

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Föreningen, som har till ändamål att förvärva, uppföra, besitta och förvalta fastigheter inom Vallentuna kommun samt därpå åt vissa av sina medlemmar upplåta pensionärsbostäder och andra lokaler med nyttjanderätt för obegränsad tid, har under år 1968 - 1970 uppfört en anläggning innehållande sammanlagt 169 bostadslägenheter och vissa allmänna lokaler.

Inflyttning i lägenheterna har skett succesivt fr.o.m. den 15.8 1969.

I enlighet med vad som stadgas i 11 § bostadsrättsföreningsslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig på faktiska förhållanden ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och finansiering av desamma.

Beräkningen av föreningens löpande utgifter grundar sig på dels kalkyler dels faktiska omständigheter.

För byggnadsföretaget, som genomförts som generalentreprenad av Karl Johansson Byggnads AB, Norrtälje enligt entreprenadkontrakt av den 1968-09-04 har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende länsbostadsnämnden i Stockholms län meddelat slutligt beslut den 1970-08-19.

Projekteringen har utförts av Allmänna Ingenjörbyrå AB.

Arkitekt har varit Åke Janson SAR, Nyköping.

B. BESKRIVNING ÖVER FASTIGHETEN.

Föreningen har av Vallentuna kommun förvärvat fastigheten Mörby 1:24 i den omfattning fastigheten har efter en den 1968-03-06 avslutad lantmäteriförättning.

Tomtens areal är 34 680 m².

På fastigheten har föreningen uppfört en huvudbyggnad med annex och en fristående panncentral.

Huvudbyggnaden är uppförd i två plan innehållande 151 bostadslägenheter samt en centraldel i ett plan där i huvudsak de allmänna lokalerna är belägna.

Nio (9) lägenheter är utrustade för rörelsehindrade. För den extra kostnad, som betingas av dessa lägenheters speciella utformning och inredning, har föreningen genom beslut av länsbostadsnämnden den 1968-05-29 beviljats invalidbostadsbidrag med kr. 135.000:-.

I bottenplanet finns ett korridorsystem vilket gör det möjligt för samtliga inneboende att inomhus förflytta sig från resp. lägenhet till de allmänna lokalerna.

De allmänna lokalerna består i huvudsak av följande:

matsal med tillhörande kök
sällsrum
hobbylokaler
bibliotek
budcentral och kiosk
kontor för fastigheten
läkarmottagning
motionsrum
2 tvättstugor.

Källaren, som är belägen under en mindre del av byggnaden, innehåller

garage med 46 bilplatser
hobbylokaler
förråd till samtliga lägenheter.

Mellan källaren och bottenplanet finns hiss.

Balkong finns i huvudsak till samtliga lägenheter i det övre planet, medan samtliga lägenheter i bottenplanet har en uteplats med direkt utgång från resp. lägenhet.

Annexet är uppfört som loftgångshus i två plan och innehåller aderton (18) lägenheter, som t.v. icke avses upplåtas med bostadsrätt.

En av lägenheterna avses utnyttjas som gästrum för besökande till föreningens medlemmar.

Även under annexet finns källare under en begränsad del där förråd till samtliga lägenheter inrymmer.

Byggnaderna är i huvudsak grundlagda på en hel betongplatta.

Såväl källaryttervägg som bärande källarinnervägg är av betong.

Ytterväggarna är uppförda av 1/2-sten tegel i fasad, isolering samt lättbetong. Bärande innerväggar består av 15 cm betong. Översta bjälklaget är av trä medan mellanbjälklaget är av betong.

Trappor och korridorer ha plastmatta medan beläggningsen i de allmänna lokalerna varierar mellan plastmatta, korkmatta samt heltäckande textilmatta.

Sopnedkasten är belägna i korridorerna i bottenplanet.

Golven i kapprum, hallar, kök, sovrum är belagda med linoleum, i vardagsrummen och vissa matrum med eklamell och i badrum med plastmatta. Källargolven är av betong, som stålglättats.

Köken är försedda med rostfria diskbänkar, kyl- och sval-skåp samt elektriska spisar. Badrummen är utrustade med badkar, tvättställ, wc-stol, bidé samt badrumsskåp och spegel.

Samtliga lägenheter om fyra rum och kök har en extra toalett med tvättställ.

De allmänna lokalerna är försedda med fläktanordning för frånluft och förvärmad tilluft, medan bostadslägenheterna endast har fläktanordning för frånluft.

Elcentralen, som är placerad i källaren, är avsedd för kollektiv mätning. Ledningar för vatten, avlopp, värme, varmvatten och elektrisk belysning är belägna i en kulvert, som i huvudsak är placerad under golv i korridorerna. Ledningarna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp samt el.

Panncentralen består av förutom berörd utrustning för värmeanläggningen även av soprum, verkstad, cykel- och mopedrum samt tvättstuga.

Sophämtningen sker internt till ett uppsamlingsrum i panncentralen varifrån soporna hämtas av kommunens entreprenör.

