

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Baggen 13

716421-1190

Upprättad i mars 2016





JS
[Signature]
[Signature]
[Signature] AB

Innehållsförteckning

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	BYGGNADSBESKRIVNING	3
4.	FASTIGHETENS SKICK	5
5,	FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH FINANSIERING	6
6.	BERÄKNADE INTÄKTER OCH LÖPANDE KOSTNADER	7
7.	LÄGENHETSREDOVISNING	8
8.	EKONOMISK PROGNOZ	9
9.	KÄNSLIGHETSANALYS	11

JS

Mars 2016

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Baggen 13, organisationsnummer 716421-1190 registrerades hos Patent- och registreringsverket 1989-09-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättade kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet var den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt skedde direkt efter års registrering av den ursprungliga ekonomiska planen 2002 och detta dokument är en uppdatering av den planen.

Mars 2016



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are four distinct signatures: a large, stylized signature at the top right; a signature below it; a signature to the left of the date; and two sets of initials, 'JW' and 'RB', to the right of the date.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Baggen 16
Upplåtelseform	Ägande
Kommun	Stockholm
Församling	Johannes församling
Adress	Roslagsgatan 13 A & B, 113 55 Stockholm
Tomtareal	848 m ²
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1940-05-17 samt tilläggsbestämmelser 1980-10-28 (CFD)
Servitut/nyttjanderätt	Fastigheten belastas inte av inskrivna servitut eller nyttjanderätter (CFD)
Försäkringar	Fullvärde

3. Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1907
Ombyggnadsår	<p>Under 1986 genomfördes renovering av gårdshuset som inkluderande byte av stammar för avlopp, vatten samt el. En hiss installerades</p> <p>Under 2003 byttes stammarna i gathuset, samtidigt drogs nya stigare med 3-fas el i båda fastigheterna. Expansionskärl, värmepanna samt värmepump byttes 2007</p> <p>Gården och källarlokalen byggdes om från grunden 2011. Övriga renoveringar i fastigheterna finns dokumenterade i underhållsplanen</p>
Byggnadstyp	<p>Flerbostadshus med gat- och gårdshus om 7 respektive 5 våningar</p> <p>Gathuset har 1 vindsvåning och gårdshuset 2 stycken etagevåningar</p> <p>Till fastigheten hör 4 affärslokaler</p>
Uthyrningsbar area	Totalt 2466 m ² varav 1837 m ² bostäder (1224 m ² i gathuset och 613 m ² i gårdshuset) och 629 m ² lokaler
Bostadslägenheter	19 stycken (11 stycken i gathuset och 8

MARS 2016

Handwritten signatures and initials: MS, JB, AB

	stycken i gårdshuset)
Affärslokaler	4 stycken
Gemensamma utrymmen	Gathus/källarvåning: källarförråd, värmecentral, gemensamma förråd och hobbyrum. Portkod med automatisk dörröppnare Gathus/bottenvåning: tvättstuga, soprum, WC/Dusch, el-central med städtrum Gathus/vind: hissmaskinrum Gårdshus/bottenvåning: hissmaskinrum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system (radiatorer)
Ventilation	Självdragsventilation. I kök gårdshus mekanisk ventilation
Hiss	Gathus: Ursprunglig hiss från 1907, renoverad 2007 Gårdshus: Hydraulisk hiss från 1986
Sophantering	Kärl för hushållssopor, källsortering för glas, tidningar, metall, plast, hård papp samt grovsopor
Undergrund	Berg/lera
Grundmurar	Betongmurar och/eller plintar till berg/ fast botten
Ytterväggar/stomme	Tegel/betong
Bjälklag	Valv gjutna på stålbalkar ovan källare i övrigt trä
Yttertak	Plåt
Fasader	Putsade med granitsockel mot gatan.
Fönster	2-glas med kopplade träbågar.
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp
Gård	Överbyggd med stenlagd yta, cykelställ med plåttak och planteringar samt inbyggt barnvagnsutrymme
Övrigt	El, vatten, avlopp och gas från stadens nät. Kodlås Kabel-TV Fibernät

Mars 2016

4. Fastighetens skick

Byggnaden har underhållits löpande. Samtliga större renoveringar som fastigheten var i behov av från ekonomiska planen som upprättades 2002 har genomförts, och skicket idag anses vara gott.

I sammanställningen i nästa stycke har reparationsbehovet för nästkommande sexårsperiod tagits upp. Föreningen har för avsikt att genom avsättningar finansiera samtliga reparationer med egna medel och inte ta upp nya lån.

