

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Balneum

Org. nr. 769629-9515

Upprättad den 17 oktober 2017

Registrerad av Bolagsverket 2017-11-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Gemensamhetsanläggningar	4
2.5	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.....	4
2.6	Försäkring.....	4
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Anskaffningskostnad för fastigheten (kr)	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	6
6	Finansieringsplan	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	7
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	8
8.1	Nyckeltal.....	10
9	Särskilda förhållanden	11

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALNEUM

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Balneum 769629-9515, som registrerats hos Bolagsverket den 23 april 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har gå grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2015-2018 uppföra 135 st. bostadsrättslägenheter och en lokal. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 11 173 m². På fastigheterna kommer det även att finnas 63 stycken parkeringsplatser och 40 stycken. garageplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Upplåtelse kommer att ske från kvartal fyra år 2017. Inflyttning påbörjas kvartal ett år 2018.

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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Stockholm Storseglet 5 och Gröndal 1:18
Adress:	Storsegelvägen 2-12
Kommun:	Stockholm
Församling:	Hägersten
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	6 495 m ² mark och 7 975 m ² vatten
Antal lägenheter:	135 st bostadslägenheter
Garage:	63 st platser
Parkering:	26 st platser
Byggnadsår:	2015-2018
Gemensamhetsanläggning:	Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning Storseglet GA:2 avseende gemensam spillvattenledning för fastigheterna Storseglet 3, 5 och 6. Andelstalet är 1 av 3.
Servitut:	Servitut/ ledningsrätt för ledningar, bro m.m. kommer att belasta fastigheten. Fastigheten kommer också att ha förmånsservitut gällande VA ledningar.

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Ett flerfamiljshus med 6 trapphus i 7-9 våningar, 135 st. bostadsrättslägenheter.

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Ytterväggar av prefabricerade betongelement samt delar med utfackningspartier med stålreglar och gips. Bärande innerväggar av betong.
Bjälklag:	Prefabricerade plattbärlag med en pågjutning av platsgjuten betong.
Yttertak:	Tätskikt på isolering och betongbjälklag.
Balkong:	Prefabricerad betong med smidesräcken. Vissa delar med ljudskärmar.
Uteplats:	Betongplattor.
Fönster:	Fasta eller öppningsbara treglasfönster med aluminiumbeklädnad.
Hiss:	Sex st hissar
Mellanväggar, icke bärande:	Gipsväggar med regelstomme av trä.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	FTX-system.
Elektricitet:	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare.
Tv, dator, telefon:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber). Uppkopplingen är 100/100 Mbit/s och i TV-utbudet ingår baskanalerna.
Lägenhetsförråd:	Av nätväggar, ca 1-3 kvm i del av huset som är placerade i källaren.
Cykelparkering:	Finns i källare och på gården.
Barnvagnsrum:	Gemensamt barnvagns- och rullstolsrum finns i entréplan i varje trapphus.
Soppantering:	Sopsug med utvändiga nedkast för hushållssopor och matavfall.
Parkering:	Garage, carport och markparkering.
Postboxar/tidningshållare:	Postboxar är placerade på entréplan i varje trapphus. Tidningshållare placerade vid varje lägenhet.
Pool:	Gemensam pool finns i huset.
Båt:	Gemensam båt finns för de boende.

2.3 LÄGENHETERNAS ANTAL OCH TYP MED KORTFATTAD LÄGENHETSBESKRIVNING

Föreningens fastighet består av 135 st. bostadsrättslägenheter och en lokal.

Lokalyta	10 m ²
Bostadslägenhetsyta	11 173 m ²
Total yta	11 183 m²

Inredning i lägenheterna:

Kök:	Trägolvet ek 1-stav, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, separata och kombinerade kyl och frys, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med mörka luckor.
Badrum:	Klinker/kakel på golvet och väggar, övre del av väggarna är målade. Inredning med badrumsskåp med spegeldörrar och rakuttag, toalettpappershållare, duschglasdörr, handdukstork, klädkrok, komfortvärmegolv (el), WC-stol och separat tvätt- och torktumlare.
Vardagsrum:	Trägolvet ek 1-stav, målade väggar och tak.
Sovrum:	Trägolvet ek 1-stav, målade väggar och tak.
Entréutrymme/hall:	Trägolvet ek 1-stav, målade väggar och tak.
Klädkammare:	Trägolvet ek 1-stav, hylla med kädstång, målade väggar och tak.

