

Ekonomisk plan för Brf Kungen 3

Tornslingan 35, Trångsund
(org.nr 769623-1187)



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Kungen 3 i samarbete med Ombildningskonsulten i november 2011



**OMBILDNINGSS
KONSULTEN**

Registrerades av Bolagsverket 2011-12-01

Innehållsförteckning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
2.1 SAMMANFATTNING.....	5
3. SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV	6
4. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	7
4.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR OM FÖRVÄRVSKALKYLEN:	7
5. FINANSIERINGSPLAN.....	8
5.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR OM FINANSIERINGEN	8
6. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER & INTÄKTER	9
6.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR OM LÖPANDE KOSTNADER & INTÄKTER:.....	9
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
8. ANSLUTNINGSGRAD	12
8.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR ANSLUTNINGSGRAD.....	12
9. EKONOMISK PROGNOSS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	13
10. JÄMFÖRELSE BOENDEKOSTNAD	14
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	15
12. INTYG EKONOMISK PLAN.....	16

BILAGA: Teknisk besiktning av Huddinge Kungen 3

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 5261

102 46 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Kungen 3

C/o Adlertz

Tornslingan 35

142 61 TRÅNGSUND

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kungen 3, Huddinge kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Kungen 3 med adress Tornslingan 35, 142 61 Trångsund. Fastigheten innehåller totalt 50 lägenheter och uppfördes år 1961.

Nuvarande fastighetsägaren till Kungen 3 i Huddinge kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde under vintern 2011/2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 14 september 2011. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fakta om fastigheten	
Fastighetsbeteckning	Huddinge Kungen 3
Adress	Tornslingan 35, 142 61 TRÅNGSUND
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: 1958-102-24. Aktnr: 0126K-4346
Tomtareal	2 268 kvm
Area:	Bostäder: 2 994 kvm. Lokal: 30 kvm
Byggnadsutformning	Flerbostadshus med 2 källar/sutterängplan, bottenvåning och 7 våningar samt vind, övervägande bostäder.
Byggnadsår	1961
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	
Typkod	320
Gemensamma utrymmen och anordningar	
	Kommunalt vatten/avlopp
	Undercentral vvs
	EI-central
	Fjärrvärmecentral
	Mekanisk frånluft via fläkt på vinden
	Källare
	Förråd
	Tvättstuga
	Hiss (för 6 personer, 500 kg, ombyggd 2009)
	Sophantering (genom utvändigt nedgrävd behållare)
Kortfattad byggnadsbeskrivning	
	Källare/sutteräng: Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, någon lokal, bostäder
	Bottenvåning: Bostadsentré, bostäder
	Övr vån.plan: Bostäder
	Vindsplan: hissmaskinrum, fläktrum
	Trapphus: Naturstensgolv och betongmosaikgolv, målade väggar (klinkervägg i entré) och målade tak
	Grundläggning: Grundmurar av betong direkt till berg
	Undergrund: Berg
	Stomme betong
	Ytterväggar: Lättbetong som bärande stomme för puts
	Bjälklag: Betong

2011112302413

	<p>Yttertak: Asfaltpapp, plåt på vindsöverbyggnad</p> <p>Fasad: Målad betong i källarplan, puts i övriga våningsplan, plåt på vindsöverbyggnad. Skivmaterial i balkongpartier.</p> <p>Balkonger: Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade. Huvuddelen av balkongerna är indragna</p> <p>Fönster: 2-glas fönster med utvändig aluminiumbåge. Fönster i balkongpartier med utvändig träbåge, vissa med isolerglas.</p> <p>Dörrar: Entréport i lackat trä med glasade partier. Kodlös. Vindsdörrar av stål, källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av trä eller av säkerhetstyp.</p>
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	<p>Invändiga väggar: målade, tapetserade</p> <p>Invändiga tak: Målade</p> <p>Golv: Parkett eller linoleum i vardagsrum. I huvudsak linoleum i övriga rum. Linoleum i kök.</p> <p>Köksinredning: Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.</p> <p>Badrum: Klinkergolv (plastmatta i några), kakel på vägg till varierande höjd, målade tak, badkar eller dushplats, wc-stol, tvättställ, egeninstallerade TM i vissa. Vattenradiatorer. Avvikelse förekommer.</p>
Övrigt	<p>OVK: Godkänd till och med 2017</p> <p>Energideklaration: Utförd</p> <p>Hiss: Godkänd och besiktigad till och med 2012</p> <p>Radon: Mätningar har utförts som visar på värden klart under gällande riktvärden</p>

2.1 Sammanfattning

Fastigheten har genomgått en teknisk besiktning 2011-09-14 av Hillar Truuberg, Projektledarhuset. Se bilagt protokoll.