År	1-2	3-4	5-6
Bygg	1 000 000	100 000	50 000
EI	0	0	0
VVS	50 000	10 000	0

Sammanställning av reparationsbehovet i fastigheten Baggen 13 under nästkommande 6-årsperiod. Samtliga belopp är beräknade exklusive moms.

Under Bygg år 1-2 ligger den i särklass största investeringen i form av underhåll och renovering av källarutrymme.

Under den kommande sexårsperioden ligger en planering av målning och renovering av fönster i gathuset mot Roslagsgatan. Vid ett fortsatt gynnsamt ekonomiskt ränteläge har föreningen råd att bekosta detta på egen hand, men skulle förutsättningarna förändras finns möjlighet att fördela ut denna post över flera år då läget inte anses vara akut. Visst behov föreligger även att genomföra mindre reparationer och måla delar av taket vilket är planerat att genomföras under år 2.

Under VVS år 1-2 finns kostnader upptagna för obligatorisk ventilationskontroll OVK och eventuella kostnader för åtgärder.

Under år 3-4 kommer enbart mindre ingrepp att behöva ske i fastigheten, t.ex. införskaffar nya mattor till entrén.

Under år 5-6 så finns kostnader upptagna för byte av hisslinea, men i övrigt finns inget underhållsbehov



Mars 2016



5. Förvärvskostnader och finansiering

Taxeringsvärdet för 2014 var **45 877 000 kr** varav bostäder **40 600 000 kr** och lokaler **5 277 000 kr**.

Fastighetsskatten är sedan den 1 januari 2008 avskaffad för bostadsdelen i småhus och flerbostadshus. Istället har det tillkommit en kommunal fastighetsavgift. I flerbostadshus beräknas avgiften efter antal bostadslägenheter. Avgiften är 1217 kr per bostadslägenhet år 2014. Det totala beloppet får dock inte överstiga 0,4 % av den del av fastighetens taxeringsvärde som är att hänföra till bostäder och till bostäderna hörande mark.

Föreningen består av 19 bostadslägenheter vilket ger en avgift på **23 123 kr (1217 * 19)**.

För lokaldelen av föreningens fastighet tas fortfarande fastighetsskatt ut. Denna beräknas på 1 % av den del av fastighetens taxeringsvärde som avser lokal.

Det är fastighetsägaren som står för att fastighetsskatten betalas. Även om den "nya fastighetsskatten" tas ut per lägenhet avråder SBC från att ta ut den av varje medlem. Avgiften är en kostnad för föreningen och föreningens kostnader ska fördelas på så sätt som stadgarna anger, vanligen genom betalning av årsavgifter.

1 % av 5 277 000, vilket är underlag för fastighetsskatten, motsvarar **52 770 kr**.

Den totala fastighetsskatten för föreningen är således **23 123 kr + 52 770 kr = 75 893 kr**

Föreningens anskaffningskostnad 2002

Köpeskilling	32 500 000
Avsättningar	3 750 000
Lagfartskostnad (1,5 %)	488 325
Pantbrevskostnad	112 260
Ombildningskostnad	256 250
Totalt	37 106 835

Finansiering

Lån Sv. Handelsbanken	Summa	Räntesats	Räntedags-bas	Betalnings-intervall	Löptid
HYPOTEK Stibor 3 mån, 1 år	10 000 000	0,40 % ¹	365/360	3 mån	2016-10-03
HYPOTEK 3 år	5 000 000	0,78 %	360/360	3 mån	2018-09-30
HYPOTEK 5 år	5 000 000	1,27 %	360/360	3 mån	2020-09-30
Totalt	20 000 000	0,82 % ²			

¹ Datum för räntesats: 2016-02-28

² Viktat medelvärde



 Mars 2016

6. Beräknade intäkter och löpande kostnader

Intäkter

Årsavgifter	796 800
Hysesintäkter lokaler	620 000
	1 416 800

Summa intäkter: 1 416 800

Driftskostnader inkl. moms

Fastighetsskötsel och städning	140 000
Reparationer och underhåll	128 600
Taxebundna kostnader	440 000
Övriga driftskostnader	3 000
Försäkringskostnader	40 000
Förvaltning	42 000
Övriga rörelsekostnader	15 000
	800 600

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntekostnader fastighetslån	142 500
Amorteringar	0
Fastighetsavgift	75 893
	218 393

Avsättningar

Underhåll	200 000
	200 000

Summa kostnader: 1 218 993

Nyckeltal

Belåning per m ²	10 164
Driftskostnader per m ² år 1	170
Årsavgift per m ² år 1	509