2.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning Storseglet GA:2 avseende gemensam spillvattenledning för fastigheterna Storseglet 3, 5 och 6. Andelstalet är 1 av 3.

2.5 UNDERHÅLLSBEHOV OCH EV. OMBYGGNADER SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 298 717 000 kr varav bostäder 294 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder	Lokaler/garage
Taxvärde byggnad	200 000 000 kr	0 kr
Taxvärde mark	94 000 000 kr	4 717 000 kr
<u>Summa</u>	<u>294 000 000 kr</u>	<u>4 717 000 kr</u>
Totalt taxvärde	19 095 000 kr	

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Stockholm Storseget 5 och Gröndal 1:18. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskillning mark och aktier*	433 392 147 kr
Entreprenadkostnad**	445 427 500 kr
Lagfart	2 296 377 kr
Pantbrevskostnad***	0 kr
Dispositionsfond	100 000 kr
Summa	881 216 024 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 153 036 799 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad

*** Fastigheten innehar pantbrev om 143 000 000 kr

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 881 216 024 000 kr i en garantiutfästelse från Genova Bostad Projektutveckling AB, org nr. 556864-9098. Genova Bostad Projektutveckling AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALNEUM

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 3,10%	143 000 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	738 216 024 kr
Summa	881 216 024 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lån	Belopp, kr	Bind- ningstid	Kalkylränta	Ränta enligt of- fert 2017-10-17	Räntor, kr	Amortering, kr	Summa, kr
Lån 1	47 666 667	1 år	2,75%	0,91%	1 310 833	13 160	1 310 833
Lån 2	47 666 667	3 år	3,00%	1,32%	1 430 000	13 160	1 430 000
Lån 3	47 666 667	5 år	3,55%	1,74%	1 692 167	13 160	1 692 167
	143 000 000				4 433 000	39 480	4 433 000
Genomsnittsränta			3,10%	1,32%			

Föreningen har fått bankofferter med en snittränta på 1,32 % om föreningen skulle placera sina lån idag. I den ekonomiska planen är ekonomin baserad på en högre ränta om 3,10 % i snitt. Nivån på föreningens lån är desamma som i kostnads kalkylen. Föreningen kommer att amortera enligt serieplan om 100 år.

Överskottet i kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad skall gå till amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER — LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (4 454 275 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALNEUM

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

		Kr
Kapitalkostnad		
Räntekostnad ca 3,10 %		4 433 000
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		
Amortering		39 480
Planenlig avskrivning	4 454 275 kr	
		3 731 480
Driftkostnader		
Administration	150 000	
Fastighetsskötsel	350 000	
Löp underhåll	225 000	
Städning	150 000	
Renhållning	100 000	
Vatten	350 000	
Fastighetsel	215 000	
Värme	1 200 000	
Försäkringar	200 000	
Pool	300 000	
Föreningsbåt	80 000	
Tv/telefoni/bredband	411 480	
		47 710
Fastighetsskatt lokal och garage		446 920
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)		8 698 050
Summa kostnader		

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Hyror p-platser	541 200
Hyror carport	343 200
Hyror garage	768 000
Hyror lokal	12 000
Årsavgifter medlemmar	7 038 990
Summa intäkter	8 698 050

