

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg
769632-9007

Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg

Staffan Larsson

Göran Olsson

Robert Ström

[Denna plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift.]

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg, org. nr 769632-9007, som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-21 har enligt stadgarna, registrerade 2020-10-16, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen uppför två flerfamiljshus med totalt 105 bostadslägenheter, garage i två plan samt lokaler i markplan. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Garageplatserna och lokalerna ska hyras ut. Produktionen påbörjades 2017 genom att en befintlig byggnad revs. Föreningens hus förväntas vara färdigställda under 2021. Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under perioden februari 2021 – maj 2021. Tillträde beräknas att ske under perioden maj 2021 – oktober 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Baltic 25
Adress:	Annedalsvägen 23 - 27, Tappvägen 31 A-G
Fastighetens areal:	2 300 kvm
Bostadsarea (BOA):	6 560 kvm
Lokalarea:	303 kvm
Antal bostadslägenheter:	105 st
Antal lokaler:	6 st
Antal p-platser i garage:	cirka 54 bilplatser och 2 MC-platser.
Byggnadsår:	2018-2021
Husets utformning:	Två flerfamiljshus om 7 respektive 8 våningar ovan mark med underliggande garage.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten omfattas av följande servitut:

- Ledning. Avtalsservitut: last, 01-IM2-69/6584.1.
- Parkering, cykelförråd m.m. Officialservitut: last, 0180K-2017-01692.1
- Parkering, cykelförråd m.m. Officialservitut: last, 0180K-2017-01692.2
- Elledning, nätstation. Avtalsservitut: last, D202000141314:1:1

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Agnes Cecilia GA:1 som förvaltas av Agnes Cecilia sopsug samfällighetsförening (717916-0879). Gemensamhetsanläggningens ändamål är att tillhandahålla deltagande fastigheter med sopsug. Fastigheten Stockholm Baltic 25 deltar med ett andelstal om 8 900 av totalt 306 100 andelar i gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Stockholm Baltic GA:2. Delägande fastigheter är Stockholm Baltic 24 med ett andelstal om 72 och Stockholm Baltic 25 med ett andelstal om 28. Gemensamhetsanläggningens ändamål är att tillhandahålla deltagande fastigheter med gård m.m. (bärande konstruktion, tillhör till garage och gård). De deltagande fastigheterna har ingått ett driftavtal för driften av gemensamhetsanläggningen.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Pålning.
Stomme:	Prefabricerad betong.
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong (plattbärlag).
Yttertak:	Plåt.
Yttervägg:	Prefabricerad betong med PIR.
Fasad:	Systemtegel (ej platsmurat) och plåt.
Fönster:	Trä/Aluminium 3-glas.
Entréer:	Golvbeläggning av granitkeramik, målade väggar, tak av ribbad ekpanel.
Balkong/terrasser:	Betong med glasräcke/pinnräcke.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr, björk.
Trappor:	Betongtrappor med beläggning av terrazzo.
Hissar:	Linhissar. Hissdörrar och i borstat stål, målade hissfronter.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX).
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus

Sophantering:	Källsorteringsutrymme. Hushållsavfall i områdets sopsug.
Tvättstuga:	Ingen tvättstuga. TM och TT i varje lägenhet.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelrum och barnvagnsrum i källarplan.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd i källarplan.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Golvbeläggning av klinker/parkett, målade väggar och tak.
Kök:	Parkett, målade vägar och tak. Spishäll, högskåp med ugn och mikro. Integrerad kyl, frys och diskmaskin.
Badrum:	Golvbeläggning av klinker, kaklade väggar, målat tak. WC, handfat med underskåp, dusch, spegel.
Tvätttrum:	TM och TT i badrum.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkett, målade väggar och tak.
Förvaring:	Garderob, linneskåp, städsåp, högskåp, linneback, städback, klädkammare i omfattning anpassat efter lägenhet.