Tomten har ett internt gång- och vägsystem samt vissa planteringar i anslutning till de inre gårdarna som bildats genom fastighetens utformning i plan. Planering och plantering av området har utförts av Jungs Trädgårdsplantering AB.

Biluppställningsplatser för medlemmar och hyresgäster finns norr om byggnaden (30 st) resp. vid panncentralen (9 st). För besökande finns bilparkering vid huvudentrén (11 st).

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVARV M.M.

Köpeskillning för föreningens fång ¹⁾	926.300
Lagfarts- och inskrivningskostnad	114.600
Administrationskostnader etc. under föreningens uppbyggnad	263.600
Nybyggnadskostnader	15.500.000

Summa kronor 16.804.500 ✓

Länsbostadsnämnden har i låneunderlaget inräknat ett tilläggsbelopp av 195.500 kronor, utgörande kompensation för ökade räntekostnader under det inledande förvaltningskedet innan statlig finansiering av byggnadsföretaget verkställdes.

I analogi härmed har motsvarande belopp inkluderats i sammanlagda andelsvärdet för bostads- och lokallägenheter, vilket sålunda uppgår till 17.000.000 kronor.

Fastigheten är försäkrad i Stockholms läns brandstodsbolag med ett brandförsäkringsvärde av 15.000.000 kr (fullvärdesklausul). I försäkringen ingår även husbocks- och maskinförsäkring.

Taxeringsvärdet för fastigheten har fastställts år 1970 till 10.300.000 kronor varav markvärde 1.030.000 kronor.

1) inkl. ersättning för vägbyggnad och anslutningsavgift för vatten och avlopp.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Tabell 1

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

Lån och krediter hos	Belopp	Lånetid	Räntefot	Årlig räntekostnad 1)	Årlig amortering	Årlig kapitalkostnad ränta+ amortering
Svensk Fastighetskredit	10.248.000 ⁴⁾	60	7,45	763.476	Annuitet 7,54%	772.699 ✓
Statligt bostadslån: bostäder	3.387.500	30	7,5 ²⁾	254.063	112.916	366.979 ✓
lokaler	129.500 3.517.000	30	7,5 ²⁾	9.712 ✓	4.317	14.029 ✓
Summa lån	13.765.000	-	-	1.027.251 ✓		1.153.707 ✓
Invalidbostadsbidrag	135.000	-	-	--	-	
Föreningens egen insats	3.100.000 ⁵⁾	-	-	--	-	
Summa lån, bidrag, insats	<u>17.000.000</u>			Summa kapitalkostnad		1.153.707 ✓
				Avgår: Beräknat paritetslånetillskott (bilaga 10) ³⁾		- 274.204 ✓
				Återstående årlig kapitalkostnad att ingå i årsavgift		<u>879.503 ✓</u>

1) Räntekostnad första året.

2) För 1970 gällande räntesats.
Fastställes av Kungl. Majt för ett år i taget.

3) Hänsyn har ej tagits till att lånets storlek förändras halvårsvis.

4) Länsbostadsnämndens beslut medger att föreningen må uppta bottenlån upp till 10.388.000

5) Enl. prel. ekonomiska planen 3.120.000.

Anmärkning betr. finansieringen etc.

För bostadslånet gäller till den del, som avser bostäder, att omfördelning i tiden av lånekostnaderna skall ske på sätt som framgår av 32 och 33 §§ bostadslånekungörelsen.

Tabell 2Beräkning av årliga fondavsättningar

Fondavsättningar i enlighet med 12 § föreningens stadgar:

Reservfonden	✓ 0,1 % av andelsvärdet	17.000.000 ✓	17.000 ✓
Fond för inre reparationer ¹⁾	✓ 0,3 % "	14.000.000 ✓	42.000 ✓
Fond för yttre reparationer ²⁾	✓ 0,3 % "	20.000.000 ✓	60.000 ✓
			119.000

1) Medlemmarna åvilande reparationer

2) Föreningen åvilande reparationer

Ann.

Vid beräkning av avsättning till fonderna för inre och yttre reparationer har i andelsvärdet exkluderats resp. inkluderats summan av de individuella andelsvärden, som svarar mot bostads- eller lokallägenheter, som enligt tabell 4 icke skall upplåtas med bostadsrätt.

Tabell 3

Beräknade löpande utgifter som ej utgöres av räntor, amorteringar, fondavsättningar.