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Vån- plan	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/kvm	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
A1001	3	1	24	0,2218%	2 065 000	86 042	15 600	1 300
A1002	3	3	81	0,7485%	4 655 000	57 469	52 650	4 388
A1003	3	2	56	0,5175%	2 995 000	53 482	36 400	3 033
A1101	4	2	54	0,4990%	3 289 052	60 908	35 100	2 925
A1102	4	3	80	0,7393%	4 973 070	62 163	52 000	4 333
A1103	4	3	80	0,7393%	4 729 000	59 113	52 000	4 333
A1201	5	2	54	0,4990%	3 366 442	62 342	35 100	2 925
A1202	5	3	80	0,7393%	4 915 000	61 438	52 000	4 333
A1203	5	3	80	0,7393%	4 845 000	60 563	52 000	4 333
A1301	6	2	54	0,4990%	3 429 321	63 506	35 100	2 925
A1302	6	3	80	0,7393%	5 082 587	63 532	52 000	4 333
A1303	6	3	80	0,7393%	5 250 000	65 625	52 000	4 333
A1401	7	2	54	0,4990%	3 482 526	64 491	35 100	2 925
A1402	7	3	80	0,7393%	5 251 841	65 648	52 000	4 333
A1403	7	3	80	0,7393%	5 130 000	64 125	52 000	4 333
A1501	8	2	54	0,4990%	3 530 894	65 387	35 100	2 925
A1502	8	3	80	0,7393%	5 415 000	67 688	52 000	4 333
A1503	8	3	80	0,7393%	5 225 000	65 313	52 000	4 333
A1601	9	2	54	0,4990%	3 627 631	67 178	35 100	2 925
A1602	9	3	80	0,7393%	5 535 590	69 195	52 000	4 333
A1603	9	3	80	0,7393%	5 300 000	66 250	52 000	4 333
B1001	3	1	24	0,2218%	2 090 000	87 083	15 600	1 300
B1002	3	3	81	0,7485%	4 599 000	56 778	52 650	4 388
B1003	3	4	111	0,9469%	5 990 000	53 964	66 600	5 550
B1101	4	2	54	0,4990%	3 289 052	60 908	35 100	2 925
B1102	4	3	80	0,7393%	4 828 707	60 359	52 000	4 333
B1103	4	4	110	0,9383%	6 250 000	56 818	66 000	5 500
B1201	5	2	54	0,4990%	3 400 300	62 969	35 100	2 925
B1202	5	3	80	0,7393%	4 943 202	61 790	52 000	4 333
B1203	5	4	110	0,9383%	6 500 000	59 091	66 000	5 500
B1301	6	2	54	0,4990%	3 468 015	64 223	35 100	2 925
B1302	6	3	80	0,7393%	5 132 368	64 155	52 000	4 333
B1303	6	4	110	0,9383%	6 475 000	58 864	66 000	5 500
B1401	7	2	54	0,4990%	3 530 894	65 387	35 100	2 925
B1402	7	3	80	0,7393%	5 276 731	65 959	52 000	4 333
B1403	7	4	110	0,9383%	6 575 000	59 773	66 000	5 500
B1501	8	2	54	0,4990%	3 579 263	66 283	35 100	2 925
B1502	8	3	80	0,7393%	5 415 000	67 688	52 000	4 333
B1503	8	4	110	0,9383%	6 700 000	60 909	66 000	5 500
B1601	9	2	54	0,4990%	3 676 000	68 074	35 100	2 925
B1602	9	3	80	0,7393%	5 475 853	68 448	52 000	4 333
B1603	9	4	110	0,9383%	6 900 000	62 727	66 000	5 500
B1701	10	2	52	0,4805%	3 500 000	67 308	33 800	2 817
B1702	10	3	80	0,7393%	5 824 317	72 804	52 000	4 333
B1703	10	4	100	0,9241%	7 500 000	75 000	65 000	5 417
C1001	3	4	100	0,9241%	5 400 000	54 000	65 000	5 417
C1002	3	3	94	0,8687%	5 385 000	57 287	61 100	5 092
C1101	4	5	128	1,0919%	6 825 000	53 320	76 800	6 400
C1102	4	4	119	1,0151%	6 545 000	55 000	71 400	5 950
C1201	5	5	128	1,0919%	6 975 000	54 492	76 800	6 400
C1202	5	4	119	1,0151%	6 875 000	57 773	71 400	5 950
C1301	6	5	128	1,0919%	7 185 000	56 133	76 800	6 400

