kokvrå  
P = pentry

Ksk = kokskåp  
Bwc = badrum med wc  
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats  
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.  
Dwc = duschrum med wc

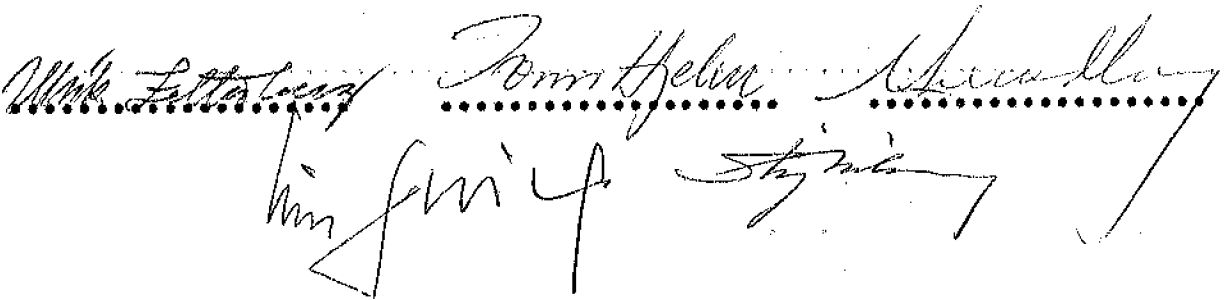
D = duschrum utan wc  
To = separat toaletterum  
med wc  
U = uthyrningsrum

Bkg = balkong  
A = altan  
T = terrass

## F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de ovan 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.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt 36 § föreningens stadgar föreskriver.

Uppsala 1975-08-22


  
 Mikko Laitanen      Tommi Helén      Anniella
   
 Kim Finck      Stig Andersson

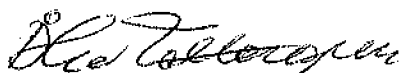
G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ovanstående nya ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen KJ-hus nr 1, får härmed avge följande intyg.

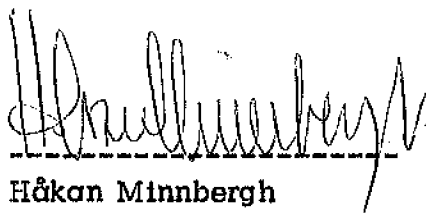
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm den 28 augusti 1975



-----  
Åke Zettergren  
Direktör  
Hässelby Strandväg 77  
162 39 Vällingby



-----  
Håkan Minnbergh  
Jur kand, byggn ing  
Koltrastvägen 11  
161 37 Bromma