Skatter		48.200
Vägföreningen		14.400
Försäkringar		7.000
Löner till anställd personal inkl. ATP, AFA, semesterers.:		170.000/
Fastighetsskötseln	58.000	
Städning	31.000	
Kontoret	61.000	
Sköterskor	20.000	
Renhållning inkl. snöröjning		15.000
Sotning		1.200
Vatten och avlopp; allm. utrymmen	24.500	
bostäder	24.500	49.000/
Bränsle; allm. utrymmen	12.000	
bostäder	60.000	72.000/
El.kraft; allm. utrymmen	24.500	
bostäder	24.500	49.000/
Förbrukningsartiklar för fastighetsunderhåll		15.000
för sjukvård		2.000
Underhåll: hiss, fläktar, centralantenn, tvättstugor		5.000
trädgårdsanläggning		4.000
Inventarier; underhåll o. avskrivning		15.000
Administration;		
Arvodet, telefon, porto, övriga omk.		8.000
Diverse inkl. hyresförluster		<u>4.000</u>
Summa löpande utgifter	kronor	<u>478.800/</u>

Sammandrag av beräknade årliga kostnader:

Räntor och amorteringar enligt tabell 1	879.500/
Avsättning till föreningens fonder enligt tabell 2	119.000/
Driftskostnader enligt tabell 3	478.800/
	<u>1.477.300/</u>

E. FÖRENINGENS BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i § 9 föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter och ev. övriga inkomster - av årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas andelsvärden. Andelsvärdena representerar lägenheternas relativa bostads- eller nyttjandevärde. Vid beräkning härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan, etc.

Den beräknade kostnaden för uppvärmning fördelas efter lägenhetsyta (i förekommandefall omräknad yta).

Sammandrag över beräknade årliga inkomster enligt följande tabell 4.

Årsavgifter (tabell 4 kolumn 9)	1.218.000:- ¹⁾
Hyror	
Annexet (tabell 4 kolumn 11)	85.000:-
Garage, p-platser	45.000:-
Bränsleersättning 10.674 m ² á 6:-	63.400:-
Ersättning för Vatten och El.	49.000:-
	<hr/>
	1.460.400:-
Ränta å egna bankmedel	14.900:-
Medlemsavgifter	2.000:-
	<hr/>
Summa årliga inkomster	<u>Kronor</u> <u>1.477.300:-</u>

1) Beloppet innebär en ökning med 1,5% av nu (okt. 1970) gällande hyror.

Tabell 4.

Specifikation över samtliga lägenheters huvuddata och andelsvärden samt redovisning av grundavgifter, årshyror etc.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Lgh nr	Vån. nr	Lgh y ₁ m ²	Omräkn. y ₂ m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost-rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep. fond	Avsättn. till inre rep. fond	Årshyra
<u>Södra delen</u>										
001	BV	49,2	49,0	1 r+kök+alk+bad+t	70.700	0,505	15.655	6.144	210	
002	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+t	118.720	0,848	26.288	10.332	354	
003	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	72.100	0,515	15.965	6.276	216	
004	"	53,7	54,0	2 r+kök+bad+t	78.960	0,564	17.484	6.864	234	
005	"	69,5	69,0	3 r+kök+bad+t	99.540	0,711	22.041	8.664	300	
006	"	51,7	52,0	2 r+kv+bad+t	75.600	0,540	16.740	6.576	228	
007	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	72.100	0,515	15.965	6.276	216	
008	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+t	118.720	0,848	26.288	10.332	354	
009	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216	
010	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216	
011	"	51,7	52,0	2 r+kv+bad+t	74.760	0,534	16.554	6.504	228	
012	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216	
013	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+t	118.720	0,848	26.288	10.332	354	
014	"	68,6	68,0	3 r+kök+bad+t	98.700	0,705	21.855	8.592	294	
015	"	41,2	41,0	1 r+ksk+alk+bad+t	58.520	0,418	12.958	5.088	180	
15 st		863,4	881,0		1.271.760	9,084	281.604	110.664	3.816	

I = invalidlägenhet

t = terrass

b = balkong

I samtl. bad ingår wc, tvättstall, badkar och bidé

Lgh nr	Vän. nr	Lgh Omräkn. y ₂ m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep. fond	Årslyra
<u>Mellandelen</u>								
016	BV	53,7 54,0	2 r+kök+badtt	78.260	0,559	17.329	6.804	234
017	"	62,8 62,0	1 +2r+kök+beidtt	87.920	0,628	19.468	7.644	264
018	"	53,7 54,0	2 r+kök+badtt	78.260	0,559	17.329	6.804	234
019	"	53,0 53,0	1 +1r+kök+alk+badtt	74.760	0,534	16.554	6.504	228
020	"	62,8 62,0	1 +2r+kök+badtt	88.620	0,633	19.623	7.704	264
021	"	55,4 55,0	1 +1r+kök+badtt	77.280	0,552	17.112	6.728	228
022	"	68,6 68,0	3 r+kök+badtt	98.700	0,705	21.855	8.592	294
023	"	55,5 55,0	3 r+kök+badtt	81.620	0,583	18.073	7.092	246
024	"	50,0 50,0	1 r+kök+alk+badtt	71.540	0,511	15.841	6.228	216
025	"	50,0 50,0	1 r+kök+alk+badtt	71.540	0,511	15.841	6.228	216
026	"	51,7 52,0	2 r+kv+badtt	74.760	0,534	16.554	6.504	228
027	"	50,0 50,0	1 r+kök+alk+badtt	71.540	0,511	15.841	6.228	216
028	"	82,6 82,0	4 r+kök+bad+wc+tt	118.720	0,848	26.288	10.332	354
029	"	68,6 68,0	3 r+kök+badtt	98.700	0,705	21.855	8.592	294
030	"	41,2 41,0	1 r+kök+alk+badtt	58.520	0,418	12.958	5.088	180
031	"	51,7 52,0	2 r+kv+badtt	74.760	0,534	16.554	6.504	228
032	"	50,0 50,0	1 r+kök+alk+badtt	71.540	0,511	15.841	6.228	216
033	"	50,0 50,0	1 r+kök+alk+badtt	71.540	0,511	15.841	6.228	216
034	"	55,5 55,0	2 r+kök+alk+badtt	81.620	0,583	18.073	7.092	246
035	"	68,6 68,0	3 r+kök+badtt	98.700	0,705	21.855	8.592	294

