

Upprättad 7 november 2011

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen Brf Kompassen 1,
Sundbybergs kommun***

Org.nr.: 769616-9965

INNEHÅLL

Ekonomisk plan	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Besiktningens utlåtande, bedömda renoveringar	5
Taxeringsvärde 2010.....	9
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	9
Finansieringsplan	9
Beräknade löpande kostnader och intäkter	10
Oäkta bostadsföretag – Beräkning föreningen.....	11
Lägenhetsförteckning	12
Lokalförteckning	16
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	17
Särskilda förhållanden.....	18
Intyg ekonomisk plan.....	19

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Kompassen 1, Sundbybergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2007-07-10, organisationsnr.: 769616-9965, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Kompassen 1 i Sundbybergs kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde under våren 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.

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 den 1 juli 2011 utförts av Lars Widebäck, Densia AB.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kompassen 1, Sundbybergs kommun
Adress:	Hallonbergsplan 2-6, 12-20, Örsvängen 2-4, Lötsjövägen 1A, Rissneleden 5.
Tomtens areal:	5.749 kvm
Ägandeform:	Äganderätt
Gällande planbestämmelser:	Detaljplan 1993-02-22, Akt 0183-P93/0222/1. Genomf. start 1993-03-20, Akt C266. Genomf. slut 1998-06-30.
Byggnadsår:	1972
Ombyggnadsår:	1993
Husets utformning:	Tre huskroppar uppförda i två källarplan, fem våningsplan med bostäder samt inrett vindsplan med bostäder. Byggnaderna är placerade parallellt med varandra varför det bildas två utrymmen mellan byggnaderna. Det ena utrymmet utgör fastigheten Kompassen 2 och är bebyggd med en kyrka och det andra utrymmet utgör en gård under vilken lokaler finns i två plan.
Antal bostadslägenheter:	194 st
Lägenhetsarea:	11.536 kvm
Lokaler:	6.618 kvm (taxerad yta 7.548 kvm)
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Värmeproduktion:	Vattenburen fjärrvärme från gemensam undercentral
Ventilation:	Mekanisk frånluftventilation i bostäderna. Mekanisk till och frånluft i lokalerna. Värmeåtervinning på en del av frånluften och kylning på en del av tilluften.
Hiss:	6 st linhissar
Tvättstuga:	Tre stycken tvättstugor. Totalt finns 14 st tvättmaskiner, 6 st torktumlare och 4 st torkskåp samt 2 st separata torkrum med värmefläktar.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar och/eller plintar på berg.
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Betong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt.
Fasad:	Kalksandsten och plåt.
Fönster:	2+1 – glas kopplade isolerglas med karmar och innerbåge av trä. Yttre bågen och karmen utvändigt är i metall.
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av cementmosaik och marmor. Översta våningsplanet har linoleummatta. Väggarna och taken är målade.
Balkonger:	Balkonger är konsolbalkonger i metall. Räckena i metall.
Sophantering:	Sopnedkast till sopsug med gemensam anläggning.
Skyddsrum:	Skyddsrummen besiktigade 2009.

Lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar:	Tapet/målade
Invändigt tak:	Målat.
Golv:	Parkett i vardagsrum, plastmatta/linoleum i övriga rum.
Köksinredning:	Normal inredning med bänk och skåpsinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys. Många har diskmaskin. Ventilationen är mekanisk frånluft.
Badrum:	Normal inredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft.