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALNEUM

Lgh nr	Vän-plan	Rum & Kök	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/kvm	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
C1302	6	4	119	1,0151%	7 085 000	59 538	71 400	5 950
C1401	7	5	128	1,0919%	7 200 000	56 250	76 800	6 400
C1402	7	4	119	1,0151%	7 275 000	61 134	71 400	5 950
C1501	8	5	128	1,0919%	7 525 000	58 789	76 800	6 400
C1502	8	4	119	1,0151%	7 400 000	62 185	71 400	5 950
C1601	9	5	128	1,0919%	7 800 000	60 938	76 800	6 400
C1602	9	4	119	1,0151%	7 475 000	62 815	71 400	5 950
C1701	10	5	128	1,0919%	7 990 000	62 422	76 800	6 400
C1702	10	4	119	1,0151%	7 775 000	65 336	71 400	5 950
D1001	3	4	128	1,0919%	6 990 000	54 609	76 800	6 400
D1002	3	2	41	0,3789%	2 600 000	63 415	26 650	2 221
D1101	4	4	127	1,0834%	7 350 000	57 874	76 200	6 350
D1102	4	3	70	0,6469%	4 750 000	67 857	45 500	3 792
D1201	5	4	123	1,0492%	7 375 000	59 959	73 800	6 150
D1202	5	3	80	0,7393%	5 225 000	65 313	52 000	4 333
D1203	5	2	54	0,4990%	3 603 447	66 731	35 100	2 925
D1301	6	4	123	1,0492%	7 475 000	60 772	73 800	6 150
D1302	6	3	80	0,7393%	5 351 402	66 893	52 000	4 333
D1303	6	2	54	0,4990%	3 676 000	68 074	35 100	2 925
D1401	7	5	123	1,0492%	7 650 000	62 195	73 800	6 150
D1402	7	3	80	0,7393%	5 525 000	69 063	52 000	4 333
D1403	7	2	54	0,4990%	3 748 552	69 418	35 100	2 925
D1501	8	5	123	1,0492%	7 750 000	63 008	73 800	6 150
D1502	8	3	80	0,7393%	5 600 304	70 004	52 000	4 333
D1503	8	2	54	0,4990%	3 821 105	70 761	35 100	2 925
D1601	9	5	123	1,0492%	7 875 000	64 024	73 800	6 150
D1602	9	3	80	0,7393%	5 674 975	70 937	52 000	4 333
D1603	9	2	54	0,4990%	3 974 157	73 596	35 100	2 925
D1701	10	5	152	1,2966%	11 500 000	75 658	91 200	7 600
D1702	10	3	80	0,7393%	5 799 426	72 493	52 000	4 333
D1703	10	3	92	0,8502%	7 250 000	78 804	59 800	4 983
E1001	3	2	42	0,3881%	2 700 000	64 286	27 300	2 275
E1002	3	4	96	0,8872%	5 975 000	62 240	62 400	5 200
E1003	3	4	96	0,8872%	5 975 000	62 240	62 400	5 200
E1101	4	2	51	0,4713%	3 625 000	71 078	33 150	2 763
E1102	4	2	51	0,4713%	3 650 000	71 569	33 150	2 763
E1103	4	4	90	0,8317%	6 100 000	67 778	58 500	4 875
E1104	4	4	90	0,8317%	6 100 000	67 778	58 500	4 875
E1201	5	2	51	0,4713%	3 700 000	72 549	33 150	2 763
E1202	5	2	51	0,4713%	3 725 000	73 039	33 150	2 763
E1203	5	4	90	0,8317%	6 200 000	68 889	58 500	4 875
E1204	5	4	90	0,8317%	6 200 000	68 889	58 500	4 875
E1301	6	2	51	0,4713%	3 800 000	74 510	33 150	2 763
E1302	6	2	51	0,4713%	3 825 000	75 000	33 150	2 763
E1303	6	4	90	0,8317%	6 300 000	70 000	58 500	4 875
E1304	6	4	90	0,8317%	6 300 000	70 000	58 500	4 875
E1401	7	2	51	0,4713%	3 900 000	76 471	33 150	2 763
E1402	7	2	51	0,4713%	3 925 000	76 961	33 150	2 763
E1403	7	4	90	0,8317%	6 400 000	71 111	58 500	4 875
E1404	7	4	90	0,8317%	6 400 000	71 111	58 500	4 875
E1501	8	2	51	0,4713%	4 025 000	78 922	33 150	2 763
E1502	8	2	51	0,4713%	4 075 000	79 902	33 150	2 763
E1503	8	4	90	0,8317%	6 550 000	72 778	58 500	4 875
E1504	8	4	90	0,8317%	6 550 000	72 778	58 500	4 875
E1601	9	2	51	0,4713%	4 200 000	82 353	33 150	2 763
E1602	9	2	51	0,4713%	4 225 000	82 843	33 150	2 763