20 st 1.135,4 1.131,0 1.628.900 11,635 360.685 141.708 4.896

Lgh nr	Vän. nr	Lgh y/2 m	Omräkn. y/2 m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep. fond	Årsbyrå
<u>Nordvästra delen</u>									
036	BV	70,1	70,0	3 r+kök+bad+t	98.420	0,703	21.793	8.568	294
037	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216
038	"	51,7	52,0	2 r+kv+bad+t	74.760	0,534	16.554	6.504	228
039	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216
040	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+t	118.720	0,848	26.288	10.332	354
041	"	68,6	68,0	3 r+kök+bad+t	98.700	0,705	21.855	8.592	294
042	"	41,2	41,0	1 r+kök+alk+bad+t	58.520	0,418	12.958	5.088	180
043	"	50,0	50,0	1 r+kök+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216
044	"	64,2	64,0	3 r+kök+bad+t	92.120	0,658	20.398	8.016	276
045	"	51,7	52,0	2 r+kv+bad+t	74.760	0,534	16.554	6.504	228
046	"	53,7	54,0	2 r+kök+bad+t	78.260	0,559	17.329	6.804	234
047	"	90,0	90,0	4 r+kök+bad+wc+t	126.560	0,904	28.024	11.004	378
048	"	51,7	52,0	2 r+kv+bad+t	75.600	0,540	16.740	6.576	228
049	"	50,0	50,0	1 r+kök+alk+bad+t	72.100	0,515	15.965	6.276	216
050	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+t	118.720	0,848	26.288	10.332	354
051	"	68,6	68,0	3 r+kök+bad+t	97.720	0,698	21.638	8.496	294
16 st		976,7	975,0		1.399.580	9,997	309.907	121.776	4.206

Lgh nr	Vän. nr	Lgh nr	Omräkn. y ₂ /m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Arsavgift inkl. avs. till inre rep. fond	Avsättn. till inre rep. fond	Årshyra
<u>Nordöstra delen</u>										
052	BV	55,4	55,0	I +lr+kök+alk+badtt	77.280	0,552	17.112	6.720	228	
053	"	43,5	44,0	I r+kök+alk+badtt	64.540	0,461	14.291	5.616	192	
054	"	55,4	55,0	I +lr+kök+alk+badtt	77.280	0,552	17.112	6.720	228	
055	"	62,8	62,0	I +2r+kök+badtt	88.620	0,633	19.623	7.704	264	
056	"	68,6	68,0	3 r+kök+badtt	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
057	"	41,2	41,0	1 r+kök+alk+badtt	58.520	0,418	12.958	5.088	180	
058	"	55,4	55,0	I +lr+kök+alk+badtt	77.280	0,552	17.112	6.720	228	
059	"	43,5	44,0	1 r+kök+badtt	64.540	0,461	14.291	5.616	192	
060	"	53,7	54,0	2 r+kök+badtt	78.260	0,559	17.329	6.804	234	
061	"	90,0	90,0	4 r+kök+bad+wc+tt	125.440	0,896	27.776	10.908	378	
062	"	43,5	44,0	1 r+kök+alk+badtt	64.540	0,461	14.291	5.616	192	
063	"	41,2	41,0	1 r+kök+alk+badtt	58.520	0,418	12.958	5.088	180	
064	"	77,2	77,0	I +3r+kök+badtt	106.960	0,764	23.634	9.300	318	
065	"	90,0	90,0	4 r+kök+bad+wc+tt	125.440	0,896	27.776	10.908	378	
066	"	41,2	41,0	1 r+kök+alk+badtt	58.520	0,418	12.958	5.088	180	
067	"	53,7	54,0	2 r+kök+badtt	78.260	0,559	17.329	6.804	234	
068	"	70,3	70,0	3 r+kök+badtt	99.540	0,711	22.041	8.664	300	
069	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+tt	117.460	0,839	26.009	10.224	354	
070	"	41,2	41,0	1 r+kök+alk+badtt	58.520	0,418	12.958	5.088	180	
071	"	50,0	50,0	1 r+kök+badtt	71.540	0,511	15.841	6.228	216	