Fastigheten har genomgått löpande underhåll sedan byggnadsåret. Fastigheten är väl underhållen avseende balkonger, fönster, entrépartier, tvättstuga, yttertak, ventilation och värmeundercentral.

Tekniska brister finns framförallt avseende ytskikten i badrummen och viss sprickbildning i fasadputs.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Föreningen har ändå valt att göra avsättning för samtliga badrumsrenoveringar. Till de som väljer att köpa sin lägenhet med bostadsrätt på tillträdesdagen görs också en individuell avsättning om 25 000 kr per lägenhet till en inre fond.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År: 1-5	År: 6-10
Fasad	Renovering putssläpp	2 000 000 kr	
Avlopp/vatten	Renovering stam ¹⁾	3 500 000 kr	
Takavvattning	Relining	200 000 kr	
Värmedistribution	Byte stamregleringsventiler	150 000 kr	
Ventilation	Rengöra ventilationskanaler	150 000 kr	
Fönster	Ommålning träbågar		250 000 kr
Elinstallationer	Utbyte fastighetselinstallationer		1 250 000 kr
Totalt:		6 000 000 kr	1 500 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms samt entreprenadkostnader.

Kostnad för badrumsrenovering och utbyte elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret för detta åligger respektive bostadsrättsinnehavare.

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 8 000 000 kr till fonden för yttre underhåll samt 900 000 kr till bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder. Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 62 835 kr/år.

- 1) Föreningens avsikt är att genomföra spolning och renovering (rörinfodring/relining) av befintlig stam. En offert på stamspolning inklusive utvärdering av befintligt stamsystem (filmning samt ultraljudsmätning av tjockleken) har inhämtats från entreprenör. Kostnad för detta är omkring 50 000 kr inklusive moms. Kostnad för total renovering av samtliga badrum inklusive renovering av stammar (kök och avlopp) är bedömd till 6 500 000 kr (5 000 000 kr för badrummen och 1 500 000 kr för stamrenoveringen). Föreningens avsikt är att stå för renoveringskostnaden av samtliga badrum.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Förvärvskalkyl	
Köpeskillning	39 500 000 kr
Lagfart & pantbrev ¹⁾	1 075 000 kr
Fond för yttre underhåll ²⁾	8 000 000 kr
Individuella underhållsfonder ³⁾	900 000 kr
Initialkostnader	625 000 kr
Totalt:	50 100 000 kr

- 1) Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen tar ett banklån om ca 24 000 000 kr x 2 % ≈ 480 000 kr. Lagfarten är beräknad som 1,5 % av köpeskillingen (39 500 000 x 1,5 % ≈ 595 000 kr).
- 2) Avsättningen till fond för yttre underhåll täcker bedömd kostnad för renovering av samtliga badrum (kakel, klinker, nytt porslin, badkar/dusch, blandare) samt diverse övrigt underhållsbehov enligt den tekniska besiktningen.
- 3) Individuella underhållsfonder om 25 000 kr/lgh upprättas till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.

4.1 Övriga upplysningar om förvärvskalkylen:

Förvärvet är baserat på att ca 73 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 27 % kvarstår som hyreslägenheter Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 73 % anslutningsgrad.

Amorteringar och avsättningar:

Enligt planen beräknas föreningen få 14 st. hyresrätter (816 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till fond för yttre underhåll. Eftersom man inte med exakthet kan säga när lägenhetsinnehavarna flyttar har ingen hänsyn tagits till detta i föreningens prognos. Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde försiktigt uppskattas till minst 15 500 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Köpeskillning:

Köpeskillingen är bestämd av fastighetsägaren utifrån ett genomsnitt av två värderingar som har gjorts av fastigheten. Värderingarna är gjorda av oberoende värderare från Bryggan Fastighetsekonomi samt Densia.

5. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Ränta	Ränta (kr)
Ny belåning i kreditinstitut	22 616 565 kr	4,00 %	904 663 kr
Insats från medlemmar	27 483 435 kr		
Totalt	50 100 000 kr		

5.1 Övriga upplysningar om finansieringen

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 3,8 år enligt offert från SEB.

Utifall det, mot förmodan, skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov innebär ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 90 kr för en genomsnittslägenhet på 60 kvm.