Beskrivning av lokaler

Lokal 11, 12, 13 14

Obehandlat betonggolv förberett för golvläggning, målade väggar, obehandlat tak med synliga installationer. Trinett. WC med golvbeläggning av klinker och kaklade väggar. Ventilation med FTX. Elcentral 25A. Alternativt enligt hyresavtal.

Lokal 21, 22

Obehandlat betonggolv förberett för golvläggning, målade väggar, obehandlat tak med synliga installationer. Trinett. WC med golvbeläggning av klinker och kaklade väggar. Ventilation med FTX. Elcentral 25A. Alternativt enligt hyresavtal.

Garageplatser

Uthyrning av garageplatserna kommer att ske genom ett parkeringsbolag.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV OCH BYGGNATION

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Baltic 9 AB, org. nr 559079-8947, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till andel om 28/100 av fastigheten Stockholm Baltic 8. Föreningen har därefter förvärvat andel om 28/100 av fastigheten Stockholm Baltic 8 av Baltic 9 AB.

Fastigheten Stockholm Baltic 8 har därefter enligt avtal om klyvning delats upp i två lotter. Genom klyvning av fastigheten Stockholm Baltic 8 har det bildats två nya fastigheter för bostads- och centrumändamål m.m., Stockholm Baltic 24 och Baltic 25. Föreningen äger efter klyvningen fastigheten Stockholm Baltic 25. Baltic 9 AB har likviderats.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad för fastigheten ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet beräknas uppgå till cirka 302 000 000 kronor.

För byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med BOX Bygg AB, org. nr 556901-2940.

Föreningen har bygglov (beslut 2017-11-17) för byggnationen av föreningens hus. Uppförandet av huskropparna påbörjades under det första kvartalet 2018. Slutbesiktningar av entreprenaden beräknas att ske under perioden mars 2021 - juni 2021.

Beräknad anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling fastighet	956 002	
Köpeskilling aktier	146 423 998	
Entreprenad	288 750 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 800 000	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	27 650 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	465 580 000	70 973

Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter	367 580 000	56 034
Lån	98 000 000	14 939
Summa finansiering	465 580 000	70 973

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	6 560 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	6 560 kvm

Area upplåten med hyresrätt (lokaler, ej garage)	303 kvm
Totalarea ²⁾	6 863 kvm

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt.

2) Garaget är inte inkluderat i den angivna arean.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 0,93 % (1 år), 0,99 % (3 år) och 1,10 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna plan beräknats uppgå till 2,75 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden som vid planens upprättande har beräknats till cirka 1 700 000 kronor per år (vid ovan angivna räntevillkor). Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år med början sex månader efter att föreningen har slutplacerat sina lån.

Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,75 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	33 000 000	1 år	2,75%	907 500
Lån 2	33 000 000	3 år	2,75%	907 500
Lån 3	32 000 000	5 år	2,75%	880 000
Summa	98 000 000			2 695 000
Räntekostnad, år 1				2 695 000
Amortering, år 1				294 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				2 989 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 35 kr/kvm BOA och LOA (motsvarande cirka 0,11 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde) under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 35 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 **240 205**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna plan har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning: 311 084 478
Avskrivningsbelopp: 3 110 845

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Arvode styrelse	98 370
Ekonomisk förvaltning	131 160
Garageförvaltning	65 580
Teknisk förvaltning	196 740
Värme	360 690
Fastighetsel	196 740
Vatten och avlopp	196 740
Trappstädning	163 950
Avfallshantering (hushållssopor)	118 044
Avfallshantering (miljörum)	78 696
Hissar och portar	32 790
Löpande underhåll och reparationer	424 441
Servitutsavtal för garage	52 464
GA för gård (trädgård och snöröjning)	98 370
Försäkring	65 580
Revision	32 790

Summa driftskostnader **2 313 145**

Hushållsel **523 050**

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat

Den del av årsavgiften som avser ersättning för hushållsel debiteras utifrån dels en fast nätavgift per lägenhet dels den faktiska förbrukningen hos bostadsrättshavaren. I lägenhetsförteckningen redovisas uppskattade årsavgifter avseende fast (nätavgift) och rörlig (faktisk förbrukning) kostnad för hushållsel.

Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	73 000 000
byggnad bostäder	141 000 000
mark lokal	800 000
byggnad lokal (varav garage 3 938 000)	7 600 000
Summa	222 400 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	84 000

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **84 000**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **6 149 400**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	4 657 600
Årsavgifter hushållsel	523 050
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms, inkl. ersättning fastighetsskatt)	378 750
Hysesintäkter garage (exkl. moms)	590 000

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **6 149 400**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	4 657 600	710
Årsavgifter hushållsel	523 050	80
Hysesintäkter lokaler (inkl. ersättning fastighetsskatt)	378 750	
Hysesintäkter garage	590 000	
Summa intäkter	6 149 400	
Driftskostnader (exkl. hushållsel)	2 313 145	353
Hushållsel	523 050	80
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler (inkl. garage)	84 000	
Avskrivningar	3 110 845	474
Räntekostnader	2 695 000	
Summa kostnader	8 726 040	
Årets resultat	-2 576 640	
Avsättning underhållsfond	240 205	37
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	6 149 400	
Summa kostnader	-8 726 040	
Återföring avskrivningar	3 110 845	
Kassaflöde från löpande drift	534 205	81
Amorteringar	-294 000	45
Summa kassaflöde ²⁾	240 205	37

Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	6 560 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	6 560 kvm

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar avsättning till underhållsfond. Kassaflödet förutsätter att underhållsfonden inte utnyttjas.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Lägenhetsförråd kommer att vara belägna i källarplan och tilldelas efter anvisning av föreningen.

Lghnr	Adress	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	B=Balkong , T=Terrass,	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift (grundårsavgift)	Årsavgift (grundårsavgift)	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
11-1001	Tappvägen 31 B	4	89	U	4 241 500	748 500	4 990 000	0,013567	63 190	5 266	6 810
11-1002	Tappvägen 31 B	3	75	U, B	3 468 000	612 000	4 080 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1101	Tappvägen 31 B	3	86	B	3 833 500	676 500	4 510 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1102	Tappvägen 31 B	2	42	B	1 963 500	346 500	2 310 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1103	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 323 500	586 500	3 910 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1201	Tappvägen 31 B	3	86	B	3 901 500	688 500	4 590 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1202	Tappvägen 31 B	2	42	B	1 997 500	352 500	2 350 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1203	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 357 500	592 500	3 950 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1301	Tappvägen 31 B	3	86	B	3 952 500	697 500	4 650 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1302	Tappvägen 31 B	2	42	B	1 997 500	352 500	2 350 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1303	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 391 500	598 500	3 990 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1401	Tappvägen 31 B	3	86	B	3 986 500	703 500	4 690 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1402	Tappvägen 31 B	2	42	B	2 082 500	367 500	2 450 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1403	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 434 000	606 000	4 040 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1501	Tappvägen 31 B	3	86	B	4 037 500	712 500	4 750 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1502	Tappvägen 31 B	2	42	B	2 142 000	378 000	2 520 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1503	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 451 000	609 000	4 060 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1601	Tappvägen 31 B	3	86	B	4 071 500	718 500	4 790 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1602	Tappvägen 31 B	2	42	B	2 142 000	378 000	2 520 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1603	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 476 500	613 500	4 090 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
11-1701	Tappvägen 31 B	3	86	B	4 148 000	732 000	4 880 000	0,013110	61 060	5 088	5 610
11-1702	Tappvägen 31 B	2	42	B	2 184 500	385 500	2 570 000	0,006402	29 820	2 485	4 410
11-1703	Tappvägen 31 B	3	75	B	3 561 500	628 500	4 190 000	0,011433	53 250	4 438	5 610
12-1001	Tappvägen 31 D	2	49	U, B	2 320 500	409 500	2 730 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1002	Tappvägen 31 D	1	35	U	1 657 500	292 500	1 950 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1003	Tappvägen 31 D	3	72	U, B	3 247 000	573 000	3 820 000	0,010976	51 120	4 260	5 610
12-1101	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 286 500	403 500	2 690 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1102	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 606 500	283 500	1 890 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1103	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 606 500	283 500	1 890 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1104	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 252 500	397 500	2 650 000	0,007470	34 790	2 899	4 410