Lgh nr	vän. Lgh nr	Lgh Omräkn. yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep. fond	Årsavgift till inre rep. fond		
<u>Jordöstra delen</u> forts.										
072	BV	53,7	54,0	2	r+kök+bad+t	78.260	0,559	17.329	6.804	234
073	"	90,0	90,0	4	r+kök+bad+wc+t	125.440	0,896	27.776	10.908	378
074	"	51,7	52,0	2	r+kv+bad+t	74.760	0,534	16.554	6.504	228
075	"	50,0	50,0	1	r+kök+alk+bad+t	71.540	0,511	15.841	6.228	216
076	"	82,6	82,0	4	r+kök+bad+wc+t	117.460	0,839	26.009	10.224	354
077	"	68,6	68,0	3	r+kök+bad+t	97.720	0,698	21.638	8.496	294
26 st		1.557,0	1.554,0			2.213.960	15.814	490.234	192.564	6.654

Lgh nr	Vän. nr	Lgh y/2 m	Omräkn. y/2 m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep.fond	Årsättning till inre rep.fond	Årshyra	
<u>Södra delen</u>											
078	1	tr	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	99.540	0,711	22.041	8.664	300
079	"	"	82,6	82,0	4	r+kök+bad+wc+tb	118.720	0,848	26.288	10.332	354
080	"	"	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	99.540	0,711	22.041	8.664	300
081	"	"	69,5	70,0	3	r+kök+bad+tb	98.700	0,705	21.855	8.592	294
082	"	"	69,5	70,0	3	r+kök+bad+tb	99.540	0,711	22.041	8.664	300
083	"	"	68,1	68,0	3	r+kök+bad+tb	97.300	0,695	21.545	8.460	288
084	"	"	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	99.540	0,711	22.041	8.664	300
085	"	"	82,6	82,0	4	r+kök+bad+wc+tb	118.720	0,848	26.288	10.332	354
086	"	"	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	98.560	0,704	21.824	8.580	294
087	"	"	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	98.560	0,704	21.824	8.580	294
088	"	"	68,1	68,0	3	r+kök+bad+tb	96.320	0,688	21.328	8.376	288
089	"	"	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	98.560	0,704	21.824	8.580	294
090	"	"	82,6	82,0	4	r+kök+bad+wc+tb	118.720	0,848	26.288	10.332	354
091	"	"	71,5	72,0	3	r+kök+bad+tb	101.780	0,727	22.537	8.856	306
092	"	"	70,3	70,0	3	r+kök+bad+tb	98.560	0,704	21.824	8.580	294
15 st			1.086,6	1.084,0			1.542.660	11,019	341.589	134.256	4.614

Tabell 4 forts.

Lgh nr	Vän. nr	Lgh y/2 m	Omräkn. y/2 m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep.fond	Årsattn. till inre rep.fond	Årshyra
<u>Mellandelen</u>										
093	1	tr	69,5	70,0	3	97.720	0,698	21.638	8.496	294
094	"	"	62,8	62,0	2	86.660	0,619	19.189	7.536	253
095	"	"	69,5	70,0	3	97.720	0,698	21.638	8.496	294
096	"	"	72,7	72,0	3	101.220	0,723	22.413	8.808	306
097	"	"	62,8	62,0	2	87.500	0,625	19.375	7.608	264
098	"	"	72,7	72,0	3	101.220	0,723	22.413	8.808	306
099	"	"	71,5	72,0	3	101.780	0,727	22.537	8.856	306
100	"	"	55,5	56,0	2	81.620	0,583	18.073	7.092	246
101	"	"	70,3	70,0	3	98.560	0,704	21.824	8.580	294
102	"	"	70,3	70,0	3	98.560	0,704	21.824	8.580	294
103	"	"	68,1	68,0	3	96.320	0,688	21.328	8.376	288
104	"	"	70,3	70,0	3	98.560	0,704	21.824	8.580	294
105	"	"	82,6	82,0	4	118.720	0,848	26.288	10.332	354
106	"	"	71,5	72,0	3	101.780	0,727	22.537	8.856	306
107	"	"	70,3	70,0	3	98.560	0,704	21.824	8.580	294
108	"	"	82,1	82,0	4	113.960	0,814	25.234	9.912	342
109	"	"	80,6	80,0	4	112.280	0,802	24.862	9.768	336
110	"	"	70,3	70,0	3	98.560	0,704	21.824	8.580	294
111	"	"	55,5	56,0	2	81.620	0,583	18.073	7.092	246
112	"	"	71,5	72,0	3	101.780	0,727	22.537	8.856	306
20 st			1.400,4	1.398,0		1.974.700	14,105	437.255	171.792	5.922

Tabell 4 forts.