Räntekostnad:

Initialt bedöms föreningens räntekostnad vara avsevärt lägre än kalkylerat då föreningen inte upptar hela renoveringsfonden från första dagen (som antaget i kalkylen. Föreningens lån kommer att upptas succesivt i takt med att underhållsåtgärder färdigställs. Ett rimligt antagande är att 4 000 000 kr av föreningens lån upptas först år 3 i den ekonomiska prognosen. Detta skulle ge en minskning av de löpande kostnaderna om ca 360 000 kr under föreningens första två år. Någon hänsyn till detta har inte tagits i kalkylen.

6. Beräknade löpande kostnader & intäkter

2011113005077

Kapitalkostnader	
Räntekostnad	904 663 kr
Driftskostnader	
Löpande drift & underhåll ¹⁾	1 056 650 kr
Övriga kostnader	
Kommunal fastighetsavgift ²⁾	65 100 kr
Avsättning fond för yttre underhåll ³⁾	62 835 kr
Totalt	2 089 248 kr

- 1) Drift och underhållskostnaderna är beräknade på den sammanlagda ytan för hyresrätter, bostadsrätter och lokaler och uppskattade till ett vägt genomsnitt om 350 kr/kvm per år.
- 2) Kommunal fastighetsavgift utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 1 302 kr/lägenhet.
- 3) I enlighet med föreningens stadgar görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde

Intäkter	
Hyror bostäder	834 114 kr
Hyror lokaler & förråd	31 177 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 223 957 kr
Totalt	2 089 248 kr

6.1 Övriga upplysningar om löpande kostnader & intäkter:

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 713 989 kr

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Drift & underhåll:

Beräkningen av drift och underhållskostnader bygger på av säljaren lämnade uppgifter samt jämförelser med liknande objekt. I drift och underhåll ryms bland annat kostnader för värme, förvaltning, löpande underhåll, vatten och sophämtning.

7. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 73 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är avrundade nedåt till närmsta heltal samt uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Medlemmarna ska, utöver avgiften, även betala hushållsel.

Lgh	Yta	Insats	Andelstal vid 73 %	Andelstal vid 100%	Arsavgift (om br)	Arshyra 2011(om hr)
1	71 m ²	856 615 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	67 656 kr
2	55 m ²	663 575 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	57 264 kr
3	72 m ²	868 680 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	67 956 kr
4	59 m ²	719 328 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	61 200 kr
5	71 m ²	865 632 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	67 176 kr
6	55 m ²	670 560 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	57 264 kr
7	72 m ²	877 824 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	66 516 kr
8	59 m ²	719 328 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	61 200 kr
9	59 m ²	734 314 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	57 816 kr
10	71 m ²	883 666 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	65 724 kr
11	55 m ²	684 530 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	57 744 kr
12	72 m ²	896 112 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	67 956 kr
13	59 m ²	734 314 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	57 816 kr
14	35 m ²	435 610 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	40 188 kr
15	59 m ²	749 300 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	64 092 kr
16	71 m ²	901 700 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	65 724 kr
17	55 m ²	698 500 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	59 196 kr
18	72 m ²	914 400 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	67 956 kr
19	59 m ²	749 300 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	64 812 kr
20	35 m ²	444 500 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	36 336 kr
21	59 m ²	749 300 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	59 268 kr
22	71 m ²	901 700 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	66 696 kr
23	55 m ²	698 500 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	61 596 kr
24	72 m ²	914 400 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	67 956 kr
25	59 m ²	749 300 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	59 748 kr
26	35 m ²	444 500 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	40 668 kr
27	59 m ²	749 300 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	61 200 kr
28	71 m ²	901 700 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	69 108 kr
29	55 m ²	698 500 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	57 264 kr
30	72 m ²	914 400 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	67 956 kr
31	59 m ²	749 300 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	59 268 kr
32	35 m ²	444 500 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	39 228 kr
33	59 m ²	764 286 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	61 680 kr
34	71 m ²	919 734 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	67 656 kr
35	55 m ²	712 470 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	55 812 kr
36	72 m ²	932 688 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	69 888 kr
37	59 m ²	764 286 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	64 092 kr
38	35 m ²	453 390 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	39 228 kr
39	59 m ²	779 272 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	57 816 kr
40	71 m ²	937 768 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	65 724 kr
41	55 m ²	726 440 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	55 812 kr