BESIKTNINGSMANNENS UTLÅTANDE, BEDÖMDA RENOVERINGAR

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- | | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Bygghel: | Hissarna |
| Brist, fel/skada: | Det finns två hissar per bygghel. I en av bygghelerna är hissarna renoverade på 2000 talet, de är dock inte helt anpassade till de nya regler (H-10) som gäller för tillgänglighet och säkerhet.
I de andra två bygghelerna är hissarna äldre och enligt uppgift förekommer driftstörningar ofta. |
| Bedömd åtgärd: | De fyra hissar som är äldre bör renoveras med ny styrning, dörrlås, korgbeldnader, motor och linor. Alla hissar anpassas till nya regler för säkerhet och tillgänglighet. |
| Mängd: | 4 stycken hissar renoveras helt
2 stycken hissar görs kompletteringar ang H-10 |
| Aktualitet: | Snarast |
| Bedömd kostnad: | Ca 2 000 000 kr |
| | |
| 2. Bygghel: | Yttertaken |
| Brist, fel/skada: | Yttertakplåtens färg flagar av på två av bygghelernas tak och på den låga bygghelkroppen mellan bygghelerna. Att färgen flagar påverkar inte livslängden eller tätheten men man bör trots detta utföra ett målningsunderhåll på taken. |
| Bedömd åtgärd: | Rengör taken och ta bort så mycket lös färg som möjligt. Utför därefter målningsunderhåll. |
| Mängd: | Ca 2 500 kvm |
| Aktualitet: | Inom 5 år |
| Bedömd kostnad: | Ca 450 000 kr |
| | |
| 3. Bygghel: | Delar av lokalernas fönster |
| Brist, fel/skada: | Våningsplanen med bostäder har fönster från 1993 medan lokalerna har äldre fönsterbågar och karmar. Fönstren i lokalerna upplevs som dragiga och flera har behov av målningsunderhåll |
| Bedömd åtgärd: | Utför tätning och målningsunderhåll på de fönster i lokalerna som har behov av underhåll. |
| Aktualitet: | Inom 5 år |
| Bedömd kostnad: | Ca 200 000 kr |
| | |
| 4. Bygghel: | Gårdsbjälklagets tätskikt och ytskikt. |
| Brist, fel/skada: | Vi noterade minst två läckage mellan gården och underliggande lokal. Ett från lilla gården bakom tvättstugorna ner till lokalen under och ett mellan fasadliv och gårdsbjälklaget ner till lokalen under. Enligt uppgift uppkom ett av läckagen då dagvattenbrunnarna var igensatta och fritt |

- vatten blev stående på gården.
Gårdens planteringar, gångvägar mm är har mycket eftersatt underhåll och kommer att behöva renoveras.
- Bedömd åtgärd: Vi bedömer att de läckage som finns kan lagas lokalt och att de då kan hålla i minst 10 år till. Att läckage uppkommit kan emellertid vara ett tecken på att gårdens tätskikt håller på att uppnå teknisk livslängd. När i tiden nya läckage uppkommer är svårt att förutse. Om gårdens ytskikt renoveras med nya planteringar, gångvägar, lekplatser mm bör man överväga att renovera hela gårdens tätskikt i samband med arbetena.
- Mängd: Lokala lagningar av tätskiktet och enklare upprustning av gångvägar och planteringar.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
(Om hela gårdens tätskikt (ca 1 300 kvm) renoveras och helt nya gångvägar / planteringar anordnas (normal standard) bedömer vi kostnaden till ca 4 000 000 kr)
5. Bygghel: Avloppsrören i byggnaderna
- Brist, fel/skada: Större delen av avloppsstammarna är från 1993 då byggnaden byggdes om. I källaren är emellertid avloppsrören till stor del från byggnadsåret. Enligt uppgift har avloppsstammarna inte spolats rena på länge men att stopp i avloppen uppkommer är sällsynt.
- Bedömd åtgärd: För att minska risken för stopp och för att förlänga livslängden på avloppsrören bör dessa spolats med ca 10 års intervall. Vi rekommenderar att hela avloppssystemet spolats.
- Mängd: Alla lägenheter och lokaler samt gemensamma avlopp i källaren.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr
6. Bygghel: Delar av betongkonstruktionen på byggnaden mellan huskropparna
- Brist, fel/skada: Det finns skador i betongen på den delen av byggnaden som enbart innehåller lokaler och är placerad mellan två av byggnaderna. Mot Hallonbergsplan är betongpelarna skadade närmast marken och nedre kanten på muren mot gården har skador.
- Bedömd åtgärd: Bila bort skadad betong och gjut nya förstärkningar.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr
7. Bygghel: Ventilationssystemen i byggnaderna
- Brist, fel/skada: OVK är enligt uppgift från kommunen ej utförd sedan 2000. Ventilationen är därmed ej godkänd och måste kontrolleras för att man ska veta skicket och funktionen. Vi noterade att det finns dammiga frånluftsdon och att delar av reservdelslokalens