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALNEUM

Lgh nr	Vån-plan	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/kvm	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
E1603	9	5	120	1,0237%	9 975 000	83 125	72 000	6 000
E1604	9	4	90	0,8317%	6 700 000	74 444	58 500	4 875
F0801	1	4	114	0,9725%	7 500 000	65 789	68 400	5 700
F0802	1	1	31	0,2865%	2 600 000	83 871	20 150	1 679
F0901	2	4	111	0,9469%	7 575 000	68 243	66 600	5 550
F0902	2	2	46	0,4251%	3 250 000	70 652	29 900	2 492
F1001	3	4	111	0,9469%	7 700 000	69 369	66 600	5 550
F1002	3	3	81	0,7485%	5 500 000	67 901	52 650	4 388
F1003	3	2	51	0,4713%	3 625 000	71 078	33 150	2 763
F1004	3	2	51	0,4713%	3 650 000	71 569	33 150	2 763
F1101	4	4	111	0,9469%	7 800 000	70 270	66 600	5 550
F1102	4	4	90	0,8317%	6 100 000	67 778	58 500	4 875
F1103	4	2	51	0,4713%	3 700 000	72 549	33 150	2 763
F1104	4	2	51	0,4713%	3 725 000	73 039	33 150	2 763
F1201	5	4	111	0,9469%	7 900 000	71 171	66 600	5 550
F1202	5	4	90	0,8317%	6 200 000	68 889	58 500	4 875
F1203	5	2	51	0,4713%	3 775 000	74 020	33 150	2 763
F1204	5	2	51	0,4713%	3 800 000	74 510	33 150	2 763
F1301	6	4	111	0,9469%	7 975 000	71 847	66 600	5 550
F1302	6	4	90	0,8317%	6 300 000	70 000	58 500	4 875
F1303	6	2	51	0,4713%	3 875 000	75 980	33 150	2 763
F1304	6	2	51	0,4713%	3 900 000	76 471	33 150	2 763
F1401	7	4	111	0,9469%	8 200 000	73 874	66 600	5 550
F1402	7	4	90	0,8317%	6 400 000	71 111	58 500	4 875
F1403	7	2	51	0,4713%	3 975 000	77 941	33 150	2 763
F1404	7	2	51	0,4713%	4 000 000	78 431	33 150	2 763
F1501	8	5	154	1,3137%	11 800 000	76 623	92 400	7 700
			11 173	100,00%	738 216 024		7 033 650	586 138

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ² BOA	66 071 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	334 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	630 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA+LOA	78 791kr
Föreningslån per m ² BOA	12 799 kr
Hysesintäkt per m ² LOA	1 200 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA+LOA	398 kr
Kassaflöde per m ² *	0 kr

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens 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 utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 19 okt 2017

Bostadsrättsföreningen Balneum



Patrik Rosén



Peter Bergman



Jan-Erik Fransson

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Balneum*, Stockholm kommun, organisationsnummer 769629-9515, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