201112302420

42	72 m ²	950 976 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	67 476 kr
43	59 m ²	779 272 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	64 092 kr
44	35 m ²	462 280 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	39 228 kr
45	59 m ²	786 765 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	58 776 kr
46	71 m ²	946 785 kr	3,2947%	2,3898%	40 325 kr	72 480 kr
47	55 m ²	733 425 kr	2,5522%	1,8512%	31 238 kr	56 292 kr
48	72 m ²	960 120 kr	3,3411%	2,4234%	40 893 kr	69 888 kr
49	59 m ²	786 765 kr	2,7378%	1,9859%	33 510 kr	57 816 kr
50	35 m ²	466 725 kr	1,6241%	1,1781%	19 879 kr	41 640 kr
Tot:	2 971 m²	37 846 635 kr	138%	100%	1 687 414 kr	2 986 944 kr

Nyckeltal genomsnittslägenhet:

En genomsnittlig lägenhet i Brf Kungen 3 är 60 kvm stor och får en insats på 762 000 kr vilket motsvarar 12 700 kr/kvm. Avgiften för samma lägenhet är 2 840 kr/månad vilket motsvarar 568 kr/kvm/år.

Motsvarande lägenhet som hyresrätt kostar med dagens hyresläge 5 025 kr/månad vilket motsvarar 1 005 kr/kvm/år.

Bostadsrättstillägg:

Utöver giltig hemförsäkring skall alla bostadsrättsinnehavare ha ett sk bostadsrättstillägg till sin försäkring.

Föreningen avser att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar och kostnaden för detta är inräknad i årsavgiften. Medlem behöver inte teckna detta tillägg på egen hand.

8. Anslutningsgrad

Nedan visas hur förändringar i anslutningsgraden år 1 påverkar föreningens ekonomi. Förvärvskalkylen bygger på att ca 73 % av den totala ytan upplåts med bostadsrätt under år 1.

Andel köpare	100 %	85 %	73 %	65 %
Ökat/minskat lån för föreningen	-10363 200kr	-4 762 500 kr	0 kr	+2 778 506 kr
Ökade/minskade räntekostnader	-414 528 kr	-190 500 kr	0 kr	+111 140 kr
Ökade/minskade hyresintäkter	-834 114 kr	-382 650 kr	0 kr	+225 921 kr
Kostnadsökning/ minskning i %	- 19,8%	- 9,1%	0 kr	+ 5,3%
Summa årsavgifter	1 643 544 kr	1 416 108 kr	1 223 957 kr	1 109 177 kr
Antal kvm köpare	2 971 kvm	2 530 kvm	2 155 kvm	1 934 kvm
Kostnad/kvm/år	553 kr	560 kr	568 kr	574 kr
Månadsavgift 60 kvm	2 765 kr	2 800 kr	2 840 kr	2 870 kr

8.1 Övriga upplysningar anslutningsgrad

Om anslutningsgraden avviker från antaget 73 % bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

