

## **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kungen 7**

Tornslingan 37, Trångsund, Huddinge

---



---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Kungen 7 biträdda av Ombildningskonsulten våren 2013.

## Innehållsförteckning

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Allmänna förutsättningar .....                                  | 5  |
| 2. Beskrivning av fastigheten .....                                | 6  |
| Tomt och läge.....                                                 | 6  |
| Fakta .....                                                        | 6  |
| Gemensamma utrymmen och anordningar .....                          | 7  |
| Kortfattad byggnadsbeskrivning .....                               | 7  |
| Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....                              | 7  |
| Sammanfattning fastighetsbeskrivning .....                         | 8  |
| 3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov .....          | 9  |
| Övriga upplysningar om underhållsbehovet .....                     | 9  |
| 4. Förvärvskostnad & finansieringsplan .....                       | 10 |
| Förvärvskostnad .....                                              | 10 |
| Finansieringsplan .....                                            | 10 |
| Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen..... | 10 |
| 5. Föreningens kalkyl med prognos .....                            | 11 |
| Beräknade löpande kostnader (kr) .....                             | 11 |
| Beräknade löpande intäkter (kr) .....                              | 11 |
| Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen.....                   | 11 |
| Amorteringar och extra avsättningar.....                           | 12 |
| Eventuell ökad belåning för föreningen .....                       | 12 |
| Avskrivningar .....                                                | 12 |
| Räntekostnad.....                                                  | 12 |
| 7. Ekonomisk känslighetsanalys .....                               | 12 |
| 8. Lägenhetsförteckning .....                                      | 13 |
| Nyckeltal genomsnittslägenhet.....                                 | 14 |
| Parkering .....                                                    | 14 |
| 9. Särskilda förhållanden .....                                    | 15 |
| Intyg – Ekonomisk plan .....                                       | 16 |

Kontaktuppgifter:

### **Ombildningskonsulten**

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

### **Brf Kungen 7**

C/o Axelsson

Tornslingan 37

142 61 Trångsund

org: nr 769624-3869





## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Kungen 7 (org: nr 769624-3869, registrerad 2012-02-28), Huddinge kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Kungen 7 med adress Tornslingsan 37, 142 61 Trångsund. Fastigheten består av 47 lägenheter, förråd och parkeringsplatser.

Nuvarande fastighetsägare, Huga Fastigheter AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under andra kvartalet 2013.

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. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens historiska och prognosticerade uppgifter.

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 16 november 2012. 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

Fastigheten bebyggdes 1961 med ett punkthus i åtta plan ovan mark samt två källarplan i souterräng. I källarplan finns lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum, miljörum, elcentral, fläktrum (trapphus) och undercentral. I vindsplan finns ventilationscentral och hissmaskin. Utöver det finns parkeringsplatser tillhörande fastigheten på tomten.

### Tomt och läge

Fastigheten är belägen centralt i Trångsund i Huddinge kommun. Fastigheten ligger i ett lugnt attraktivt område med kringliggande bebyggelse bestående av flerbostadshus i form av punkthus i cirka tio våningar samt längder med trevåningshus. Närservicen i området är mycket god med bland annat ett mindre köpcentrum, Trångsunds Centrum, med restauranger, livsmedelsbutiker, frisör, fastighetsmäklare, banker mm på några få minuters avstånd. Skola, dagis och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med såväl buss- som pendeltågsförbindelse i fastighetens absoluta närhet. Restiden till Stockholms Centralstation är cirka 20 minuter med pendeltåg.