Bedömd åtgärd:	ventilation ej är i funktion. Vi bedömer att alla kanaler behöver rensas, flöden justeras och OVK utföras. När OVK är utförd bör samtliga anmärkningar som framkommit åtgärdas.
Mängd:	All ventilation i bostäder, lokaler, tvättstugor och gemensamma utrymmen.
Aktualitet:	Snarast
Bedömd kostnad:	Ca 500 000 kr kostnader för att åtgärda eventuella anmärkningar ingår ej.
8. Bygghet:	Tvättstugornas maskinella utrustning
Brist, fel/skada:	Maskinerna är mellan 2-5 år gamla, två torktumlare är äldre.
Bedömd åtgärd:	Maskinerna har en teknisk livslängd på ca 15 år varför en del av maskinerna kommer att behöva bytas ut inom 10 år. Vi rekommenderar att maskinerna byts då driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.
Mängd:	4 tvättmaskiner, 4 torktumlare och 2 torkskåp.
Aktualitet:	Inom 10 år
Bedömd kostnad:	Ca 200 000 kr

Sammanfattning

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och byggherrekostnader i dagens prisläge.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	1 och 7	Ca 2 500 000 kr
Inom 3 år	4, 5 och 6	Ca 700 000 kr
Inom 5 år	2 och 3	Ca 650 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>8</u>	<u>Ca 200 000 kr</u>
Totalt		Ca 4 050 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Vid besiktningen av lokaler framkom att det pågår diskussioner mellan hyresgästerna och fastighetsägaren, så som:

- Tryckeriets avfuktare, 5 stycken, är föråldrade och måste ersättas med nya.
- Tryckeriets nya kylanläggning bullrar mycket, vilket måste åtgärdas.
- Reservdelsfirmans ventilation är delvis dålig/bortkopplad vilket måste åtgärdas.
- Reservdelsfirman har diverse klagomål och utlovade renoveringar / förbättringar vilka ej är utförda.

Vi rekommenderar att alla eventuellt utlovade åtgärder klargörs mellan nuvarande fastighetsägare och lokalhyresgästerna.

2. Fastigheten har vissa installationer gemensamma med grannfastigheter. Det finns

förslag på att servitut upprättas angående el, vatten och ventilation samt distribution av kyla. Det saknas emellertid avtal för sprinkler och för delningen av reservdelsfirmans uppvärmning, den del som ligget utanför Kompassen 1 saknar uppvärmning.

Det kan finnas flera installationer som är gemensamma vilket inte vi noterat vid besiktningen.

3. Enligt uppgift pågår det en utredning angående brandskyddet och ventilationssystemen vilka kan vara gemensamma för Kompassen 1 och grannfastigheterna. Eventuella åtgärder som krävs bör utföras innan en försäljning.

4. I badrummen är handdukstorkarna kopplade på varmvattencirkulationen. Det är i dag känt att detta är en olycklig lösning på grund av risken för legionella eftersom varmvattnet returneras med för låg temperatur. Kontroll bör utföras så att handdukstorkarna inte går att stänga av.

5. I några lägenheter framkom att dammlisten mellan fönsterglasen var gammal och smulades sönder varpå den hamnar mellan glasen. Vi bedömer att detta är lägenhetsinnehavarens ansvar att byta varför den ej är medtagen i ovanstående sammanställning.