9. Ekonomisk prognos & känslighetsanalys

	Ar 1 2011	Ar 2 2012	Ar 3 2013	Ar 4 2014	Ar 5 2015	Ar 6 2016	Ar 7 2017	Ar 8 2018	Ar 9 2019	Ar 10 2020	Ar 11 2021
ÄRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr	22 616 565 kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr	904 663 kr
Drift & Underhåll	1 056 650 kr	1 077 783 kr	1 099 339 kr	1 121 325 kr	1 143 752 kr	1 166 627 kr	1 189 960 kr	1 213 759 kr	1 238 034 kr	1 262 795 kr	1 288 050 kr
Ford, yttre underhåll	62 835 kr	64 092 kr	65 374 kr	66 681 kr	68 015 kr	69 375 kr	70 762 kr	72 178 kr	73 621 kr	75 094 kr	76 596 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsavgift	65 100 kr	66 402 kr	67 730 kr	69 085 kr	70 466 kr	71 876 kr	73 313 kr	74 779 kr	76 275 kr	77 801 kr	79 357 kr
ÄRLIGA INTAKTER											
Hyror, hyreslägenheter	834 114 kr	869 138 kr	884 912 kr	911 459 kr	938 803 kr	966 967 kr	995 976 kr	1 025 855 kr	1 056 631 kr	1 088 330 kr	1 120 980 kr
Hyror, lokaler	31 176 kr	31 800 kr	32 436 kr	33 084 kr	33 746 kr	34 421 kr	35 109 kr	35 811 kr	36 528 kr	37 258 kr	38 003 kr
Årsavgifter medlemmar	1 223 957 kr	1 222 002 kr	1 219 757 kr	1 217 210 kr	1 214 347 kr	1 211 152 kr	1 207 612 kr	1 203 712 kr	1 199 434 kr	1 194 763 kr	1 189 682 kr
Årsavgift/kvadrat	568 kr/m²/år	567 kr/m²/år	566 kr/m²/år	565 kr/m²/år	564 kr/m²/år	562 kr/m²/år	560 kr/m²/år	558 kr/m²/år	557 kr/m²/år	554 kr/m²/år	552 kr/m²/år
Månadsavgift, 60 kv/m ²	2 840 kr	2 835 kr	2 850 kr	2 824 kr	2 818 kr	2 810 kr	2 802 kr	2 793 kr	2 783 kr	2 772 kr	2 760 kr
Antagen genomsnittsränta	4,00%										
Inflationsantagande	2,00%										
Antagen hyresutveckling	3,00%										
KÄNSLIGHETSANALYS	Ar 1 Ar 2011	Ar 2 Ar 2012	Ar 3 Ar 2013	Ar 4 Ar 2014	Ar 5 Ar 2015	Ar 6 Ar 2016	Ar 7 Ar 2017	Ar 8 Ar 2018	Ar 9 Ar 2019	Ar 10 Ar 2020	Ar 11 Ar 2021
Årsavgift enligt prognos:	1 223 957 kr	1 222 002 kr	1 219 757 kr	1 217 210 kr	1 214 347 kr	1 211 152 kr	1 207 612 kr	1 203 712 kr	1 199 434 kr	1 194 763 kr	1 189 682 kr
Årsavgifter om:											
Räntnivå +1%	1 450 123 kr	1 448 168 kr	1 445 923 kr	1 443 376 kr	1 440 512 kr	1 437 318 kr	1 433 778 kr	1 429 877 kr	1 425 600 kr	1 420 929 kr	1 415 848 kr
Räntnivå +2%	1 676 289 kr	1 674 333 kr	1 672 089 kr	1 669 542 kr	1 666 878 kr	1 663 484 kr	1 659 944 kr	1 656 043 kr	1 651 765 kr	1 647 094 kr	1 642 013 kr
Räntnivå -1%	997 792 kr	995 836 kr	993 592 kr	991 045 kr	988 181 kr	984 987 kr	981 447 kr	977 546 kr	973 268 kr	968 598 kr	963 516 kr
Årsavgifter om:											
Inflationsnivå +1%	1 233 957 kr	1 233 536 kr	1 243 402 kr	1 253 665 kr	1 264 032 kr	1 274 813 kr	1 286 917 kr	1 297 355 kr	1 309 136 kr	1 321 270 kr	1 333 766 kr
Inflationsnivå -1%	1 223 957 kr	1 210 468 kr	1 196 343 kr	1 181 562 kr	1 166 102 kr	1 149 940 kr	1 133 063 kr	1 115 418 kr	1 097 008 kr	1 077 799 kr	1 057 764 kr

Förutsättningar:

Antagen genomsnittsränta
4,00%
Inflationsantagande
2,00%
Antagen hyresutveckling
3,00%

Fastigheten förverkas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12. Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