### Fakta

|                      |                                     |             |                  |            |
|----------------------|-------------------------------------|-------------|------------------|------------|
| Fastighetsbeteckning | Huddinge Kungen 7                   |             |                  |            |
| Adress               | Tornslingan 37, 142 61 Trångsund    |             |                  |            |
| Upplåtelseform       | Lagfart, äganderätt                 |             |                  |            |
| Planbestämmelser     | Planer                              | 0126K-4346  | Stadsplan        | 1958-10-24 |
|                      | Planer                              | 0126K-4893  | Stadsplan        | 1960-04-05 |
|                      | Planer                              | 0126K-11905 | Detaljplan       | 1991-08-26 |
| Servitut             | Värmecentral                        | Förmån      | 01-IM7-62/4017.1 |            |
|                      | Värmecentral                        | Last        | 01-IM7-62/4018.1 |            |
|                      | Tvättstuga                          | Förmån      | 01-IM7-62/4019.1 |            |
|                      | Ledning                             | Förmån      | 01-IM7-62/4020.1 |            |
|                      | Ledning                             | Last        | 01-IM7-62/4157.1 |            |
|                      | Ledning                             | Förmån      | 01-IM7-62/4158.1 |            |
|                      | Ledning                             | Förmån      | 01-IM7-62/4159.1 |            |
|                      | Ledning                             | Förmån      | 01-IM7-62/4160.1 |            |
| Tomtareal            | 2 661 kvm                           |             |                  |            |
| Area:                | Bostäder: 2 794 kvm. Lokaler: 0 kvm |             |                  |            |
| Lägenheter           | 47 st                               |             |                  |            |
| Byggnadsår           | 1961                                |             |                  |            |
| Försäkring           | Fullvärde                           |             |                  |            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde                             | 19 200 000 kr. Byggnadsvärde 13 800 000 kr<br>markvärde 5 400 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Typkod                                     | 320                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gemensamma utrymmen och anordningar</b> | <p>Kommunalt vatten/avlopp</p> <p>Undercentral vvs (Fjärrvärme)</p> <p>El-centraler</p> <p>Mekanisk frånluft med fläktenheter på taket</p> <p>Källare</p> <p>Förråd</p> <p>Hiss (för 6 personer, 500 kg)</p> <p>Sophantering sker i miljörummet i ett av källarplanen</p> <p>Tomt: Hårdgjorda ytor till entréer, naturmark, vissa planteringar, gräsmatta, lekplats</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kortfattad byggnadsbeskrivning</b>      | <p>Källare/suterräng: Förråd, driftsutrymmen, bostäder</p> <p>Bottenvåning: Bostadsentré, bostäder</p> <p>Övriga våningsplan: Bostäder</p> <p>Vindsplan: hissmaskinrum, fläktrum</p> <p>Trapphus: Naturstensgolv och betongmosaikgolv, målade väggar (klinkervägg i entré) och målade tak.</p> <p>Grundläggning: Grundmurar av betong till berg</p> <p>Undergrund: Berg</p> <p>Stomme: Betong</p> <p>Ytterväggar: Lättbetong som bärande stomme för puts</p> <p>Bjälklag: Betong</p> <p>Yttertak: Asfaltpapp, plåt på vindsöverbyggnad</p> <p>Fasad: Målad betong i källarplan, puts i övriga våningsplan, plåt på vindsöverbyggnad. Träfasad i balkongpartier. Träpanel på separat sophus</p> <p>Fönster: 2-glas fönster med utvändig aluminiumbåge. Fönster i balkongpartier med utvändig träbåge, varav vissa utbyta till isolerglas</p> <p>Balkonger: Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade. Huvuddelen av balkongerna är indragna</p> <p>Dörrar: Entréport i lackat trä med glasade partier. Kodlås. Vindsdörrar av stål, källardörrar av stål, lägenhetsdörrar av trä eller av säkerhetstyp</p> |
| <b>Kortfattad lägenhetsbeskrivning</b>     | <p>Invändiga väggar: Målade, tapetserade</p> <p>Invändiga tak: Målade</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Golv: Parkett eller linoleumgolv i vardagsrum. Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i kök.

Köksinredning: Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse 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. Avvikelse förekommer.

---

#### Övrigt

Tvättstuga: Saknas. Vid förvärv kommer inredning av tvättstuga göras i fastigheten

OVK: Godkänd till och med 2017

Hiss: Godkänd och besiktigad till och med 2013

Energideklaration: Utförd

Radon: nej

Asbest: Finns i vissa rörisoleringar i källaren och kan också finnas i klinker- och kakelfogar och fix.

#### Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1961, underhållen avseende balkonger, fönster, entrépartier, fasad, yttertak, ventilation och värmeundercentral.