6. Vi har inte tagit del av någon PCB utredning vilket fastighetsägaren bör redovisa inför en försäljning.

7. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

8. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och bygglösning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

9. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas snarast samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls

TAXERINGSVÄRDE 2010

Typkod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

	<i>Kr</i>		<i>Bostad, kr</i>		<i>Lokal, kr</i>
Mark	42 600 000	varav	27 000 000		15 600 000
Byggnad	122 000 000	varav	89 000 000		33 000 000
Summa	164 600 000		116 000 000		48 600 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	<i>SEK</i>
Köpeskilling	254 000 000
Lagfart	3 812 000
Pantbrevskostnader	2 933 000
Dispositionsfond/Reparationsfond 1)	6 000 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	2 425 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	269 170 000

1) De medel som avsatts i dispositionsfonden för renoveringar bedöms täcka behovet enligt besikningen för de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

<i>Lån</i>	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut	146 534 000	4,25%	6 227 695
Summa lån	146 534 000		6 227 695
Insats från medlemmar	122 636 000		
Summa insats från medlemmar	122 636 000		
Summa finansiering	269 170 000		

Finansieringen är baserad på att ca 70 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 30 % kvarstår som hyreslägenheter. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 70 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån beräknas att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,25 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	<i>SEK</i>
Räntekostnad	6 227 695
Amortering föreningslån	300 000
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (350 resp 225 kr/kvm för lgh/lok)	5 526 475
Avgår moms för lokaldelen (37%)	-408 959
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	738 782
Skatt för oäkta förening	60 000
Fond yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)	493 800
Summa kostnader	12 937 793

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

Enligt planen beräknas föreningen få 58 st. hyresrätter (3623 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer amortering av föreningens lån att ske, alternativt avsättning till dispositions-/reparationsfond. Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde kan försiktigt uppskattas till minst 72 mkr.

Intäkter	<i>SEK</i>
Hyresintäkter, bostäder	4 365 660
Hyresintäkter, lokaler	4 755 737
Årsavgifter från medlemmar	3 816 396
Summa intäkter	12 937 793

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

OÄKTA BOSTADSFÖRETAG – BERÄKNING FÖRENINGEN

Bruksvärde hyra (avser de som köper)		8 940 560 kr
Värdeår inom 10 år 95%		90%
Värdeår tidigare än 10 år 90%		
Summa		8 046 504 kr
Årsavgifter	./.	<u>3 816 396 kr</u>
Bostadsförmån	=	4 230 108 kr
Årliga intäkter (hyra bost, lok, garage, årsavg)	+	12 937 793 kr
Snitt renoveringar	./.	550 000 kr
Årliga kostnader (drift, lån, skatt, ej fond)	./.	<u>12 570 952 kr</u>
Samlat förmånsvärde		4 046 949 kr
Värdeminskningssavdrag*	./.	<u>3 865 236 kr</u>
		181 713 kr
Skatt	28%	<u>50 880 kr</u>

Bost by	89 000 000
Lokal by	<u>33 000 000</u>
Byggn.	122 000 000
Tot taxv	<u>164 600 000</u>
	74,12%
Köpeskilling	260 745 000
	74,12%
	193 261 786
V-avdrag	<u>2%</u>
	3 865 236 kr