Lghnr	Adress	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	B=Balkong , T=Terrass,	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift (grundårsavgift)	Årsavgift (grundårsavgift)	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
12-1201	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 303 500	406 500	2 710 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1202	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 691 500	298 500	1 990 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1203	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 674 500	295 500	1 970 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1204	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 269 500	400 500	2 670 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1301	Tappvägen 31 D	2	49	U, B	2 329 000	411 000	2 740 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1302	Tappvägen 31 D	1	35	U, B	1 759 500	310 500	2 070 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1303	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 742 500	307 500	2 050 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1304	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 286 500	403 500	2 690 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1401	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 354 500	415 500	2 770 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1402	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 802 000	318 000	2 120 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1403	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 776 500	313 500	2 090 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1404	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 312 000	408 000	2 720 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1501	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 405 500	424 500	2 830 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1502	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 844 500	325 500	2 170 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1503	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 827 500	322 500	2 150 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1504	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 346 000	414 000	2 760 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1601	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 405 500	424 500	2 830 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1602	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 861 500	328 500	2 190 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1603	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 844 500	325 500	2 170 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1604	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 422 500	427 500	2 850 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1701	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 431 000	429 000	2 860 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1702	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 895 500	334 500	2 230 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1703	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 878 500	331 500	2 210 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1704	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 448 000	432 000	2 880 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1801	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 507 500	442 500	2 950 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
12-1802	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 929 500	340 500	2 270 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1803	Tappvägen 31 D	1	35	B	1 912 500	337 500	2 250 000	0,005335	24 850	2 071	3 210
12-1804	Tappvägen 31 D	2	49	B	2 507 500	442 500	2 950 000	0,007470	34 790	2 899	4 410
13-1001	Tappvägen 31 F	4	99	B	5 227 500	922 500	6 150 000	0,015091	70 290	5 858	6 810
13-1002	Tappvägen 31 F	3,5	82	B	3 782 500	667 500	4 450 000	0,012500	58 220	4 852	5 610

Lghnr	Adress	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	B=Balkong , T=Terrass,	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift (grundårsavgift)	Årsavgift (grundårsavgift)	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
13-1101	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 187 500	562 500	3 750 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1102	Tappvägen 31 F	2	39	B	1 827 500	322 500	2 150 000	0,005945	27 690	2 308	4 410
13-1103	Tappvägen 31 F	3,5	82	B	3 859 000	681 000	4 540 000	0,012500	58 220	4 852	5 610
13-1201	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 221 500	568 500	3 790 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1202	Tappvägen 31 F	2	39	B	1 878 500	331 500	2 210 000	0,005945	27 690	2 308	4 410
13-1203	Tappvägen 31 F	3,5	82	B	3 918 500	691 500	4 610 000	0,012500	58 220	4 852	5 610
13-1301	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 272 500	577 500	3 850 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1302	Tappvägen 31 F	2	39	B	1 912 500	337 500	2 250 000	0,005945	27 690	2 308	4 410
13-1303	Tappvägen 31 F	3,5	82	B	3 978 000	702 000	4 680 000	0,012500	58 220	4 852	5 610
13-1401	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 306 500	583 500	3 890 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1402	Tappvägen 31 F	2	39	B	1 946 500	343 500	2 290 000	0,005945	27 690	2 308	4 410
13-1403	Tappvägen 31 F	3,5	82	B	4 020 500	709 500	4 730 000	0,012500	58 220	4 852	5 610
13-1501	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 349 000	591 000	3 940 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1502	Tappvägen 31 F	2	39	B	1 972 000	348 000	2 320 000	0,005945	27 690	2 308	4 410
13-1503	Tappvägen 31 F	3,5	82	B	4 063 000	717 000	4 780 000	0,012500	58 220	4 852	5 610
13-1601	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 391 500	598 500	3 990 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1602	Tappvägen 31 F	4	90	T	5 397 500	1 192 500	6 590 000	0,013720	63 900	5 325	6 810
13-1701	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 391 500	598 500	3 990 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1702	Tappvägen 31 F	4	90	B	4 377 500	772 500	5 150 000	0,013720	63 900	5 325	6 810
13-1801	Tappvägen 31 F	3	73	B	3 697 500	952 500	4 650 000	0,011128	51 830	4 319	5 610
13-1802	Tappvägen 31 F	4	90	B	4 411 500	778 500	5 190 000	0,013720	63 900	5 325	6 810
21-1001	Annedalsvägen 25	3	81	U	3 816 500	673 500	4 490 000	0,012348	57 510	4 793	5 610
21-1002	Annedalsvägen 25	2	50	U	2 218 500	391 500	2 610 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1003	Annedalsvägen 25	4	97	U	4 666 500	983 500	5 650 000	0,014787	68 870	5 739	6 810
21-1101	Annedalsvägen 25	4	92	B	3 893 000	687 000	4 580 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1102	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 278 000	402 000	2 680 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1103	Annedalsvägen 25	4	97	B	4 207 500	742 500	4 950 000	0,014787	68 870	5 739	6 810
21-1201	Annedalsvägen 25	4	92	B	3 952 500	697 500	4 650 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1202	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 303 500	406 500	2 710 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1203	Annedalsvägen 25	4	97	B	4 267 000	753 000	5 020 000	0,014787	68 870	5 739	6 810
21-1301	Annedalsvägen 25	4	92	B	3 986 500	703 500	4 690 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1302	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 337 500	412 500	2 750 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1303	Annedalsvägen 25	4	97	B	4 326 500	763 500	5 090 000	0,014787	68 870	5 739	6 810

