

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOMMEN 2

Organisationsnr 769613-7657

Upprättad 2006.05.02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan de första tre åren samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader de första tre åren, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Lommen 2
Adress: Blommensbergsvägen 103
Stadsdel: Aspudden
Kommun: Stockholm
Markareal: 940 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett hyreshus uppfört omkring år 1964 i tre våningsplan jämte och källare. Byggnaden är grundlagd med grundmurar av betong och har en stomme med lättbetong. Bjälklaget är av betong. Yttertaket är beklätt med betongpannor. Teglad fasad.

Byggnadsår: Omkring år 1964

Ombyggnadsår: Löpande underhåll.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 7 st bostadslägenheter för permanentboende och 1 st lokal.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

7 st bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta 447 kvm

Total area 447 kvm

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Modern skåpinredning med släta skåpluckor på över- och underskåp, diskbänk, spis, köksventilator, kyl- och frysskåp. Golv belagt med linoleummatta/ plastmatta.

Badrumsinredningar: Tvättställ, WC och badkar dusch. Klinker/plastmatta på golv, kakel på väggar.

Golvbeläggning i övriga rum: Parkettgolv i vardagsrum, plastmatta i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar, servitut, gemensamhetsanläggningar mm

1 st trapphus utan hiss
Värmecentral
Elcentral
Lägenhetsförråd
Tvättstuga

1.5 Underhållsbehov och ev ombyggnader samt kostnader för detta

Lägenheterna har standard i stort sett från byggåret.

I besiktningen har föreslagits reparationsåtgärder på kort sikt såsom uppgrävning av stubbar på entrésidan samt asfaltering av hårdgjorda ytor, håltagningar/lagningar i samband med stambyten, upplagning efter omdränering/isolering samt nuvarande sprickor, omdränering och fuktisolering tre sidor, justering av stuprör i samband med omgrävning, målning av fönster utvändigt, lagning av betongkanter och bättring av tätskikten av 6 stycken balkonger, målning av takfoten/taksprånget, OVK, utbyte av panna/installation av bergvärme, demontering av oljecistern, utbyte av äldre elledningar i 7 st lägenheter/trapphus och källaren med centraler, utbyte av servisledningar samt VA-installationer, provtryckning av rökkanaler, byte av äldre tvättmaskin m m. Kostnaderna för ovanstående har bedömts ej överstiga 950.000 kr inklusive moms, vilket avsättes initialt till reparationsfonden.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, görs årligen en avsättning till reparationsfonden. Se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras.

1.7 TAXERINGSVÄRDE

Vid 2004 års fastighetstaxering har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Mark	1 641 tkr
Byggnad	1 783 tkr
Totalt	3 424 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 1965.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Patent- och registreringsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Köpeskilling	5.700.000
Stämpelskatt lagfart	87.000
Stämpelskatt pantbrev	33.000
Omkostnader	100.000
Initial avsättning	<u>950.000</u>

Summa 6.870.000, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Initial avsättning till reparationsfond bedöms till 950 000 kr.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån.

Beräknade nya lån	2 200 000 kr
med en genomsnittlig ränta av 3,5 %/år	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	<u>4 670 000 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	6 870 000 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen kommer att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering av lånen begära att lånen ska vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Kapitelkostnader de tre första åren, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital

Genomsnittsränta	
3,5 % på 2 200 000 kr	per år 77 000 kr
per tre år 231 000 kr	

Amortering	per år 0 kr
per tre år 0 kr	

Drift

Driftkostnader	163 000 kr
Fastighetsskatt	18 310 kr

Övriga kostnader

Avsättning till reparationsfond	10 000 kr
Inkomstskatt enligt schablonmetoden	<u>7 202 kr</u>

Summa årliga kostnader	275 512 kr
------------------------	------------

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.

Årsavgifter medlemmar	205 512 kr
Hyror lokal	70 000 kr

Summa årliga intäkter	275 512 kr
-----------------------	------------

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

8. EKONOMISK PLAN BRf LOMMEN 2

Lgh nr	Vånings- plan	Typ	Yta kvm	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr/månad
1	1	1 rok	46	10,29083	480 582	1 762
2	1	3 rok	75	16,77852	783 557	2 873
3	1	1 rok	43	9,61969	449 239	1 647
4	2	1 rok	47	10,51454	491 029	1 801
5	2	3 rok	75	16,77852	783 557	2 873
6	2	1 rok	43	9,61969	449 239	1 647
7	3	4 rok	118	26,39821	1 232 796	4 521
Summa			447	100%	4 670 000	17 126
						x12månader
						205 512

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

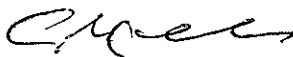
- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningen fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Stockholm 2006-05-02

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
LOMMEN 2



Hans-Erik Kristersson



Karl Ingvarsson



Christina Rebis

BILAGA 1 PROGNO

Brf Lommen 2

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	163 000	165 445	167 927	170 446	173 002	175 597	178 231	180 905	183 618	186 373	189 168
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	10 000	10 150	10 302	10 457	10 614	10 773	10 934	11 098	11 265	11 434	11 605
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	18 310	18 585	18 863	19 146	19 434	19 725	20 021	20 321	20 626	20 935	21 250
Schablonskatt	7 202	7 633	8 071	8 515	8 967	9 424	9 889	10 361	10 840	11 326	11 819
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror lokaler mm	70 000	71 050	72 116	73 197	74 295	75 410	76 541	77 689	78 854	80 037	81 238
Årsavgifter medlemmar	205 512	207 763	210 048	212 367	214 721	217 110	219 535	221 996	224 495	227 030	229 604
Räntebärande	3,50%										
Intaletsantagande	1,5%										
Taxeringsvärde	3 424 000	3 475 360	3 527 490	3 580 403	3 634 109	3 688 620	3 743 950	3 800 109	3 857 111	3 914 967	3 973 692
Föreningslån	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablonbeskattnig.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	205 512	207 763	210 048	212 367	214 721	217 110	219 535	221 996	224 495	227 030	229 604
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	205 512	223 603	225 888	228 207	230 561	232 950	235 375	237 836	240 335	242 870	245 444
2. Dagens räntenivå - 1%	205 512	191 923	194 208	196 527	198 881	201 270	203 695	206 156	208 655	211 190	213 764
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	205 512	209 263	213 109	217 051	221 091	225 232	229 477	233 828	238 288	242 859	247 544
2. Dagens inflationsnivå -1%	205 512	206 262	207 016	207 774	208 536	209 301	210 070	210 844	211 621	212 401	213 186

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lommen 2 (org nr 769613-7657), 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt ett utdrag från det centrala fastighetsdataregistret.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2006-05-03



Björn Isaksson



Anders Fredriksson

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