

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMMELBYRUNAN

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader, och ekonomisk prognos
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter och ekonomisk prognos
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas;
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser,
årsavgifter och hyror.
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av
föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas
ekonomiska förpliktelser.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Besiktningens utlåtande

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Kummelbyrunan
i Sollentuna kommun, betygas
Sundsvall 16 2007

Rose-Marie Nyström

Denna ekonomiska plan har upp-
rättats med biträde av:
DELTA Advokatbyrå AB
Advokat Kjell Karlsson
Box 22 305, 104 22 Stockholm
Tel: 08-21 14 01

[Handwritten signature]

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan, org nr 769612-3038, Stockholm, som registrerats hos Bolagsverket 2005-03-23, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt beräknas ske juni-juli 2007. Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Denna avskrivning på byggnaden är inte medtagen i denna ekonomiska plan.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar:	Sollentuna Hemgården 2 och Hemgården 4
Adress:	Kummelbyvägen 1 H-K, Nyodlingsvägen 4 R-U och Sollentunavägen 85 A-B
Kommun:	Sollentuna
Kommundel:	Kummelby
Upplåtelseform:	Aganderätt
Tomtareal:	3 336 samt kvm 2 180
Lägenheternas antal, storlek och utformning:	I lägenhetsförteckningen under punkt 9 i planen finns uppgifter om lägenheternas antal, storlek och utformning
Byggnadsår:	Nybyggnad c.a 1950
Värdeår:	1970
Byggnadstyp:	Två flerbostadshus bredvid varandra i två plan, med källare och vind.
Bruksarea:	Bostäder c:a 1 393 kvm lokaler c:a 903 kvm

Grundläggning:	Murar till fast mark, grundläggning på fast lera/pinnmo
Källarväggar:	Betong
Stomme:	Tegel och lättbetong
Bjälklag:	Samtliga bjälklag i betong
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av lertegel, ny underlagspapp 2004
Fasader:	Putsade
Fönster:	2- glas kopplade. Karmar och bågar av trä
Trapphus:	Trapp och golvbeläggning i sten/krossmarmor, väggar och tak är målade
Uppvärmning:	Vattenburen värme från fjärrvärme, 1999
Ventilation:	Mekanisk ventilation i bostäder och lokaler
Hiss:	Saknas.
Tvättstuga:	I källaren med maskinell utrustning från 2000.
Sophantering:	Två separata byggnader för både hushållssopor och grovsopor
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät. Lägenhetsförråd på vinden
Planer	Tomtindelning 1951 akt 0163-T060-A1 Stadsplan från 1950 akt 0163-NR 54 Stadsplan från 1983 akt 0163-NR 279
Gemensamma utrymmen:	
Gatuplan:	Trapphushallar, cykelrum, tvättstuga, torkrum, barnvagnsrum, gemensamhetslokal, skyddsrum
Lägenhetsutrustning:	
Kök:	Plastmattor/linoleum, tapet/målat normal köksutrustning med kyl/frys och köksventilator

Badrum:

Klinker med golvvärme, kakel på väggar, normal badruminredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ, plats för tvättmaskin, handukstork

Övriga rum

Tapet på väggar plastmattor/ linoleum, i vardagsrum parkett

Servitut, gemensamhetsanläggningar:

Villaservitut, 0163-F5216.4. samt villaservitut, 2900517, 2900519. samt liga från 1929. Fjärrvärmeservitut, från 2000, nr 0003490 Fastigheterna är inte skyldiga att ingå i någon gemensamhetsanläggning

Större om- och tillbyggnader på senare tid

Byggnaderna har totalrenoverats 2004. Yttertaget, fönster, vatten/avloppsstammar, elinstallationer, ytskikt och ventilation är renoverats, sophus i anslutning till byggnaderna

Reparationsbehov

Enligt bifogad besiktning föreligger brister utöver löpande underhåll som är nödvändiga att åtgärda inom en period av 10 år om c:a 463 000 kr inklusive moms.

Föreningen har avsatt medel under punkt 5 för dessa reparationer.

3. Försäkring

Föreningens fastighet kommer att försäkras till fullvärde.

Medlemmarna rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med tillägg för s.k. bostadsrättsförsäkring.

4. Taxeringsvärde**2006**

Byggnad	lokaler	2 497 000
	bostäder	5 000 000
Mark	Lokaler	1 000 000
	bostäder	2 856 000

Summa 11 353 000

Beräknat 2007

Byggnad	lokaler	4 865 000
	bostäder	10 000 000
Mark	Lokaler	1 000 000
	bostäder	2 688 000

Summa 18 553 000

5. Anskaffningskostnad

Köpeskillning	36 800 000
Lagfart	552 000
Pantbrev	460 000
Reparationsfond	500 000
Ombildningskostnader	332 000
Kassa	200 000

Summa 38 844 000

6. Finansieringsplan

	Belopp	Ränta %	Ränta	Amortering	Bindningstid
Nytt lån	6 500 000	4,00%	260 000	0	rörlig
Nytt lån	7 000 000	4,60%	322 000	0	3 år
Nytt lån	7 000 000	4,70%	329 000	0	5 år

Summa 20 500 000 911 000 0

Insatser 18 344 000

Totalt finansiering 38 844 000

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader samt ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Drift</i>							
Värme	300 000	306 000	312 120	318 362	324 729	331 224	365 698
Vatten/avlopp	75 000	76 500	78 030	79 591	81 183	82 807	91 426
El	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 327	97 521
Renhållning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 759
Försäkring	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 569
Förvaltning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 898
Rep/underhåll	55 000	56 100	57 222	58 366	59 533	60 724	67 045
Övrigt	60 000	61 200	62 424	63 672	64 945	66 244	73 138
Summa drift							
740 000 kr							
323 kr /kvm							
Fastighetsskatt	90 074	91 875	93 713	95 587	97 499	99 449	109 800
Fondavsättning	55 659	56 772	57 907	59 065	60 246	61 451	67 847
Räntekostnad	911 000	911 000	911 000	911 000	911 000	911 000	911 000
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 796 733	1 814 447	1 832 516	1 850 945	1 869 743	1 888 919	1 990 701