Lghnr	Adress	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	B=Balkong , T=Terrass,	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift (grundårsavgift)	Årsavgift (grundårsavgift)	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾
21-1401	Annedalsvägen 25	4	92	B	4 097 000	723 000	4 820 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1402	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 363 000	417 000	2 780 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1403	Annedalsvägen 25	4	97	B	4 411 500	778 500	5 190 000	0,014787	68 870	5 739	6 810
21-1501	Annedalsvägen 25	4	92	B	4 156 500	733 500	4 890 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1502	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 397 000	423 000	2 820 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1503	Annedalsvägen 25	4	97	B	4 496 500	793 500	5 290 000	0,014787	68 870	5 739	6 810
21-1601	Annedalsvägen 25	4	92	B	4 241 500	748 500	4 990 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1602	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 422 500	427 500	2 850 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1603	Annedalsvägen 25	2,5	64	T	3 187 500	1 062 500	4 250 000	0,009756	45 440	3 787	4 410
21-1701	Annedalsvägen 25	4	92	B	4 377 500	772 500	5 150 000	0,014024	65 320	5 443	6 810
21-1702	Annedalsvägen 25	2	50	B	2 592 500	707 500	3 300 000	0,007622	35 500	2 958	4 410
21-1703	Annedalsvägen 25	2,5	64	B	2 932 500	517 500	3 450 000	0,009756	45 440	3 787	4 410
Summa			6 560		311 210 500	56 369 500	367 580 000	1,000000	4 657 600	388 133	523 050

1) Utöver den angivna grundårsavgiften kommer föreningen att ta ut en särskild årsavgift för hushållsel. I lägenhetsförteckningen redovisas en uppskattad total årsavgift för hushållsel bestående av en fast (nätavgift) och rörlig (faktisk förbrukning) kostnad för hushållsel. Observera att årsavgifterna för hushållsel som anges ovan är uppskattade belopp.

