

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BÅTEN 2

(Org.nr 716419-3570)

Stockholms kommun

f *de* *de* *le*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u>	<u>3</u>
<u>2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</u>	<u>4</u>
<u>3. TAXERINGSVÄRDE</u>	<u>5</u>
<u>4. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV</u>	<u>6</u>
<u>5. FÖRVÄRVSKOSTNADER</u>	<u>7</u>
<u>6. FINANSIERINGSPLAN</u>	<u>8</u>
<u>7. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET</u>	<u>9-10</u>
<u>8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR</u>	<u>11</u>
<u>9. LÄGENHETSFÖRTECKNING</u>	<u>12</u>
<u>10. EKONOMISK PROGNOSE</u>	<u>13</u>
<u>11. KÄNSLIGHETSANALYS</u>	<u>14</u>
<u>12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</u>	<u>15</u>

B *sk* *sk* *ll*

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Båten 2 med org. nr 716419-3570 med sitt säte i Stockholms kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 1985-04-29

Fastighetsförvärv

Fastighetsägaren till fastigheten BÅTEN 2 i Stockholms kommun, har, genom hembud, erbjudit bostadsrättsföreningen att förvärva nämnda fastigheten, med adress Fleminggatan 28, 112 32 Stockholm, nedan kallad fastigheten.

Fastighetsförvärvet kommer att ske i enlighet med traditionell fastighetsöverlåtelse med lagfart.

Köpeskillingen på förvärvet kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde.

Upplåtelsen

Då lägenheterna upplåts till befintliga hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att ske under första halvåret 2020.

Medlemskap kan beviljas för fysisk och juridisk person. Juridisk person får nekas medlemskap.

Löpande kostnader

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i sista kvartalet 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade handling.

- Teknisk besiktning utförd av Hillar Truuberg, Projektledarhuset



2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	BÅTEN 2, Stockholms kommun
Adress:	Fleminggatan 28, 112 32 Stockholm
Ägandeform	Äganderätt
Fastighetens areal	572 kvm
Antal bostadsrätter	14 st, varav 3st vindslägenheter
Bostadsarea (BOA), BR	1662 kvm
Antal hyresrätter	0 st
Bostadsarea (BOA), HR	0 kvm
Lokalarea (LOA)	396 kvm
Antal lokaler	3 st
Byggnadsår	1929
Värdeår	1929

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader Bebyggelsen består av ett flerfamiljshus på fem våningar. Det finns ett förråd till varje lägenhet på vinden. I samband med ombildningen skall vindsytan konverteras till bostäder och därmed flyttas förråden till källarplan.

För ytterligare information om beskrivning av byggnaden, lägenheterna samt den tekniska besiktningen, se Bilaga Teknisk besiktning.

3. Taxeringsvärde

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	41 083 000 kr	37 000 000 kr	4 083 000 kr
Byggnad	18 703 000 kr	14 200 000 kr	4 503 000 kr
Summa:	<u>59 786 000 kr</u>	<u>51 200 000 kr</u>	<u>8 586 000 kr</u>

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring

5



4. Fastighetens underhållsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Fönster	Ommålning, renovering	850 000 kr
Gemensamma utrymmen	Målning/lackning div utvändiga dörrar	Ingår fönster ovan
Lokaler	Följdåtgärder vid VA-stambyte	Ingår VA-stammar nedan
Värmedistribution	Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler	200 000 kr
VA	Utbyte VA-stammar (kök & badrum)	1 100 000 kr
Elinstallationer	Utbyte huvuddelen av fastighetsinstallationer	550 000 kr
Ventilation	Rensning av frånluftskanaler	50 000 kr
Övrigt	Oförutsägbara underhållskostnader	600 000 kr
Summa:		3 350 000 kr

Ovanstående angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 3 350 000kr till fond för yttre underhåll i enlighet med besiktningsmannens rekommendation.

På längre sikt ska föreningens styrelse upprätta en underhållsplan för att säkerställa skötseln av föreningens hus.

5. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för fastigheten enligt köpeavtal	110 000 000 kr
Lagfart 1)	1 650 000 kr
Pantbrevskostnader 2)	- kr
Ombildningskostnad	660 000 kr
Yttre reparationsfond	3 350 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	115 660 000 kr

- 1) Lagfart baseras på köpeskillingen om 110 000 000kr.
- 2) Säkerhet för lånen kommer att utgöras av 48 st pantbrev. Nuvarande pantbrev som finns om 34 813 000kr kommer att nyttjas.

§ de AL
00

6. Finansieringsplan

	<i>Ränta %</i>		<i>Intäkt</i>
Banklån 1 (rörligt)	1,20%	119 664 kr	9 972 000 kr
Banklån 2 (3 år)	1,55%	154 566 kr	9 972 000 kr
Banklån 3 (5 år)	1,81%	180 493 kr	9 972 000 kr
Summa ny belåning i kreditinstitut, bottenlån '1)		454 723 kr	29 916 000 kr
Försäljning vind			8 000 000 kr
Medlemmarnas insats			77 744 000 kr
Summa finansiering			115 660 000 kr

- 1) Bindningstid för lån avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 1,52%.

Förvärvet är baserat på att 100% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av lån.

✱ 

7. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Föreningens kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnader	454 723 kr
Avskrivningar	344 116 kr
Summa kapitalkostnader	798 839 kr

Driftkostnader

Administration & revision	35 000 kr
Ekonomisk förvaltning	27 200 kr
Teknisk förvaltning	21 000 kr
Styrelsearvode	11 200 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	150 000 kr
Fastighetsförsäkring	40 000 kr
Värme	250 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	20 000 kr
V/A	50 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	- kr
Övrigt	50 000 kr
Summa driftkostnader	654 400 kr

Skatter, avgifter & fond för yttre underhåll

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	104 578 kr
Summa skatter, avgifter & fond för yttre underhåll	104 578 kr

Summa kostnader **1 557 817 kr**

Föreningens intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkt, lokal	825 663 kr
Hyresintäkt, bostäder	- kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	825 663 kr

Årsavgifter

Årsavgift från medlemmar	831 000 kr
Summa medlemsintäkter	831 000 kr

Summa intäkter **1 656 663 kr**

Årets resultat **98 846 kr**

Likviditetsbudget:

Summa årets intäkter	1 656 663 kr
Summa årets kostnader	- 1 557 817 kr
Återföring avskrivning	344 116 kr
Amortering	- 149 580 kr
Fond för yttre underhåll (50kr/kvm)	- 102 900 kr
Summa kassaflöde:	190 482 kr

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen skall tillämpa linjär avskrivning i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden.

Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på byggnadens bokförda värde. Avskrivningen kommer att påverka föreningens bokföringsmässiga resultat, dock inte likviditeten.

Amorteringar

Den initiala amorteringstiden som överenskommits med banken är 200 år. När så föreningens ekonomi tillåter kommer amorteringen att öka och därmed amorteringstiden att minska.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avskrivningar, minskat med löpande hyresintäkter. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt överskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Föreningen skall amortera löpande på sina lån. Amortering uppgår till 149 580kr per år. Eventuella räntekorrigeringar kan komma att påverka amorteringen i framtiden.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (11 år) innebär en ökad belåning med 1.000kr per kvadratmeter (1 662 000kr) att föreningens utgifter för ränta och amortering ökar med ca 20kr per kvadratmeter.

8. NYCKELTAL

	Summa:	Per kvm boa
Fastighetens anskaffningskostnad	115 660 000 kr	69 591 kr
Föreningens grundbelåning	29 916 000 kr	18 000 kr
Föreningens belåning för utestående insatser	- kr	- kr
Inbetalda insatser år 1	85 744 000 kr	51 591 kr
Inbetalda upplåtelseavgifter år 1	- kr	- kr
Föreningens driftskostnad år 1	654 400 kr	394 kr
Avskrivning	344 116 kr	207 kr
Kassaflöde år 1	190 482 kr	115 kr
Avsättning till underhållsfond samt amorterin	252 480 kr	152 kr

9. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsr	Medlem	Area	Adress	Andelstal			Andelstal			Årsavgift/ kvm/år
				Insats	insats	avgift 100%	Årsavgift	Månadsavgift		
1001/1		25	Fleminggatan 28	1 690 087 kr	1,9711%	1,5042%	12 500 kr	1 042 kr	500 kr	
1101/3		117	Fleminggatan 28	6 475 702 kr	7,5524%	7,0397%	58 500 kr	4 875 kr	500 kr	
1102/4		159	Fleminggatan 28	8 219 160 kr	9,5857%	9,5668%	79 500 kr	6 625 kr	500 kr	
1201/5		117	Fleminggatan 28	6 493 492 kr	7,5731%	7,0397%	58 500 kr	4 875 kr	500 kr	
1202/6		159	Fleminggatan 28	8 824 033 kr	10,2911%	9,5668%	79 500 kr	6 625 kr	500 kr	
1301/7		117	Fleminggatan 28	6 404 540 kr	7,4694%	7,0397%	58 500 kr	4 875 kr	500 kr	
1302/8		159	Fleminggatan 28	8 930 775 kr	10,4156%	9,5668%	79 500 kr	6 625 kr	500 kr	
1401/9		117	Fleminggatan 28	6 404 540 kr	7,4694%	7,0397%	58 500 kr	4 875 kr	500 kr	
1402/10		155	Fleminggatan 28	8 503 806 kr	9,9177%	9,3261%	77 500 kr	6 458 kr	500 kr	
1501/11		117	Fleminggatan 28	6 778 138 kr	7,9051%	7,0397%	58 500 kr	4 875 kr	500 kr	
1502/12		155	Fleminggatan 28	9 019 727 kr	10,5194%	9,3261%	77 500 kr	6 458 kr	500 kr	
Vindsligh 1		127	Fleminggatan 28	3 833 962 kr	4,4714%	7,6414%	63 500 kr	5 292 kr	500 kr	
Vindsligh 2		29	Fleminggatan 28	875 472 kr	1,0210%	1,7449%	14 500 kr	1 208 kr	500 kr	
Vindsligh 3		109	Fleminggatan 28	3 290 566 kr	3,8377%	6,5584%	54 500 kr	4 542 kr	500 kr	
				85 744 000 kr	100,00000%	100,00000%	831 000 kr	69 250 kr		

Beräkning insatser

Insatserna för lägenhet 1-12 har fastställts utifrån värdering utav lägenheten i befintligt skick. Vindslägenheterna upplåtes med insats baserat på köpeskilling för råvindsytan fördelat på lägenheternas yta.

Beräkning andelstal

Andelstal för avgift är beräknat utifrån bostadsrätternas kvadratmeter i förhållande till total yta som avser bostadsrätter i föreningen. Andelstal för insats är beräknat utifrån bostadsrätternas insats i förhållande till total insats som avser bostadsrätter i föreningen.

Beräkning avgifter

Summan utav föreningens avgiftsintäkter har fastställts utifrån beräknade löpande drifts- underhålls- & kapitalkostnader. Avgiften per bostadsrätt har sedan fastställts utifrån "Andelstal avgift".

10. Ekonomisk prognos

År	År 1 2019	År 2 2020	År 3 2021	År 4 2022	År 5 2023	År 6 2024	År 11 2029
Kassaflödesanalys							
Räntekostnad	-	454 723 kr	-	447 902 kr	-	443 355 kr	-
Amortering	-	149 580 kr	-	149 580 kr	-	149 580 kr	-
Kommunal fastighetsavgift och skatt	-	104 578 kr	-	109 355 kr	-	112 660 kr	-
Fond yttre underhåll	-	102 900 kr	-	106 010 kr	-	110 853 kr	-
Driftskostnad	-	654 400 kr	-	674 179 kr	-	704 975 kr	-
Hyror	-	825 663 kr	-	838 048 kr	-	876 329 kr	-
Beräknad avgift	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr
Beräknat årligt kassaflöde	190 482 kr	192 212 kr	193 934 kr	195 648 kr	197 354 kr	199 051 kr	207 404 kr
Summerat kassaflöde	190 482 kr	382 694 kr	576 628 kr	772 277 kr	969 631 kr	1 168 682 kr	2 189 086 kr