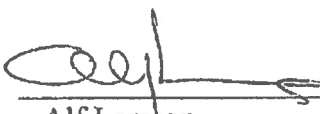
Vid granskningen av den ekonomiska planen med bilagor daterad 2017-10-19 har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl 2015-05-11
Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Ritningar och situationsplan
Bygglovshandlingar och bygglovsbeslut
Entreprenadavtal, 2016-01-25
Tilläggsavtal, 2016-10-31
Aktieöverlåtelseavtal
Köpeavtal fastighet
Bankoffert, SBAB, 2017-10-17
Garanti och utfästelse, Genova Bostadsutveckling AB, 2017-10-19
Beräkning taxeringsvärde
Preliminär kalkyl anskaffningskostnad

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2017-10-26


Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring


Alf Larsson
Byggnadsing.
Innehar ansvarsförsäkring

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

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	4 433 000	4 431 736	4 430 429	4 429 078	4 427 680	4 426 232	4 424 734	4 423 181	4 421 572	4 419 803	4 418 171	4 408 453
Räntor	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275	4 454 275
Avskrivningar												
Driftkostnader (kr)	3 731 480	3 806 110	3 882 232	3 959 876	4 039 074	4 119 855	4 202 253	4 286 298	4 372 024	4 459 484	4 548 653	5 022 081
Driftkostnader												
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift	47 170	48 113	49 076	50 057	51 058	52 079	53 121	54 184	55 267	56 373	57 500	302 410
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror bostäder (ej medlemmar)	541 200	552 024	563 064	574 326	585 812	597 529	609 479	621 669	634 102	646 784	659 720	728 384
Hyror carport	343 200	350 084	357 065	364 207	371 491	378 921	386 499	394 229	402 113	410 156	418 359	461 902
Hyror parkeringsplatser	768 000	783 360	799 027	815 008	831 308	847 934	864 853	882 191	899 834	917 831	936 188	1 033 627
Hyror lokal	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	13 514	13 784	14 060	14 341	14 628	16 150
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	446 920	455 858	464 976	474 275	483 761	493 436	503 305	513 371	523 638	534 111	544 783	601 495
Amortering	38 480	40 785	42 154	43 591	45 097	46 679	48 339	50 082	51 914	53 838	55 860	67 658
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	7 033 650	7 097 155	7 149 709	7 203 337	7 258 059	7 313 899	7 370 880	7 429 027	7 488 365	7 548 917	7 610 712	8 178 185
Årsavgift kr/kvadratår	630	635	640	645	650	655	660	665	670	676	681	732
Underskott	-	4 046 835	-	4 039 202	-	4 015 612	-	3 990 987	-	3 974 002	-	3 852 780
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	7 033 650	7 097 155	7 149 709	7 203 337	7 258 059	7 313 899	7 370 880	7 429 027	7 488 365	7 548 917	7 610 712	8 576 347
Prognosförutsättningar												
Ränteartagande	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrreshöjning	298 717 000	304 691 340	310 785 167	317 000 870	323 340 888	329 807 705	336 403 859	343 131 937	349 984 575	356 994 467	364 134 356	402 033 752
Taxeringsvärde	143 000 000	142 959 215	142 917 060	142 873 469	142 828 372	142 781 693	142 733 354	142 683 272	142 631 358	142 577 520	142 521 680	142 208 154
Föreningslån												

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Överstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1-31/12.

Föreningen gör linjär avskrivning med 1,0%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsänd.

KÄNSLIGHETSSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	630	635	640	645	650	655	660	665	670	676	681	768
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	630	762	766	771	776	781	786	791	796	801	806	896
2. Dagens räntenivå +2%	630	890	894	899	904	908	913	918	923	929	934	983
1. Dagens räntenivå - 1%	630	506	511	516	521	526	531	536	541	547	552	640
2. Dagens räntenivå - 2%	630	378	383	388	392	397	402	408	413	418	424	482
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	630	637	644	652	660	668	677	685	695	704	713	798
2. Dagens inflationsnivå +2%	630	639	650	661	672	684	696	709	722	736	750	860
1. Dagens inflationsnivå -1%	630	631	633	635	636	638	640	642	644	645	647	678
2. Dagens inflationsnivå -2%	630	629	627	626	625	624	623	622	621	620	619	634