Lgh nr	Vän. nr	Lgh yta m ²	Omräkn. yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Arsavgift inkl. avs. till inre rep.fond	Avsättn. till inre rep.fond	Arshyra
Nordvästra delen										
113	1 tr	70,3	70,0	3 r+kök+bad+b	98.560	0,704	21.824	8.580	294	
114	"	68,1	68,0	3 r+kök+bad+b	96.320	0,688	21.328	8.376	288	
115	"	70,3	70,0	3 r+kök+bad+b	98.560	0,704	21.824	8.580	294	
116	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+b	118.720	0,848	26.288	10.332	354	
117	"	71,5	72,0	3 r+kök+bad+b	101.780	0,727	22.537	8.856	306	
118	"	70,3	70,0	"	98.560	0,704	21.824	8.580	294	
119	"	70,3	70,0	"	98.560	0,704	21.824	8.580	294	
120	"	71,1	71,0	"	99.400	0,710	22.010	8.652	300	
121	"	68,1	68,0	"	96.320	0,688	21.328	8.376	288	
122	"	69,5	70,0	"	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
123	"	90,0	90,0	4 r+kök+bad+wc+b	126.560	0,904	28.024	11.004	378	
124	"	68,1	68,0	3 r+kök+bad+b	97.300	0,695	21.545	8.460	288	
125	"	70,3	70,0	"	99.540	0,711	22.041	8.664	300	
126	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+b	118.720	0,848	26.288	10.332	354	
127	"	71,5	72,0	3 r+kök+bad+b	100.800	0,720	22.320	8.772	300	
15 st		1.094,6	1.093,0		1.547.420	11,053	342.643	134.640	4.626	

Lgh nr	Vän. lgh nr	Omräkn. y ₂ a y ₂ m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep.fond	Avsättn. till inre rep.fond	Årshyra
<u>Nordöstra delen</u>									
128	1	72,3	3 r+kök+bad+b	100.800	0,720	22.320	8.772	300	
129	"	53,5	2 r+kök+bad+b	77.980	0,557	17.267	6.780	234	
130	"	72,7	3 r+kök+bad+b	101.220	0,723	22.413	8.808	306	
131	"	62,8	2 r+kök+bad	87.500	0,625	19.375	7.608	264	
132	"	71,5	3 r+kök+bad+b	100.800	0,720	22.320	8.772	300	
133	"	69,5	3 r+kök+bad+b	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
134	"	72,3	3 r+kök+bad+b	100.800	0,720	22.320	8.772	300	
135	"	53,5	2 r+kök+bad+b	77.980	0,557	17.267	6.780	234	
136	"	69,5	3 r+kök+bad+b	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
137	"	90,0	4 r+kök+bad+wc+b	125.440	0,896	27.776	10.908	378	
138	"	53,5	2 r+kök+bad+b	77.980	0,557	17.267	6.780	234	
139	"	69,5	3 r+kök+bad+b	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
140	"	72,9	3 r+kök+bad+b	102.340	0,731	22.661	8.904	306	
141	"	90,0	4 r+kök+bad+wc+b	125.440	0,896	27.776	10.908	378	
142	"	69,5	3 r+kök+bad+b	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
143	"	70,3	3 r+kök+bad+b	98.560	0,704	21.824	8.580	294	
144	"	70,3	3 r+kök+bad+b	99.540	0,711	22.041	8.664	300	
145	"	82,6	4 r+kök+bad+wc+b	117.460	0,839	26.009	10.224	354	
146	"	69,5	3 r+kök+bad+b	97.720	0,698	21.638	8.496	294	
147	"	90,0	4 r+kök+bad+wc+b	125.440	0,896	27.776	10.908	378	

Lgh nr	Vån. nr	Lgh y ₁ a m	Omräkn. y ₂ a m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep.fond	Årsätkn. till inre rep.fond	Årshyra
148	1 tr	68,1	68,0	3 r+kök+bad+b	96.320	0,688	21.328	8.376	288	
149	"	70,3	70,0	3 r+kök+bad+b	98.560	0,704	21.824	8.580	294	
150	"	82,6	82,0	4 r+kök+bad+wc+b	117.460	0,839	26.009	10.224	354	
151	"	71,5	72,0	3 r+kök+bad+b	100.800	0,720	22.320	8.772	300	
24 st		1.718,2	1.718,0		2.421.020	17,293	536.083	210.600	7.266	

Nordöstra delen forts.