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Port	Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, % vid 70% anslutning	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
2	1101	67,0 m ²	1 038 500 kr	0,8468%	32 318 kr	80 172 kr
2	1102	59,5 m ²	922 250 kr	0,7520%	28 700 kr	76 572 kr
2	1103	59,5 m ²	922 250 kr	0,7520%	28 700 kr	74 952 kr
2	1104	46,0 m ²	713 000 kr	0,5814%	22 188 kr	61 788 kr
2	1201	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	53 652 kr
2	1202	67,0 m ²	1 038 500 kr	0,8468%	32 318 kr	85 116 kr
2	1203	58,5 m ²	906 750 kr	0,7394%	28 218 kr	72 060 kr
2	1204	61,0 m ²	945 500 kr	0,7710%	29 424 kr	73 884 kr
2	1205	58,5 m ²	906 750 kr	0,7394%	28 218 kr	72 060 kr
2	1206	58,5 m ²	906 750 kr	0,7394%	28 218 kr	72 576 kr
2	1207	59,5 m ²	922 250 kr	0,7520%	28 700 kr	73 452 kr
2	1208	59,5 m ²	922 250 kr	0,7520%	28 700 kr	72 120 kr
2	1209	58,5 m ²	906 750 kr	0,7394%	28 218 kr	73 404 kr
2	1210	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	53 652 kr
2	1301	46,0 m ²	713 000 kr	0,5814%	22 188 kr	63 276 kr
2	1302	67,0 m ²	1 038 500 kr	0,8468%	32 318 kr	90 780 kr
2	1303	58,0 m ²	899 000 kr	0,7331%	27 977 kr	73 032 kr
2	1304	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 268 kr
2	1305	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 268 kr
2	1306	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 268 kr
2	1401	46,0 m ²	713 000 kr	0,5814%	22 188 kr	60 420 kr
2	1402	67,0 m ²	1 038 500 kr	0,8468%	32 318 kr	83 628 kr
2	1403	58,0 m ²	899 000 kr	0,7331%	27 977 kr	75 732 kr
2	1404	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	72 540 kr
2	1405	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 844 kr
2	1406	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 268 kr
2	1501	46,0 m ²	713 000 kr	0,5814%	22 188 kr	60 420 kr
2	1502	67,0 m ²	1 038 500 kr	0,8468%	32 318 kr	84 708 kr
2	1503	58,0 m ²	899 000 kr	0,7331%	27 977 kr	76 440 kr
2	1504	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	74 676 kr
2	1505	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	72 552 kr
2	1506	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	82 044 kr
2	1601	89,0 m ²	1 379 500 kr	1,1249%	42 930 kr	105 492 kr
2	1602	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	57 420 kr
2	1603	49,5 m ²	767 250 kr	0,6256%	23 877 kr	66 972 kr
2	1604	61,0 m ²	945 500 kr	0,7710%	29 424 kr	81 756 kr
6	1101	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	55 008 kr
6	1102	59,5 m ²	922 250 kr	0,7520%	28 700 kr	73 452 kr
6	1103	60,5 m ²	937 750 kr	0,7647%	29 183 kr	74 952 kr
6	1104	75,5 m ²	1 170 250 kr	0,9542%	36 418 kr	93 864 kr
6	1201	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	53 652 kr
6	1202	59,5 m ²	922 250 kr	0,7520%	28 700 kr	72 120 kr
6	1203	60,5 m ²	937 750 kr	0,7647%	29 183 kr	75 780 kr
6	1204	61,0 m ²	945 500 kr	0,7710%	29 424 kr	73 884 kr
6	1205	58,5 m ²	906 750 kr	0,7394%	28 218 kr	72 060 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

6	1206	75,5 m ²	1 170 250 kr	0,9542%	36 418 kr	88 956 kr
6	1301	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	53 652 kr
6	1302	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	72 396 kr
6	1303	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 268 kr
6	1304	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	75 072 kr
6	1305	58,0 m ²	899 000 kr	0,7331%	27 977 kr	73 032 kr
6	1306	75,5 m ²	1 170 250 kr	0,9542%	36 418 kr	94 248 kr
6	1401	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	53 652 kr
6	1402	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	73 824 kr
6	1403	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	71 268 kr
6	1404	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	77 616 kr
6	1405	58,0 m ²	899 000 kr	0,7331%	27 977 kr	74 040 kr
6	1406	75,5 m ²	1 170 250 kr	0,9542%	36 418 kr	89 652 kr
6	1501	37,5 m ²	581 250 kr	0,4740%	18 088 kr	53 652 kr
6	1502	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	73 668 kr
6	1503	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	73 680 kr
6	1504	55,5 m ²	860 250 kr	0,7015%	26 771 kr	80 472 kr
6	1505	58,0 m ²	899 000 kr	0,7331%	27 977 kr	84 384 kr
6	1506	75,5 m ²	1 170 250 kr	0,9542%	36 418 kr	89 652 kr
6	1601	49,5 m ²	767 250 kr	0,6256%	23 877 kr	68 556 kr
6	1602	49,5 m ²	767 250 kr	0,6256%	23 877 kr	66 972 kr
6	1603	49,5 m ²	767 250 kr	0,6256%	23 877 kr	70 272 kr
6	1604	49,5 m ²	767 250 kr	0,6256%	23 877 kr	74 052 kr
6	1605	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	56 472 kr
6	1606	70,5 m ²	1 092 750 kr	0,8911%	34 006 kr	89 148 kr
12	1101	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 756 kr
12	1102	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
12	1103	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	55 488 kr
12	1201	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	56 316 kr
12	1202	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
12	1203	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
12	1204	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	65 436 kr
12	1205	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
12	1206	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	77 520 kr
12	1207	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 216 kr
12	1208	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	77 544 kr
12	1209	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	76 428 kr
12	1210	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 144 kr
12	1211	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	78 204 kr
12	1212	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	81 324 kr
12	1213	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
12	1301	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	104 172 kr
12	1302	78,0 m ²	1 209 000 kr	0,9858%	37 624 kr	88 500 kr
12	1401	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	103 716 kr
12	1402	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	57 732 kr
12	1403	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	72 420 kr
12	1404	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	73 212 kr
12	1405	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 796 kr
12	1501	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	106 392 kr
12	1502	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