Föreningens årliga intäkter							
Hysesintäkter, bostäder/lokaler	825 663 kr	838 048 kr	850 619 kr	863 378 kr	876 329 kr	889 474 kr	958 216 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr	831 000 kr
Summa intäkter	1 656 663 kr	1 669 048 kr	1 681 619 kr	1 694 378 kr	1 707 329 kr	1 720 474 kr	1 789 216 kr

Föreningens årliga kostnader							
Räntekostnader	-	454 723 kr	-	447 902 kr	-	443 355 kr	-
Kommunal Fastighetsavgift och fastighetskatt	-	104 578 kr	-	109 355 kr	-	112 660 kr	-
Årlig avskrivning	-	344 116 kr	-	344 116 kr	-	344 116 kr	-
Driftskostnader	-	654 400 kr	-	674 179 kr	-	704 975 kr	-
Summa kostnader	- 1 557 817 kr	- 1 566 928 kr	- 1 576 210 kr	- 1 585 665 kr	- 1 595 296 kr	- 1 605 106 kr	- 1 656 928 kr

Resultat: 98 846 kr 102 120 kr 105 409 kr 108 713 kr 112 033 kr 115 368 kr 132 288 kr

Balanserat under-/överskott 98 846 kr 200 966 kr 306 375 kr 415 088 kr 527 121 kr 642 489 kr 1 269 923 kr

Taxeringsvärde byggnad 18 983 545 kr 19 268 298 kr 19 850 682 kr 20 148 443 kr 20 705 595 kr
Föreningslån 29 766 420 kr 29 616 840 kr 29 467 260 kr 29 317 680 kr 29 168 100 kr 29 018 520 kr 28 270 620 kr

Bostadsrättsyta (kvm) 1 662,0 1 662,0 1 662,0 1 662,0 1 662,0 1 662,0 1 662,0
Årsavgift per kvm 500 kr 500 kr 500 kr 500 kr 500 kr 500 kr 500 kr

Antagen genomsnittsränta enl ekonomisk plan 1,52%
Inflationsantagande 1,50% Gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hysesutveckling 1,50%
Amortering 0,50%

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras 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.

11. Känslighetsanalys I

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens infaltionsnivå och dagen genomsnittsränteniå							
Årsavgifter/kvm enligt ovanstående prognos	500 kr	500 kr	500 kr	500 kr	500 kr	500 kr	500 kr
Årsavgifter om:							
Dagens infaltionsnivå och							
Dagens genomsnittsränteniå +1%	1,00%	678 kr	677 kr	676 kr	675 kr	674 kr	669 kr
Dagens genomsnittsränteniå +2%	2,00%	857 kr	855 kr	853 kr	851 kr	850 kr	839 kr
Dagens genomsnittsränteniå -1%	-1,00%	320 kr	320 kr	321 kr	322 kr	323 kr	329 kr
Dagens genomsnittsränteniå och							
Dagens infaltionsnivå +1%	1,00%	500 kr	505 kr	511 kr	516 kr	522 kr	562 kr
Dagens infaltionsnivå -1%	-1,00%	500 kr	495 kr	490 kr	484 kr	479 kr	443 kr

Särskilda förhållanden

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 utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall den kvalificerade användningen initialt inte uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta förening

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. 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.

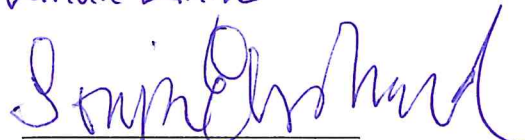
Styrelsen ansöker härmed om att bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan


Bostadsrättsföreningen Båten 2

Stockholm den 19 december 2019


Linda Linne


Andreas Linne


Sonya Ekstrand.


BENGT ERSON