Lgh nr	Vän. Lgh nr	Lgh yta m	Omräkn. yta m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift inkl. avs. till inre rep.fond	Avsättn. till inre rep.fond	Årshyra
<u>LOKALER UTAN BOSTADSRÄTT</u>										
200	KV	33,1		Fritidslokal	51.350	0,3668				
201	"	32,1		"	49.400	0,3529				
202	"	18,9		"	29.900	0,2136				
203	"	5,6		Mörkrum	10.400	0,0743				
204	"	1.062,0		Garage	345.150	2,4653				
205	BV	86,5		Läkarmottagning	137.150	0,9796				
206	"	72,0		Fritidslokal	111.800	0,7986				
207	"	36,6		Bibliotek	57.200	0,4086				
208	"	17,0		Nattsköterska	27.950	0,1996				
209	"	17,1		Kiosk + inlämning	35.100	0,2507				
210	"	8,5		Kontor	14.300	1,021				
211	"	10,6		"	17.550	0,1254				
212	"	8,3		"	14.300	0,1021				
213	"	177,2		Storkök (inkl omkl rum)	403.000	2,8786				
214	"	47,6		Sällskapsrum	101.400	0,7243				
215	"	84,0		"	144.300	1,0307				
216	"	111,3		Matsal	196.950	1,4068				
217	"	37,6		"	66.300	0,4736				
218	"	86,2		Motionssal	136.500	0,9750				
					1.950.000	13,9286				
					1.952,2					

Lgh nr	Vän. Lgh nr	Lgh nr	Omräkn. yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift inkl. avs. till inne rep.fond	Årsavgift till inne rep.fond	Årshyra
<u>ANNEXET</u>									
<u>BOSTÄDER</u>									
301	BV	66,5	66,0	2 r+kök+bad+b	75.600	0,540			6.386
302	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+t	59.640	0,426			5.016
303	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+t	59.640	0,426			5.016
304	"	28,8	29,0	1 r+ksk+bad+t	38.640	0,276			3.240
305	"	28,8	29,0	1 r+ksk+bad+t	38.640	0,276			3.240
306	"	28,8	29,0	1 r+ksk+bad+t=gästrum	38.640	0,276			100
307	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+t	59.640	0,426			5.016
308	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+t	59.640	0,426			5.016
309	"	62,7	83,0	3 r+kök+bad+t	91.000	0,650			7.644
310	1 tr	66,5	66,0	2 r+kök+bad+b	77.000	0,550			6.456
311	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+b	50.480	0,432			5.088
312	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+b	60.480	0,432			5.088
313	"	28,8	29,0	1 r+ksk+bad+b	39.200	0,280			3.276
314	"	28,8	29,0	1 r+ksk+bad+b	39.200	0,280			3.276
315	"	28,8	29,0	1 r+ksk+bad+b	39.200	0,280			3.276
316	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+b	60.480	0,432			5.088
317	"	46,4	46,0	1 r+kök+alk+bad+b	60.480	0,432			5.088
318	"	82,7	83,0	3 r+kök+bad+b	92.400	0,660			7.740
18 st		842,4	840,0		1.050.000	7,500			85.000

Tabell 4 forts.

Lgh nr	Vän. lgh nr	Omräkn. y/2 m	Lägenhetsbeskrivning	Andelsvärde Kr	Andelstal för bost. rättslgh %	Grundavgift	Årsavgift Avsättn. inkl. avs. till inre till inre rep.fond rep.fond	Årshyra
<u>SAMMANDRAG</u>								
<u>Huvudbyggnaden</u>								
001-015	BV	881,0	Bostäder södra delen	1.271.760,-	9,084	281.604,-	110.664,-	3.816,-
016-035	"	1.135,4	" mellandelen	1.628.900,-	11,635	360.685,-	141.708,-	4.896,-
036-051	"	976,7	" nordvästra delen	1.399.580,-	9,997	309.907,-	121.776,-	4.206,-
052-077	"	1.557,0	" nordöstra delen	2.213.960,-	15,814	490.234,-	192.564,-	6.654,-
078-092	ltr	1.086,6	" södra delen	1.542.660,-	11,019	341.589,-	134.256,-	4.614,-
093-112	"	1.400,4	" mellandelen	1.974.700,-	14,105	437.255,-	171.792,-	5.922,-
113-127	"	1.094,6	" nordvästra delen	1.547.420,-	11,053	342.643,-	134.640,-	4.626,-
128-151	"	1.718,2	" nordöstra delen	2.421.020,-	17,293	536.083,-	210.600,-	7.266,-
				14.000.000,-	100,000	3.100.000,-	1.218.000,-	42.000,-
200-218		9.852,3	Lokaler	1.950.000	13,9236			45.000
			Garage					
			P-platser					
				1.050.000	7,500			85.000
<u>Annexet</u>								
301-318		840,4	Bostäder					
			P-platser					
				17.000.000,-	121,4286	3.100.000,-	1.218.000,-	42.000,-
				12.646,9	10,674,0			

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET.