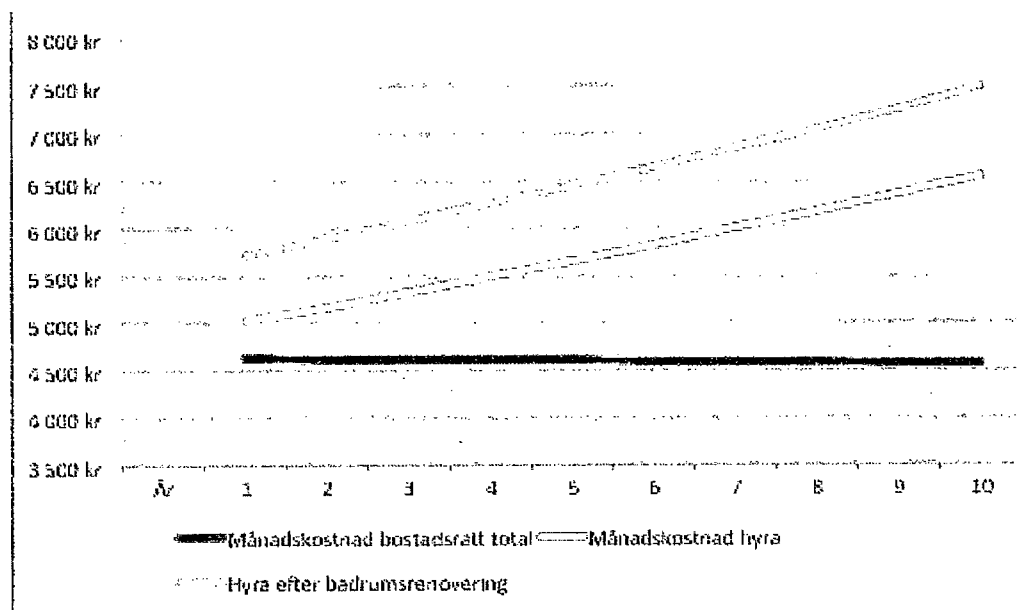
10. Jämförelse boendekostnad

Nedanstående grafiska modell symboliserar en förväntad boendekostnadsutveckling för en genomsnittlig lägenhet om 60 kvm i Brf Kungen. Månadskostnaden för en bostadsrätt (blå linje) följer avgiftsutvecklingen i föreningens prognos samt inkluderar kostnad för en genomsnittlig ränta på 4 % vid lån till hela insatsen)

För att prognostisera kostnadsutvecklingen för en hyresrätt (röd linje) i föreningen har det antagits att hyran ökar med 3 % årligen. Den nuvarande hyran är år 1, 1005 kr/kvm, dvs 5 025 kr/mån med nuvarande räntenivå.

I en hyresrätt för vilken en standardhöjande åtgärd utförs (orange linje), såsom badrumsrenovering, antas månadshyran öka med ca 700 kr. För en lägenhet om 60 kvm innebär det en ökning med 141 kr/kvm/år, vilket ger en hyra år 1 på 1 146 kr/kvm/år, dvs 5 730 kr/mån för en genomsnittslägenhet.

I föreningens prognos har ingen hänsyn tagits till de hyreshöjningar som standardhöjande åtgärder kan ge.



Boendekostnad:

Efter tio år krävs räntenivåer på över 10 % för att få samma boendekostnad i en bostadsrätt som i en hyresrätt med renoverat badrum enligt förutsättningarna ovan.

2011112302424

11. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

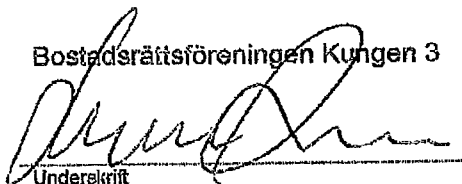
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. öakta bostadsföretag.


Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsol.

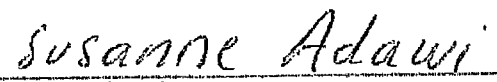
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

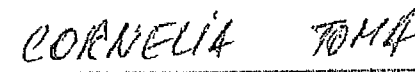
Trångsund den³ /¹⁰ - 2011

Bostadsrättsföreningen Kungen 3

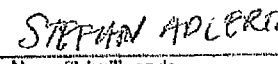

Underskrift


Underskrift


Namnförtydligande


Namnförtydligande


Underskrift


Namnförtydligande

Intyg

2011113005076

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kungen 3, org. nr 769623-1187 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, protokoll vid nyval av styrelse 2011-10-26, offert stamspolning, teknisk besiktning utlåtande samt utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister

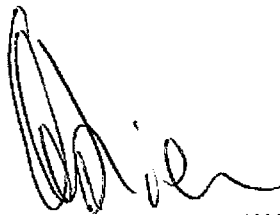
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningssprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

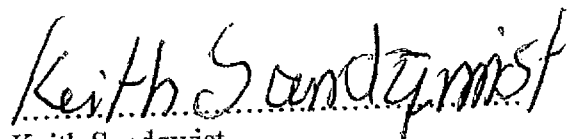
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2011-11-08



.....
Ole Lien
SWEDBANK
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



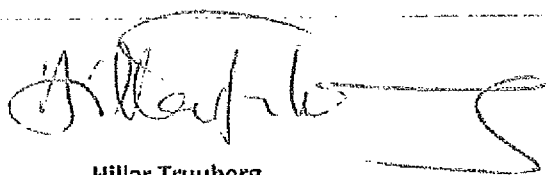
.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

PROJEKTLEDAR
Huset

Huddinge Kungen 3

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till brf's ekonomiska plan



Hillar Truuberg
2011-09-14 (rev)