Lokaler

Lokaler	Lokalnr	Adress	Area	Hyra
1	11-0901	Tappvägen 31 A	35	43 750
2	12-0901	Tappvägen 31 C	46	57 500
3	13-0901	Tappvägen 31 E	52	65 000
4	13-0905	Tappvägen 31 G	61	76 250
5	21-0801	Annedalsvägen 23	60	75 000
6	21-0802	Annedalsvägen 27	49	61 250
Summa			303	378 750

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	4 657 600	4 750 752	4 845 767	4 942 682	5 041 536	5 142 367	5 677 588	6 268 516
Årsavgifter hushållsel	523 050	533 511	544 181	555 065	566 166	577 489	637 595	703 956
Hysesintäkter lokaler	378 750	386 325	394 052	401 933	409 971	418 171	461 694	509 748
Hysesintäkter garage	590 000	601 800	613 836	626 113	638 635	651 408	719 207	794 062
Summa intäkter	6 149 400	6 272 388	6 397 836	6 525 792	6 656 308	6 789 434	7 496 084	8 276 283
Driftkostnader	2 313 145	2 359 408	2 406 596	2 454 728	2 503 823	2 553 899	2 819 711	3 113 189
Hushållsel	523 050	533 511	544 181	555 065	566 166	577 489	637 595	703 956
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	204 061
Fastighetsskatt lokaler	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	102 396	113 053
Avskrivningar	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845
Räntekostnader	2 695 000	2 686 915	2 678 830	2 670 745	2 662 660	2 654 575	2 614 150	2 573 725
Summa kostnader	8 726 040	8 776 359	8 827 846	8 880 524	8 934 418	8 989 551	9 284 696	9 818 828
Årets resultat	-2 576 640	-2 503 971	-2 430 010	-2 354 732	-2 278 109	-2 200 117	-1 788 612	-1 542 546
Avsättning underhållsfond	240 205	240 205	240 205	240 205	240 205	240 205	240 205	240 205
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	6 149 400	6 272 388	6 397 836	6 525 792	6 656 308	6 789 434	7 496 084	8 276 283
Summa kostnader	-8 726 040	-8 776 359	-8 827 846	-8 880 524	-8 934 418	-8 989 551	-9 284 696	-9 818 828
Återföring avskrivningar	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845	3 110 845
Kassaflöde från löpande drift	534 205	606 874	680 835	756 113	832 735	910 728	1 322 233	1 568 299
Amorteringar ²⁾	-294 000	-294 000	-294 000	-294 000	-294 000	-294 000	-294 000	-294 000
Summa kassaflöde	240 205	312 874	386 835	462 113	538 735	616 728	1 028 233	1 274 299
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	240 205	553 079	939 914	1 402 027	1 940 763	5 832 719	11 857 913
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 351 050	3 351 050	3 351 050	3 351 050	3 351 050	3 351 050	3 351 050	3 351 050
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	6 560	6 560	6 560	6 560	6 560	6 560	6 560	6 560

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	5 180 650	5 284 263	5 389 948	5 497 747	5 607 702	5 719 856	6 315 183	6 972 473
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	790	806	822	838	855	872	963	1 063
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	6 160 650	6 261 323	6 364 068	6 468 927	6 575 942	6 685 156	7 265 783	7 908 373
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	939	954	970	986	1 002	1 019	1 108	1 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	149	149	148	148	148	147	145	143
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	7 140 650	7 238 383	7 338 188	7 440 107	7 544 182	7 650 456	8 216 383	8 844 273
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 089	1 103	1 119	1 134	1 150	1 166	1 252	1 348
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	299	298	297	296	295	294	290	285
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	5 180 650	5 303 777	5 429 953	5 559 255	5 691 764	5 827 563	6 558 962	7 418 531
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	790	809	828	847	868	888	1 000	1 131
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	13	16	37	68
Nettoutbetalningar +/-	0	19 514	40 005	61 508	84 062	107 707	243 778	446 058
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	5 180 650	5 323 292	5 470 348	5 621 968	5 778 310	5 939 534	6 824 998	7 929 525
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	790	811	834	857	881	905	1 040	1 209
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	19	26	33	78	146
Nettoutbetalningar +/-	0	39 029	80 400	124 221	170 608	219 678	509 815	957 053