Tekniska brister finns framförallt avseende ytskikten i badrummen och avsaknad av fastighetstvättstuga.

### 3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

| Byggnadsdel      | Åtgärd                   | År 1-5              | År 6-10             |
|------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Tvättstuga       | Bygga                    | 350 000 kr          |                     |
| Radiatorventiler | Utbyte                   | 150 000 kr          |                     |
| VA-stammar       | Utbyte                   | 3 250 000 kr        |                     |
| Badrum           | Renovering               | 5 000 000 kr        |                     |
| Ventilation      | Rengöring kanaler        | 150 000 kr          |                     |
| Fönster          | Ommålning träytterbåge   |                     | 250 000 kr          |
| Fasad            | Ommålning träpanelsdelar |                     | 60 000 kr           |
| El               | Utbyte huvudel           |                     | 1 150 000 kr        |
| <b>Summa:</b>    |                          | <b>8 900 000 kr</b> | <b>1 460 000 kr</b> |

Ovanstående belopp anges inklusive moms och entreprenadskostnad.

#### Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens initiala underhållsbehov sätter föreningen av 8 900 000 kr till fond för yttre underhåll.

Dessutom görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll, för närvarande 58 000 kr/år, totalt ca 700 000 kr under prognostiden.

För det inre underhållet i bostadsrättslägenheterna görs en avsättning om 30 000 kr per lägenhet till inre fond i samband med förvärvet.

#### 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. Förvärvskostnad & finansieringsplan

##### Förvärvskostnad

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Köpeskilling                       | 37 802 000 kr        |
| Lagfart                            | 569 030 kr           |
| Pantbrev <sup>1)</sup>             | 440 000 kr           |
| Yttre reparationsfond              | 8 900 000 kr         |
| Inre reparationsfond <sup>2)</sup> | 990 000 kr           |
| Initialkostnader <sup>3)</sup>     | 725 000 kr           |
| <b>Summa</b>                       | <b>49 426 030 kr</b> |

- <sup>1)</sup> Pantbrevskostnaden är beräknad på att föreningen upptar nya pantbrev om ca 24 mkr x 2% ≈ 440 000 kr
- <sup>2)</sup> Till inre fond görs en avsättning om 30 000 kr/lgh till alla som köper sin lägenhet med bostadsrätt den dag föreningen tillträder fastigheten.
- Avsättningen till inre fond tillhör respektive lägenhet och beloppet har reserverats efter beslut av styrelsen. Om fonden inte är utnyttjad vid försäljning av lägenheten tillfaller kvarvarande belopp den nya bostadsrättsinnehavaren.
- <sup>3)</sup> Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

##### Finansieringsplan

|                              |                      | <b>Ränta</b> | <b>Ränta kr</b> |
|------------------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Ny belåning i kreditinstitut | 23 689 450 kr        | 3,60 %       | 852 820 kr      |
| Medlemsinsatser              | 25 736 580 kr        |              |                 |
| <b>Summa</b>                 | <b>49 426 030 kr</b> |              |                 |

##### Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att ca 69 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 31 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 69 % anslutningsgrad.

Om anslutningsgraden avviker +/- 5% från antaget 69% vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt täcks av högre/lägre intäkter.

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 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 558 461 kr