Solna Kungen 3 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Kungen 3 genom Ombildningskonsulten AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 6 september 2011 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande behandlas i huvudsak det underhålls- och renoveringsbehov som enligt stadgarna åligger bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 15 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsägaren samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Fredrik Ternstrand, Sanyar AB
- Madeleine Hammarsten, Hüge (del av tid)
- Hannes Persson, Ombildningskonsulten AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Huddinge Kungen 3	
Adress:	Tornslingan 35, Trångsund	
Kommun:	Huddinge	
Nuvarande ägare:	Huge Fastigheter AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	2 268 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med 2 källar- / suterrängplan, botten- våning och 7 våningar samt vind med överväg- ande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1961	
Areor:	Bostäder	2 994 m ²
	Lokaler	30 m ²
	Totalt	3 024 m ²
Lägenheter:	50 st	
Lokaler:	1 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterränger:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, bostäder, lokal	
Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Hissmaskinrum, fläktrum	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	

Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme för puts
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Asfaltpapp, plåt på vindsöverbyggnad.
Fasad:	Målad betong i källarplan, puts i övriga våningsplan, plåt på vindsöverbyggnad. Skivmaterial i balkongpartier.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade. Huvuddelen av balkongerna är indragna.
Fönster:	2-glas fönster med utvändig aluminiumbåge. Fönster i balkongpartier med utvändig träbåge, varav vissa utbytta till isolerglas.
Trapphus:	Naturstengolv och betongmosaikgolv, målade väggar (klinkervägg i cncrc) och målade tak.
Utrymningstrappa:	Betongmosaikgolv, målad betong i väggar och tak. Smidesräcke.
Entréport:	Lackat träparti med glasinslag. Kodlös.
Övriga dörrar:	Vindsdörrar av stål Källardörrar av stål Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv eller linoleumgolv i vardagsrum. Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i kök. Avvikelser förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Klinkergolv (plastmatta i några), kakel på vägg till varierande höjd, målade tak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Egeninstallerade

	TM i vissa. Vattenradiator. Avvikelser förekommer.
Tvättstuga mm:	4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 manglar, 2 tvättbänkar, klincker på golv, målade väggar. Maskinpark utbytt 2009.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2007.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler genomgående utbytta, stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläkt på vinden. Trapphus etc: Mekanisk Till- och frånluft. Förvärmning till frånluften.
Elinstallationer:	Merparten av cinstallationerna från byggnadsåret. Vissa lägenheter och delar av gemensamma utrymmen har modernare el. Servis, servicentraler samt huvudledningar till lägenheter i all huvudsak från byggnadsåret. Fastighetscentral och tvättstugecentral utbytta. Lägenhetsmätare i trapphuset på respektive våningsplan.
Hiss:	1 linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissen är godkänd och besiktigad till april 2012. Hissen är ombyggd 2009.
Sophantering:	Utvändig nedgrävd behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entré. Gräsmatta, planteringar och naturmark i övrigt.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1961 i normalt skick för byggnadsåret. Fönster, yttertak, balkonger, tvättstugor och hiss i gott skick. VA-installationer i behov av utbyte inom några år.
OVK-status:	Godkänd OVK med giltighetstid till 2017 finns för bostäderna.
Energideklaration:	Utförd.

- Radon: Radonmätningar med låga uppmätta halter har utförts.
- Asbest: Asbest finns i vissa rörisoleringar i källarplanet och kan också finnas i klinker- och kakelfogar och fix.
- Skyddsrum: I fastigheten finns ett skyddsrum i bruk. Senaste skyddsrumsbesiktning utfördes 2001.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar. På gatusidan lutar utvändig mark påtagligt mot byggnaden, vilket kan innebära ökad framtida risk för fuktinträngning. Det bedöms dock inte föreligga något behov av omdränering inom den närmaste 10-års perioden.

Utvändig betongspång med smidesräcken i gott skick.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägnhetsväggar mm.

I icke bärande mellanväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Fasadputs med förekommande sprickbildning. Putsen är enligt uppgift omgjord på 1990-tal, vilket inte överensstämmer med gjorda okulära iakttagelser. Det bedöms vara ca 4-5 år till nästa erforderliga tekniska åtgärd som är partiell nedknackning, erforderlig omputsning och avfärgning.

Skivfasader i balkongpartier i normalt skick. Ommålning rekommenderas om ca 5 år.

Plåtbeklädd fasad på vindpåbyggnad i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak

Yttertak belagt med asfaltpapp. Pappen bedöms vara omlagd för ca 5 år sedan och i gott skick. Mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Invändig takavvattning. Re-lining av dagvattnet rekommenderas inom ca 5 år.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor, räcken och skärmar i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Fönster i fasadliv: 2-glas fönster med utvändig aluminiumbåge. Fönstren är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Fönster i balkongpartier med utvändig träbåge. Ommålning bedöms behöva utföras om ca 6-7 år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark från 2009 i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år. Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Soppantering:

Utvändig nedgrävd behållare. Inget åtgärdsbehov.