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter samt ekonomisk prognos

<i>Inkomster</i>							
Hyror bost	0	0	0	0	0	0	0
Lokaler	986 941	1 006 680	1 026 814	1 047 350	1 068 297	1 089 663	1 203 076
Årsavgifter	809 792	807 767	805 702	803 595	801 446	799 256	787 625
Summa inkomster	1 796 733	1 814 447	1 832 516	1 850 945	1 869 743	1 888 919	1 990 701

9 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Utform. antal rok	Vån.	Yta kvm	Insatser	Andelstal delt. lgh. Insats	Andelstal delt. lgh. Årsavgift	Årsavgift	Hyra
Kummelbyvägen								
1	3	bv	87	1 157 310	6,30893	6,19638	50 178	
2	2	bv	59,5	807 573	4,40238	4,32385	35 014	
3	3	l	87	1 157 310	6,30893	6,19638	50 178	
4	2	l	59,5	807 573	4,40238	4,32385	35 014	
5	2	bv	58	788 497	4,29839	4,22171	34 187	
6	2	bv	58	788 497	4,29839	4,22171	34 187	
7	2	l	58	788 497	4,29839	4,22171	34 187	
8	2	l	58	788 497	4,29839	4,22171	34 187	
9	2	bv	59,5	807 573	4,40238	4,32385	35 014	
10	3	bv	87	1 157 310	6,30893	6,19638	50 178	
11	2	l	59,5	807 573	4,40238	4,32385	35 014	
12	3	l	87	1 157 310	6,30893	6,19638	50 178	
Sollentunavägen, Nyodlingsvägen								
13	2	bv	74,5	998 339	5,44232	5,34523	43 285	
14	3	bv	80,5	1 074 645	5,85829	5,75378	46 594	
15	3	l	82	1 093 722	5,96229	5,85592	47 421	
16	3	l	80,5	1 074 645	5,85829	5,75378	46 594	
17	3	l	96,5	1 154 766	6,29506	6,84325	55 416	
18	4	l	112,5	1 358 250	7,40433	7,93273	64 239	
19	2	sv	48,1	576 112	3,1406	3,5476	28 728	
Lokaler								
4001	Butik		48					39 732
4002	Restaurang		128					94 788
4003	Tapetserarverkstac		98					35 988
4004	Gruppboende		545					733 636
4005	Lager		6					10 296
4006	Föreningslokal		32,5					0
4007	Lager		12,5					4 428
4008	övrig lokal		12,5					4 428
4009	övrig lokal		8					1 932
4010	övrig lokal		12,1					4 428
9901	antenn		0					30 150
	P-platser		0					27 135
Summa			2295,2	18 343 999	100,0000	100,00005	809 793	986 941

Bostäder 1392,6 kvm

Lokaler 902,6 kvm

7

10. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna (2 %). Räntan antas vara oförändrad

Avgifterna anges i en genomsnittlig årsavgift per kvm för bostadsrätterna

		Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Beräknad avgiftsnivå		581	580	579	577	576	574	566
Dagens inflation plus	1%	581	579	577	575	572	570	557
Dagens inflation plus	2%	581	579	576	572	569	566	547
Dagens inflation plus	3%	581	578	574	570	566	561	536
Dagens inflation minus	1%	581	589	590	591	592	590	588
Dagens inflation minus	2%	581	581	581	581	581	581	581

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad

		Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift	Årsavgift
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagen räntenivå plus	1%	728	727	726	724	723	721	713
Dagen räntenivå plus	2%	875	874	873	871	870	868	860
Dagen räntenivå plus	3%	1 023	1 022	1 021	1 019	1 018	1 016	1 008
Dagen räntenivå minus	1%	434	433	432	430	429	427	419
Dagen räntenivå minus	2%	287	286	285	283	282	280	272

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

- A. Bostadsrättshavarna ska inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader, som de kommer att se ut vid tidpunkten för upplåtelse.
- D. Behov av nödvändigt underhåll enligt bilagt besiktningsutlåtande. Kostnaden härför avses att finansieras genom avsatta medel till reparationsfond under p 5, anskaffningskostnad.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten, utöver vad som angivits i besiktningen torde ej föreligga.

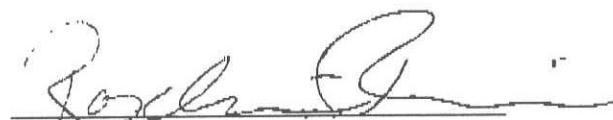
Stockholm 2007-04-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMMELBYRUNAN


Peter Englesson


Anders Carlander


Jessica Olsson


Rose-Marie Ramén

9


12. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kummelbyrunan, härmed avge följande intyg.

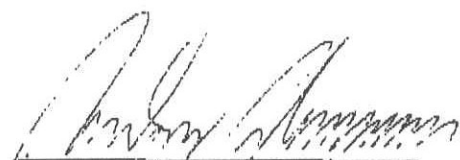
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, hyreslista och förteckning över driftskostnader, finansieringsoffert, taxeringsbevis, köpekontrakt och besiktningensutlåtande.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2007-05-03



Urban Wiman
Jur.kand.



Sören Birkeland
Advokat

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