## 5. Föreningens kalkyl med prognos

### Beräknade löpande kostnader (kr)

|                                            | År 1           | År 2           | År 3           | År 4           | År 5           | År 6           | År 11          |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>                    |                |                |                |                |                |                |                |
| Ränta                                      | 852820         | 852820         | 852820         | 852820         | 852820         | 852820         | 852820         |
| <b>Drift &amp; Underhåll <sup>1)</sup></b> |                |                |                |                |                |                |                |
| Administration                             | 91509          | 93339          | 95206          | 97110          | 99052          | 101033         | 111549         |
| Försäkring                                 | 33276          | 33942          | 34620          | 35313          | 36019          | 36739          | 40563          |
| Värme                                      | 280073         | 285674         | 291388         | 297216         | 303160         | 309223         | 341407         |
| El                                         | 74871          | 76368          | 77896          | 79454          | 81043          | 82664          | 91267          |
| Vatten                                     | 97055          | 98996          | 100976         | 102996         | 105055         | 107157         | 118310         |
| Skötsel mark                               | 65166          | 66469          | 67798          | 69154          | 70537          | 71948          | 79436          |
| Skötsel byggnad                            | 91509          | 93339          | 95206          | 97110          | 99052          | 101033         | 111549         |
| Skötsel inst.                              | 27730          | 28285          | 28850          | 29427          | 30016          | 30616          | 33803          |
| Reparationer                               | 77644          | 79197          | 80781          | 82396          | 84044          | 85725          | 94648          |
| Sophämtning                                | 69325          | 70712          | 72126          | 73568          | 75040          | 76540          | 84507          |
| Städning                                   | 38822          | 39598          | 40390          | 41198          | 42022          | 42863          | 47324          |
| Övrigt                                     | 79031          | 80611          | 82223          | 83868          | 85545          | 87256          | 96338          |
| <b>Delsumma DoU</b>                        | <b>1026010</b> | <b>1046530</b> | <b>1067461</b> | <b>1088810</b> | <b>1110586</b> | <b>1132798</b> | <b>1250700</b> |
| <b>Övriga kostnader</b>                    |                |                |                |                |                |                |                |
| Fastighetsavgift/skatt <sup>2)</sup>       | 66505          | 67835          | 69192          | 70576          | 71987          | 73427          | 81069          |
| Tomträttsavgäld                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Underhållsfond                             | 57601          | 58753          | 59928          | 61127          | 62349          | 63596          | 70215          |
| <b>Total summa</b>                         | <b>2002936</b> | <b>2025939</b> | <b>2049401</b> | <b>2073333</b> | <b>2097743</b> | <b>2122641</b> | <b>2254805</b> |

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.
- 2) Kommunal fastighets-,avgift/skatt är vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande beräknad till 1 415 kr/lägenhet.

### Beräknade löpande intäkter (kr)

|                     | År 1           | År 2           | År 3           | År 4           | År 5           | År 6           | År 11          |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyror Bostäder      | 921456         | 944492         | 968104         | 992307         | 1017114        | 1042542        | 1179541        |
| Hyror antennplats   | 52100          | 53142          | 54205          | 55289          | 56395          | 57523          | 63510          |
| Hyror p-platser     | 41761          | 42596          | 43448          | 44317          | 45203          | 46108          | 50906          |
| Årsavgifter         | 987620         | 985708         | 983644         | 981420         | 979030         | 976469         | 960848         |
| <b>Summa</b>        | <b>2002936</b> | <b>2025939</b> | <b>2049401</b> | <b>2073333</b> | <b>2097743</b> | <b>2122641</b> | <b>2254805</b> |
| Årsavgift kr/kvm/år | 515            | 514            | 513            | 512            | 511            | 510            | 501            |
| Avgift 59 kvm       | 2534           | 2529           | 2524           | 2518           | 2512           | 2506           | 2466           |

### Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta: 3,60%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder och 2 % för förråd och parkering.

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

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

### Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Enligt planen beräknas föreningen få 14 st. hyresrätter (857 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 cirka 17 500 000 kr vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

### Eventuell ökad belåning för föreningen

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 46 kr för en genomsnittslägenhet på 59 kvm.

### Avskrivningar

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

### Räntekostnad

Initialt bedöms föreningens räntekostnad vara lägre än kalkylerat då föreningen inte upptar hela renoveringsfonden från första dagen (såsom antaget i kalkylen). Eftersom färdigställandet av vissa av underhållsåtgärder bedöms ligga några år fram i tiden är det ett rimligt antagande att ca tre miljoner kronor av lånet egentligen upptas först från år tre i den ekonomiska prognosen. Detta ger en minskning av de löpande kostnaderna om ca 100 000 kr/år under föreningens första tre år. Någon hänsyn till detta har inte tagits i kalkylen.