Övrigt källare:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Vind:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. De flesta lägenheter har generellt likartad grundstandard.

Flertalet badrum har snart uttjänat tätskikt. Yt- och tätskiktsreovering samt utbyte sanitetsporcelain mm bör utföras inom 3-5 år. Åtgärden utförs parallellt med VA-stambyte. Underhållsansvaret för yt- och tätskikt samt nytt porcelin mm åligger efter förvärvet respektive bostadsrättshavare. Beräknad reoveringskostnad för detta är ca 100-110 000,- inklusive moms vid en kollektiv upphandling. Eventuellt rot-avdrag har då inte avräknats.

Lägenheternas elinstallationer är i all huvudsak från byggnadsåret. Generellt bedöms återstående teknisk livslängd vara mellan 7-8 år. Underhållsansvar för elinstallationer inom lgh åligger respektive bostadsrättshavare.

Efter ett eventuellt förvärv kommer bostadsrättshavarna överta det inre underhållsansvaret i lägenheterna. För eventuella återstående lägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning av ca 3-4 000,- för att täcka underhållsbehovet.

5.1i Lokaler

Fastighetens hyreslokal utgörs av ett förråd. Normala ytskikt. Inget åtgärdsbehov. Eget inre underhållsansvar.

45

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret. Utbyte av stamregleringsventilerna rekommenderas parallellt med VA-stambyte nedan.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av avloppen är från byggnadsåret i behov av utbyte inom 3-5 år. Parallellt renoveras badrummen. Några få badrum har yt- och tätskiktsrenoverats under senare. Huruvida någon / några av dessa kan sparas i samband med ett VA-stambyte kan inte fastställas utan en mera omfattande inventering. Det har nedan inräknats att samtliga badrum behöver renoveras.

Tappkall- och tappvarmvattenstammar och -ledningar byts ut samtidigt och i lika omfattning med övriga åtgärder ovan.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft. Fläktenheterna har genomgående bytts ut. Besökta lägenheter hade genomgående god luftomsättning. En rensning av ventilationskanaler rekommenderas utföras parallellt med VA-stambytet.

Godkänd OVK-besiktning finns. Godkännandet gäller till 2017.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, huvudledningar till lägenheter samt viss del av övrig fastighetsel är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom ca 7-8 år. Utöver detta har flertalet lägenheter äldre elinstallationer. Vissa centraler, tvättstugans el samt trapphusens el mm har bytts ut och är i gott skick.

Generellt bedöms elinstallationerna ha mellan 7-8 års återstående teknisk livslängd. Elinstallationer i badrum byts i samband med övrig renovering av dessa.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 personhiss för 6 personer, 500 kg. Hissen har renoverats och är i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2011)
 (angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad
 Renovering av putsade fasader, ca 2014-2016 ca 2 000 kkr

6.1d Tak, takavvattning
 Re-lining av takavvattning, ca 2015 ca 200 kkr

6.1f Fönster
 Ommålning fönster med träytterbåge, ca 2018 ca 250 kkr

6.1h Lägenheter
 (Badrumsrenovering i 50 lgh, ca 2015 ca 5 500 kkr)
 (Utbyte elinstallationer i 50 lgh, ca 2020 ca 750 kkr)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution
 Utbyte stamregleringsventiler, ca 2015 ca 150 kkr

6.2c Avlopp / vatten
 Utbyte VA-stammar exkl badrumsrenovering, ca 2015 ca 3 500 kkr

6.2d Ventilation
 Rengöring av ventilationskanaler, ca 2015 ca 150 kkr

6.3 Elinstallationer
 Utbyte huvuddel av fastighetselinstationer, ca 2020 ca 1 250 kkr
 (exkl omtrådning lgh, el i badrum ingår 6.1h ovan)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1961, underhållen avseende balkonger, fönster, entrépartier, tvättstuga, yttertak, ventilation och värmeundercentral. Tekniska brister finns framförallt i form av ett antal inom ca 5 år uttjänta installationer samt sprickbildning i fasadputs. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 10 år:

ca 7 500 000:-

Kostnad för badrumsrenovering och utbyte elinstallationer inom lägenheterna är inte inräknad ovan då underhållsansvaret för detta åligger respektive bostadsrättshavare.

Utöver ovanstående behöver även en årlig avsättning göras för löpande underhåll samt akuta reparationer som kan uppkomma.