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg, org. nr 769632-9007.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg, org. nr 769632-9007.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2021-01-17
- Stadgar, registrerade 2020-10-16
- FDS-utdrag Stockholm Baltic 25, 2021-01-15
- FDS-utdrag Stockholm Agnes Cecilia GA:1, 2021-01-18
- Utdrag ur samfällighetsregistret avseende Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening (Stockholm), 2020-09-03
- FDS-utdrag Stockholm Agnes Baltic GA:2, 2021-01-18
- Förrättningsakt 0180K-2017-13273, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, 2020
- Driftavtal för gemensam gård för Baltic 24 och Baltic 25, 2020-06-24
(*Trifam Annedal AB – Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg*)
- Indikativ offert slutplacering SBAB, 2021-01-18
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Baltic 9 AB, 2017-03-28
(*Baltic 9 Holding AB – Bostadsrättsföreningen Taket 220*)
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal avseende Baltic 9 AB, 2018-03-27
(*Baltic 9 Holding AB – Bostadsrättsföreningen Taket 220*)
- Köpebrev avseende fastigheten del av Stockholm Baltic 8, 2017-03-27
(*Baltic 8 AB - Baltic 9 AB*)
- Transportköpeavtal avseende fastigheten del av Stockholm Baltic 8, 2017-03-28
(*Baltic 9 AB - Bostadsrättsföreningen Taket 220*)
- Kompletterande ansökan, ärende nr 2017-01692-421 berörande fastigheten Baltic 8, 2017-06-21
(*Baltic 8 AB - Bostadsrättsföreningen Taket 220*)
- Lantmäteriakt 0180K-2017-01692 gällande klyvning av Baltic 8, registrering 2017-09-07
- Totalentreprenadkontrakt Baltic 25 Annedal, 2018-06-18
(*BOX Bygg AB - Brf Baltic & Torg*)
- Tidplan Baltic 24/25, Box Bygg, 2020-11-12
- Beslut om bygglov, Stadsbyggnadsnämnden, Stockholm stad, 2017-11-17
- Ritningar lägenheter och lokaler, 2020-09-15
- Värdeområde och riktvärdekartor, 2021-01-17
- Beräkning taxeringsvärde, 2021-01-17
- Avtal om hantering av osålda lägenheter, 2021-01-23
(*Trifam Fastighets AB – Brf Baltic & Torg*)
- Hyresgaranti, 2021-01-23
(*Trifam Fastighets AB – Brf Baltic & Torg*)
- Redovisning beräknad anskaffningskostnad, 2021-01-19
- Byggnadsbeskrivning undertecknad av entreprenörens platschef, 2021-01-19
- Utlåtande butikshyror Bromma Annedal, e-post, 2021-01-20

Följande handlingar har undertecknats den 25 januari 2021



Ek plan Brf Baltic&Torg inkl intyg.pdf

(249656 byte)

SHA-512: 0c4168287feca287d3b47b77346751406c95f
5ee4f811785ca6e93d907b7c85cf3f833e51f3aad4925
e06debab6f4d0ce12ea2975a15f45caca6fbc89da040b

Handlingarna är undertecknade av

2021-01-25 15:00:49 (CET)



Robert Wilhelm Henrik Ström, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg

robert.strom@landahl.se
62.63.193.94
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-25 15:15:55 (CET)



Lars Staffan Larsson, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg

staffan.larsson@emendorevision.se
217.213.84.156
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-25 16:04:26 (CET)



Göran Ove Olsson, Bostadsrättsföreningen Baltic & Torg

goran.olsson@mrbostadsratt.se
90.227.134.49
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-25 16:32:42 (CET)



Kjell Karlsson, Intygsgivare

kjell.karlsson@advokatdelta.se
151.236.200.163
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-25 16:35:31 (CET)



Joakim Grönwall, Intygsgivare

joakim.gronwall@advokatdelta.se
151.236.200.163
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ek plan Brf Baltic&Torg inkl intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7ffe3c74e87872cb7543d95bdeb28687d2d6b002b0903ef89becf5468d3137805b2ee58bd3974e222eb7c5ed5fd0a6fd7053a33780a196642cb50203d82989b7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.