Mars 2016







PB

7. Lägenhetsredovisning

Lägenhetsbeteckning	Belägenhet	Kvm	Antal rum	Ursprunglig insats	Andelstal
1101	gathus	111	5	1 742 179	5,779
1102	gathus	95	4	1 431 922	5,363
1201	gathus	118	5	1 805 683	5,9
1202	gathus	100	4	1 530 240	5,507
1301	gathus	118	5	1 832 768	5,9
1302	gathus	100	4	1 553 193	5,507
1401	gathus	118	5	1 841 796	5,9
1402	gathus	100	4	1 568 496	5,5066
1501	gathus	118	5	1 859 853	5,9
1502	gathus	100	4	1 583 799	5,507
1601	Gathus	136	4	-	6,367
1001	gårdshus	62	3	934 517	4,088
1002	gårdshus	63	3	944 770	4,133
1101	gårdshus	72	3	1 090 755	4,538
1102	gårdshus	66	3	999 859	4,264
1201	gårdshus	72	3	1 101 772	4,538
1202	gårdshus	66	3	1 015 008	4,264
1301	gårdshus	109	4	1 112 760	5,617
1302	gårdshus	102	5	1 020 058	5,428

Årsavgifternas fördelning

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



 Mars 2016



8. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Prognosen bygger på ett ränteantagande på 1,31 % och ett inflationsantagande på 2 %.
Analyser avser helår, 1/1-31/12.

Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KAPITALKOSTNADER	445,440	451,499	503,679	534,982	552,912	584,470	619,282
Låneräntor	142,500	142,500	188,500	213,500	225,000	250,000	250,000
Avskrivningar	302,940	308,999	315,179	321,482	327,912	334,470	369,282
Reservrad							
DRIFTSKOSTNADER	632,400	645,048	657,949	671,108	684,530	698,221	770,892
Driftskostnader	632,400	645,048	657,949	671,108	684,530	698,221	770,892
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	75,893	75,893	75,893	75,893	75,893	75,893	75,893
Fastighetsskatt eller motsvarande	75,893	75,893	75,893	75,893	75,893	75,893	75,893
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-629,300	-638,740	-648,321	-658,045	-667,916	-677,935	-730,328
Hyror bostäder							
Hyror lokaler, p-platser mm	-629,300	-638,740	-648,321	-658,045	-667,916	-677,935	-730,328
Ränteintäkter							
Bidrag m.m.							
Övrigt							
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
Amorteringar lån	0	0	0	0	0	0	0
Avsättningar underhåll	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
Avsättningar andra ändamål							
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							

Mars 2016

Låneräntor, viktat medel *	0.71%	0.71%	0.71%	0.94%	1.07%	1.13%	1.25%
Intäktsräntor, viktat medel	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Inflation	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Total bostadsrättsarea	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676	1,676
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	524,433	533,700	589,200	623,938	645,419	680,649	735,739
Nettoutbetalningar	421,493	424,702	474,021	502,456	517,507	546,179	566,457
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	524,433	533,700	589,200	623,938	645,419	680,649	735,739
Löpande penningvärde/kvm	313	318	352	372	385	406	439
Fast penningvärde, totalt	514,150	512,976	555,216	576,422	584,576	604,397	591,728
Fast penningvärde/kvm	307	306	331	344	349	361	353

* Posten används inte för beräkningar utan visar endast resultatet av beräkningar av lånekostnader efter gjorda amorteringar

Mars 2016

Handwritten signatures and initials: A large stylized signature at the top, initials 'STW' to the right, and another signature 'MS' with 'PB' below it at the bottom right.

Känslighetsanalys

Fast penningvärde. Analysen avser helår, 1/1-31/12.

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl.							
ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	838,144	824,780	811,735	799,002	786,575	775,787	720,513
Nettoutbetalningar SEK	939,900	924,541	909,540	894,889	880,581	867,950	803,988
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR							
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR							
Huvudalternativ men							
låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1,034,958	1,017,735	1,000,907	984,464	968,400	954,047	881,969
Nettoutbetalningar SEK	1,136,714	1,117,496	1,098,711	1,080,351	1,062,407	1,046,210	965,444
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR							
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR							
Ändring av nödvändig nivå på							
årsavgift	20.9%	20.9%	20.8%	20.7%	20.6%	20.5%	20.1%
Huvudalternativ men							
inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	845,443	839,450	833,848	828,630	823,792	820,668	804,856
Nettoutbetalningar SEK	947,199	939,211	931,652	924,517	917,799	912,832	888,331
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR							
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR							
Ändring av nödvändig nivå på							
årsavgift	0.8%	1.6%	2.4%	3.3%	4.2%	5.2%	10.5%

Mars 2016



Handwritten signatures and initials, including 'RSGO' and 'JUS AB'.