## 7. Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kommer att vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider varpå räntepåverkan i verkligheten blir mindre.

|                       | År 1          | År 2          | År 3          | År 4          | År 5          | År 6          | År 11         |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Årsavgift</b>      |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Enligt prognos</b> | <b>987620</b> | <b>985708</b> | <b>983644</b> | <b>981420</b> | <b>979030</b> | <b>976469</b> | <b>960848</b> |
| <b>Om inflation</b>   |               |               |               |               |               |               |               |
| - 1%                  | 987620        | 964583        | 962096        | 959441        | 956612        | 953602        | 935602        |
| + 1%                  | 987620        | 996271        | 994418        | 992409        | 990239        | 987902        | 973471        |
| + 2%                  | 987620        | 1006834       | 1005191       | 1003398       | 1001448       | 999335        | 986095        |
| <b>Om ränta</b>       |               |               |               |               |               |               |               |
| - 1%                  | 750725        | 748814        | 746749        | 744525        | 742136        | 739574        | 723954        |
| + 1%                  | 1224514       | 1222603       | 1220538       | 1218314       | 1215925       | 1213363       | 1197743       |
| + 2%                  | 1461409       | 1459497       | 1457433       | 1455209       | 1452819       | 1450258       | 1434637       |

## 8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid ca 69 % anslutningsgrad respektive 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens andel av föreningens tillgångar och skulder. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %)

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

| ID                 |                            |                      | 69%            | 100%           | BR 2013             | HR 2013             |
|--------------------|----------------------------|----------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Lägenhet           | Yta                        | Insats               | Andelstal      | Andelstal      | Årsavgift           | Årshyra             |
| 1                  | 59 m <sup>2</sup>          | 764 994 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 61 020 kr           |
| 2                  | 71 m <sup>2</sup>          | 852 036 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 68 784 kr           |
| 3                  | 55 m <sup>2</sup>          | 713 130 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 60 456 kr           |
| 4                  | 72 m <sup>2</sup>          | 866 452 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 71 904 kr           |
| 5                  | 59 m <sup>2</sup>          | 764 994 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 62 268 kr           |
| 6                  | 59 m <sup>2</sup>          | 787 650 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 63 744 kr           |
| 7                  | 71 m <sup>2</sup>          | 879 300 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 72 096 kr           |
| 8                  | 55 m <sup>2</sup>          | 734 250 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 58 428 kr           |
| 9                  | 72 m <sup>2</sup>          | 894 100 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 71 400 kr           |
| 10                 | 59 m <sup>2</sup>          | 787 650 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 60 744 kr           |
| 11                 | 35 m <sup>2</sup>          | 563 500 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 41 208 kr           |
| 12                 | 59 m <sup>2</sup>          | 787 650 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 64 032 kr           |
| 13                 | 71 m <sup>2</sup>          | 879 300 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 75 144 kr           |
| 14                 | 55 m <sup>2</sup>          | 734 250 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 60 156 kr           |
| 15                 | 72 m <sup>2</sup>          | 894 100 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 69 600 kr           |
| 16                 | 59 m <sup>2</sup>          | 787 650 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 64 800 kr           |
| 17                 | 35 m <sup>2</sup>          | 563 500 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 38 172 kr           |
| 18                 | 59 m <sup>2</sup>          | 787 650 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 60 528 kr           |
| 19                 | 71 m <sup>2</sup>          | 879 300 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 70 272 kr           |
| 20                 | 55 m <sup>2</sup>          | 734 250 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 58 644 kr           |
| 21                 | 72 m <sup>2</sup>          | 894 100 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 73 368 kr           |
| 22                 | 59 m <sup>2</sup>          | 817 650 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 68 088 kr           |
| 23                 | 35 m <sup>2</sup>          | 563 500 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 42 228 kr           |
| 24                 | 59 m <sup>2</sup>          | 798 978 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 60 744 kr           |
| 25                 | 71 m <sup>2</sup>          | 892 932 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 68 784 kr           |
| 26                 | 55 m <sup>2</sup>          | 774 810 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 67 248 kr           |
| 27                 | 72 m <sup>2</sup>          | 907 924 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 73 416 kr           |
| 28                 | 59 m <sup>2</sup>          | 798 978 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 60 744 kr           |
| 29                 | 35 m <sup>2</sup>          | 570 220 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 39 564 kr           |
| 30                 | 59 m <sup>2</sup>          | 802 754 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 64 296 kr           |
| 31                 | 71 m <sup>2</sup>          | 897 476 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 72 540 kr           |
| 32                 | 55 m <sup>2</sup>          | 748 330 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 62 484 kr           |
| 33                 | 72 m <sup>2</sup>          | 912 532 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 73 428 kr           |
| 34                 | 59 m <sup>2</sup>          | 802 754 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 62 268 kr           |
| 35                 | 35 m <sup>2</sup>          | 572 460 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 41 208 kr           |
| 36                 | 59 m <sup>2</sup>          | 840 306 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 68 856 kr           |
| 37                 | 71 m <sup>2</sup>          | 906 564 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 73 116 kr           |
| 38                 | 55 m <sup>2</sup>          | 755 370 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 58 428 kr           |
| 39                 | 72 m <sup>2</sup>          | 921 748 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 71 904 kr           |
| 40                 | 59 m <sup>2</sup>          | 810 306 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 62 268 kr           |
| 41                 | 35 m <sup>2</sup>          | 576 940 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 39 696 kr           |
| 42                 | 59 m <sup>2</sup>          | 817 858 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 61 248 kr           |
| 43                 | 71 m <sup>2</sup>          | 915 652 kr           | 3,7056%        | 2,5604%        | 36 598 kr           | 69 060 kr           |
| 44                 | 55 m <sup>2</sup>          | 762 410 kr           | 2,8706%        | 1,9834%        | 28 350 kr           | 62 460 kr           |
| 45                 | 72 m <sup>2</sup>          | 930 964 kr           | 3,7578%        | 2,5965%        | 37 113 kr           | 71 904 kr           |
| 46                 | 59 m <sup>2</sup>          | 817 858 kr           | 3,0793%        | 2,1277%        | 30 412 kr           | 64 248 kr           |
| 47                 | 35 m <sup>2</sup>          | 581 420 kr           | 1,8267%        | 1,2622%        | 18 041 kr           | 39 696 kr           |
| <b>Σ: Bostäder</b> | <b>2 773 m<sup>2</sup></b> | <b>37 048 500 kr</b> | <b>144,73%</b> | <b>100,00%</b> | <b>1 429 368 kr</b> | <b>2 926 692 kr</b> |