12	1503	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	83 172 kr
12	1504	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	70 380 kr
12	1505	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	75 204 kr
12	1506	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	84 408 kr
12	1601	77,0 m ²	1 193 500 kr	0,9732%	37 141 kr	87 192 kr
12	1602	52,0 m ²	806 000 kr	0,6572%	25 082 kr	65 580 kr
12	1603	52,0 m ²	806 000 kr	0,6572%	25 082 kr	65 112 kr
14	1101	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
14	1102	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
14	1103	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	55 332 kr
14	1201	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
14	1202	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 984 kr
14	1203	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	76 680 kr
14	1204	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	84 240 kr
14	1205	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
14	1206	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	76 392 kr
14	1207	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
14	1208	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
14	1209	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 912 kr
14	1210	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
14	1211	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
14	1212	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
14	1213	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	55 332 kr
14	1301	78,0 m ²	1 209 000 kr	0,9858%	37 624 kr	85 656 kr
14	1302	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	114 540 kr
14	1401	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	56 916 kr
14	1402	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	73 164 kr
14	1403	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	71 916 kr
14	1404	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	54 228 kr
14	1405	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	105 264 kr
14	1501	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	81 240 kr
14	1502	109,5 m ²	1 697 250 kr	1,3840%	52 818 kr	114 864 kr
14	1503	109,5 m ²	1 697 250 kr	1,3840%	52 818 kr	119 676 kr
14	1504	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	108 672 kr
14	1505	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
14	1506	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	113 208 kr
14	1601	77,0 m ²	1 193 500 kr	0,9732%	37 141 kr	89 052 kr
18	1101	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	55 332 kr
18	1102	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	60 120 kr
18	1103	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
18	1201	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	55 332 kr
18	1202	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
18	1203	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
18	1204	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	76 008 kr
18	1205	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 132 kr
18	1206	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	78 828 kr
18	1207	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
18	1208	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
18	1209	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
18	1210	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

18	1211	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	73 488 kr
18	1212	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	79 272 kr
18	1213	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
18	1301	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	102 060 kr
18	1302	78,0 m ²	1 209 000 kr	0,9858%	37 624 kr	91 836 kr
18	1401	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	104 016 kr
18	1402	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 796 kr
18	1403	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	69 216 kr
18	1404	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	69 216 kr
18	1405	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 796 kr
18	1501	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	101 016 kr
18	1502	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	54 300 kr
18	1503	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	80 976 kr
18	1504	109,5 m ²	1 697 250 kr	1,3840%	52 818 kr	124 272 kr
18	1505	109,5 m ²	1 697 250 kr	1,3840%	52 818 kr	118 896 kr
18	1506	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	82 020 kr
18	1601	77,0 m ²	1 193 500 kr	0,9732%	37 141 kr	88 248 kr
1A	1101	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 376 kr
1A	1102	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
1A	1103	34,0 m ²	527 000 kr	0,4297%	16 400 kr	49 272 kr
1A	1201	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 144 kr
1A	1202	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 132 kr
1A	1203	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
1A	1204	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	75 756 kr
1A	1205	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
1A	1206	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
1A	1207	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	72 444 kr
1A	1208	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	78 012 kr
1A	1209	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	85 812 kr
1A	1210	62,5 m ²	968 750 kr	0,7899%	30 147 kr	66 480 kr
1A	1211	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
1A	1212	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	57 000 kr
1A	1213	42,0 m ²	651 000 kr	0,5308%	20 259 kr	55 332 kr
1A	1301	78,0 m ²	1 209 000 kr	0,9858%	37 624 kr	85 764 kr
1A	1302	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	108 792 kr
1A	1401	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	57 000 kr
1A	1402	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	69 216 kr
1A	1403	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	72 660 kr
1A	1404	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 796 kr
1A	1405	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	106 716 kr
1A	1501	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	85 836 kr
1A	1502	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	71 592 kr
1A	1503	56,0 m ²	868 000 kr	0,7078%	27 012 kr	73 164 kr
1A	1504	70,0 m ²	1 085 000 kr	0,8847%	33 765 kr	80 976 kr
1A	1505	40,5 m ²	627 750 kr	0,5119%	19 535 kr	53 148 kr
1A	1506	93,0 m ²	1 441 500 kr	1,1754%	44 859 kr	106 656 kr
1A	1601	52,0 m ²	806 000 kr	0,6572%	25 082 kr	65 112 kr
1A	1602	52,0 m ²	806 000 kr	0,6572%	25 082 kr	68 040 kr
1A	1603	77,0 m ²	1 193 500 kr	0,9732%	37 141 kr	87 192 kr
Summa		11 536 m ²	178 800 250 kr	145,7975%	5 564 211 kr	14 371 764 kr

Arsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Andelstalet är baserat på en 70 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Ytorna har avrundats till heltal.

LOKALFÖRTECKNING

Nr	Area	Användning	Hyra	Fastighetsskatt, tillägg	Moms
1	2.059	Kontor	1.652.348	148.802	Ja
15	128	Kontor	120.000	8.853	Nej
16	38	Kontor	49.980	4.501	Ja
17	133	Kontor	133.000	14.373	Ja
18	3.548*	Kontor	2.074.869	160.951	Ja
20	250	Lager	125.000	11.257	Ja
22	462	Lager	231.000	20.803	Ja
	6.618		4.326.049 + 369.540 = 4.755.737 kr		

Utöver ovanstående finns även en lokal om 50 kvm som föreningen avser att nyttja för eget bruk.

*Kontraktet är på 4.955 kvm, men 1.407 kvm av intäkterna tillfaller ägaren av Terränglöparen 11. Intäkterna omräknade till 3.548/4.955-delar.

I kontraktet ingår ett tillägg om 7.000 kr/mån för hela lokalen som upphör 2012-09-30.

Ytterligare en del av lokalen tillhör Kompassen 2. Ägaren av Kompassen 1 har dock rätt till hyrestäkterna t.o.m. 30 november 2045 enligt nyttjanderättsavtal och förlikningsavtal med ägaren av Kompassen 2 under förutsättning att ägaren av Kompassen 1 tillställer ägaren av Kompassen 2 detta senast 30 november 2019. Annars upphör rätten till intäkt 30 november 2020.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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 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. ökta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Föreningen har för avsikt att teckna försäkring som täcker detta. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Sundbyberg den 7 november

Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

Jalal Rashidi

Jalal Rashidi

Harald Fragner

Harald Fragner

Anna Makdessi

Anna Makdessi Delsmyren

Elias Mounayerji

Elias Mounayerji

Carlo Musella

Carlo Musella

Kazem Rahimi

Kazem Rahimi

Roger Sjöblom

Roger Sjöblom

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Kompassen 1, org. nr 769616-9965 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, teknisk besiktningsutlåtande, hyreskontrakt för lokaler, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

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

Den genomsnittliga räntan för föreningens bottenlån är initialt beräknad till 4,25 %. 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.

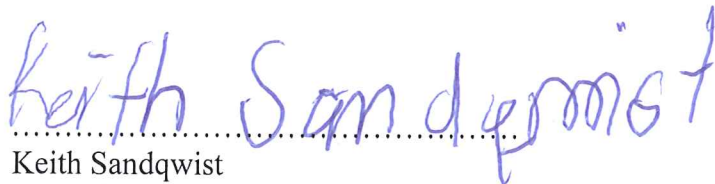
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2011-11-11



.....
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