1. Upplåtelse av bostadsrätt sker genom teckning å av föreningens styrelse utfärdad teckningslista i enlighet med bestämmelserna i § 17 bostadsrättsföreningslagen.
- §7 2. Föreningen äger besluta att ersättning för rätten att teckna bostadsrätt skall erläggas till föreningen.
- §6 3. Vid inträde i föreningen skall till föreningen erläggas en inträdesavgift på 100 kronor.
- §8 4. Grundavgifterna för bostadsrätt skall tillhopa täcka skillnaden mellan anskaffningskostnaden för fastigheten inkl. kostnad för föreningsbildning och för fastighetens finansiering upplånat kapital samt fördelas på bostadsrätterna i förhållande till deras andelsvärden.
- §9 5. För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning, samt för vatten, elektrisk kraft,^{x)} renhållning m.m., så ock för avsättning till omförmälda fonder.
 Årsavgifterna, (inklusive ersättning för vatten och el men exklusive ersättning för värme och varmvatten), fördelas efter bostadsrätternas andelsvärden.
 Ersättning för värme och varmvatten utgår efter lägenhetsyta.
- §10 6. För täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut vid föreningssammanträde avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhetens andelsvärde.
 Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga 5% av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader efter det beslut om tillskottet fattats.
- §11 7. Föreningen äger besluta om en årlig eller tillfällig avgift om högst 20:- kronor att uttagas av medlem, som ej innehar bostadsrätt.
8. Gemensamma lokaler är avsedda att upplåtas gratis till alla medlemmar. Kostnad för inredning och underhåll har inkl. i grundavgift och årsavgift.
 Specialutrustning i hobbylokalerna avses bekostas av de intresserade själva.
9. Kostnad för läkarvård, annan sjukvård, städning av lägenheter etc. betalas individuellt alltefter utnyttjandegraden.
 Utgiften för erforderliga lokaler är inkluderad i grundavgiften.

x) Då kollektiv mätning tillämpas för vatten- och el-förbrukningen avses här även förbrukningen i själva lägenheterna.

10. Utgifterna för restaurangens lokaler inkl. köksutrustning ingår i produktionskostnaden. Kostnaderna för drift av restaurangen, d.v.s. matvaror, löner, el, underhåll och avskrivning av köksinventarier etc. skall täckas på det sätt som föreningsstämman beslutar.
11. I den mån föreningen lämnar ytterligare service till sina medlemmar utöver vad ovan nämnts, skall kostnaderna härför täckas på det sätt föreningsstämman beslutar.
12. För nyttjande av tvättstuga erlägges avgift, i enlighet med de särskilda föreskrifter styrelsen utfärdar.
13. 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 ändringar av årsavgifter och hyror. Härvid bör främst observeras de villkor, som gäller för statliga bostadslån och som kan medföra krav på ändringar av årsavgifter och hyror, betingade av ändringar i fråga om paritetstal eller basannuitet.
14. Vid övergång av bostadsrätt är föreningen och medlemmar som inte ha bostadsrätt berättigade att lösa bostadsrätten i den ordning som anges i § 4 föreningens stadgar. Hembudsskyldighet föreligger dock ej när bostadsrätt genom gifträtt, arv eller testamente övergått till medlems efterlevande make, barn eller annan, varmed medlemmen stadigvarande sammanbott i lägenheten.
15. Köpekontrakt (bil. 1).
Avtal om anslutning av vatten och avlopp (bil.2), om vägbyggnad (bil.3), entreprenadkontrakt (bil.4), samt avtal med arkitekt (bil.5) och projektör (bil.6) bifogas denna plan.

Vallentuna den 1970.10.29.

*bl. an. får stämpa
denna ej förklarings.*

CO Hjögren Olof Lehtinen J. Sundstedt

Stenbjörn Lager

Egenhändiga namnteckningarna bevittnas:

Estvil Lindahl

Rosegården 35

Vallentuna

Dimitrios

Tycksbergsgatan 17

11443 Stockholm

*Juridisk akt
ent. Reg. 110.2*

I N T Y G

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § i lagen om bostadsrättsföreningar, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Rosengården, kv. Mörby 1:24 i Vallentuna, får härmed avgiva följande intyg.

De i planen lämnade uppgifterna angående byggnadens utförande, taxerings- och brandförsäkringsvärden, anskaffningskostnad och övriga kostnader samt lån äro, i den mån de kunnat inhämtats från förefintliga handlingar, överensstämmande 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 för bostadsrätt angivna avgifterna äro enligt vår mening skäliga och tillsvicare för föreningens verksamhet tillräckliga. I planen angivna inkomster och utgifter motsvara vad som i allmänhet för närvarande måste beräknas för ärenden av förevarande slag. Anskaffningskostnaden är skälig, med hänsyn till kommunikationsutformning av planlösningen samt de serviceutrymmen som ingår och omfattar lokaler för matsal med tillhörande kök, sällskapsrum, hobbylokaler, bibliotek, budcentral och kiosk, kontor, läkarmottagning och motionsrum.

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 under i densamma angivna förutsättningar vilar å tillförlitliga grunder.

Stockholm den 27 november 1970

Gunnar Helling
Gunnar Helling, kamrer

Bertil Skoglund
Bertil Skoglund, byggnadsingenjör

/Av Kungl. Maj: t förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer/.

Intygsgivarnas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Piv Helstrik
Pleminggatan 29
112 26 Stockholm

Bertil Skoglund
Pleminggatan 29
112 26 Stockholm