## Nyckeltal genomsnittslägenhet

| Genomsnittslägenhet   | Yta               | Insats     | Kr/kvm    | Avgift/hyra | Kr/kvm/år |
|-----------------------|-------------------|------------|-----------|-------------|-----------|
| Nyckeltal bostadsrätt | 59 m <sup>2</sup> | 788 266 kr | 13 360 kr | 2 534 kr    | 515 kr    |
| Nyckeltal hyresrätt   | 59 m <sup>2</sup> | - kr       | - kr      | 5 189 kr    | 1 055 kr  |

## Lokalförteckning

| Objekt nummer | Lokalslag       | Yta/Antal    | Årshyra 2013     |
|---------------|-----------------|--------------|------------------|
| -             | p-plats         | 19 st        | 41 761 kr        |
| 4630-80001    | Basradiostation | -            | 52 100 kr        |
| <b>Σ:</b>     | <b>-</b>        | <b>19 st</b> | <b>93 861 kr</b> |

## Parkering

Till fastigheten hör 19 st parkeringsplatser varav samtliga är uthyrda.

## 9. 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 andelstal 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 driftskostnaderna 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. oäkta bostadsföretag.

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

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

Huddinge den 6 / 2 - 2013

Brf Kungen 7

Samir Michael  
Samir Michael

NILS FORSLUND  
NILS FORSLUND  
Camilla Axelsson  
Camilla Axelsson

Carola Berglund  
Carola Berglund

CRISTIANO FINESSI  
CRISTIANO FINESSI

## Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kungen 7, organisationsnummer 769624-3869, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,60%. 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 noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslistor
6. Bankofferter
7. Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning
8. Besiktningsprotokoll över OVK
9. Energideklaration
10. Radonmätning

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 framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2013-02-11

Ole Lien

Alf Larsson

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