

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BAGGEN 5

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering 2008
- 6b. Låneförteckning 2008
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; antal rum, lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror.
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

I. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Baggen 5, organisationsnummer 769601-6836, som registrerades 1996-09-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1, 4 § § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Följande reviderade ekonomiska plan är upprättad med anledning av att fastighetens råvind har upplåtits för inredning till tre stycken bostadslägenheter. I samband med upplåtelsen har samtliga vindsförråd flyttats till källaren. För att få plats med detta har delar av två lokaler tagits i anspråk. Dessutom har tre stycken hyreslägenheter upplåtits till bostadsrätter för bostadsändamål.

Föreliggande ekonomisk plan ersätter tidigare upprättad och registrerad ekonomisk plan från 2000 och har upprättats av bostadsrättsföreningens styrelse i samarbete med Fastighetsägarna Stockholm AB.

AB KA

2. Beskrivning av fastigheten

Beteckning m.m.

Fastighetsbeteckning	Baggen 5
Adress	Frejgatan 23 Roslagsgatan 25
Kommun	Stockholm

Tomt

Area	715 kvm
Dispositionssätt	Äganderätt
Servitut	Ledningsrätt till förmån för Stockholms Vatten AB berörande bräddavloppsmagasin

Byggnad

Byggnadstyp	Flerbostadshus med fem plan, inredd vind samt källare
Byggnadsår	1902
Ombyggnadsår	1939-40, 1969 samt omfattande ombyggnad 1995-96
Lägenheter	42 stycken (2 310kvm)
Lokaler	4 stycken (274 kvm)
Grundläggning	Grundmurar av betong/granit till berg
Bjälklag	Troligen trä
Fasad	Puts på tegel
Våningstrappor	Trappsteg av marmor
Taktäckning	Plåt
Fönster	Kopplade 3-glasfönster med bågar av trä, utvändigt plåt
Vatten och avlopp	Stammar från 1996
Hiss	Roslagsgatan 25: hiss för tre personer Frejgatan 23: hiss för två personer
Cykelsäll	Ett cykelställ under tak på gården

SB KF

Uppvärmningssystem	Fjärrvärmeanslutning och vattenradiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft
Källare	Lägenhetsförråd till samtliga lägenheter, tvättstuga samt undercentral för el- och fjärrvärme från 1996
Övrigt	Kabel-TV

Lägenhetsutrustning

Kök	Elspis, kyl- och frysskåp
Golvbeläggning	Varierande i de olika lägenheterna, men främst klinker i badrum, trägolv i vardagsrum, linoleum i övriga rum
Standard	Standard och inre underhåll kan variera. I årsavgift eller insats har hänsyn inte tagits till denna skillnad.

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

AB KA

4. Taxeringsvärde 2007

Bostäder	34 000 000
Lokaler	4 014 000
Summa	38 014 000

5. Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad 2000	55 986 000
enligt tidigare ekonomisk plan	

6a. Finansiering 2008

Insatser	30 504 091
Insatser lägenheter sålda efter 2000	6 395 906
Upplåtelseavgifter	1 766 053
Summa	38 666 050

6b. Låneförteckning 2008

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
SEB Bolån	5 986 000	4,75%	284 335	0	Rörligt
SEB Bolån	13 000 000	4,84%	629 200	0	2008-06-28
Summa	18 986 000		913 535	0	

100 K1

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Hyror Lägenheter/Lokaler	604 536
Räntebidrag	20 967
Årsavgifter *	1 565 500
Summa	2 191 003

* Beräknade årsavgifter som bygger på föreningens utgifter och inkomster.

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiella kostnader

Räntor	913 535
--------	---------

Skatter

Fastighetsskatt/avgift **	90 540
---------------------------	--------

Avsättning till fond för yttre underhåll	114 042
--	---------

Drift & underhåll

Fastighetsskötsel	44 500
Snöröjning	50 000
Städ	54 000
Reparationer	100 000
Hissar	10 000
El	62 400
Fjärrvärme	350 000
Vatten	46 000
Sophämtning	39 000
Försäkring	35 600
Kabel-TV	9 200
Förvaltningsarvoden	42 300
Konsultarvoden	50 000
Övrigt kostnader	30 500
Överskott	149 386
Summa	2 191 003

** Beräknad som 1 200 kr per lägenhet plus 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaler

108
KF

9. Lägenhetsförteckning

Lgh	Vån	Typ	Yta (kvm)	Insatser	Andelstal	Årsavgifter	Hyrer (kr/år)	Upplåtelse- avgifter
23201	1	2 rok	62	976 767	2,805	43 917		
23203	1	1 rok	40	730 295			48 840	
23301	2	1 rok	35	664 704	1,909	29 886		
23302	2	1 rok	44	766 811	2,202	34 477		
23303	2	2 rok	55	904 175	2,597	40 653		
23401	3	1 rok	35	684 658	1,966	30 783		315 342
23402	3	1 rok	44	744 474	2,138	33 473		
23403	3	2 rok	55	921 906	2,648	41 450		
23501	4	1 rok	35	684 658			54 792	
23502	4	1 rok	44	766 811	2,202	34 477		
23503	4	2 rok	55	904 175	2,597	40 653		
23601	5	1 rok	35	684 658	1,966	30 783		
23602	5	1 rok	44	777 262	2,232	34 947		
23603	5	2 rok	55	930 765	2,673	41 849		
23701	6	2 rok	83	1 000 000	2,872	44 962		
25201	1	3 rok	110	1 460 590	4,195	65 670		
25202	1	1 rok	35	684 658	1,966	30 783		
25203	1	1 rok	33	641 842	1,843	28 858		20 117
25204	1	2 rok	58	930 765	2,673	41 849		
25205	1	1 rok	31	648 142	1,861	29 141		
25301	2	3 rok	118	1 569 406	4,507	70 563		1 430 594
25302	2	1 rok	36	673 577	1,935	30 285		
25303	2	1 rok	33	666 400	1,914	29 962		
25304	2	2 rok	60	976 402	2,804	43 901		
25305	2	1 rok	31	648 142	1,861	29 141		
25401	3	3 rok	117	1 480 090	4,251	66 547		
25402	3	1 rok	36	693 779	1,993	31 193		
25403	3	1 rok	33	666 400	1,914	29 962		
25404	3	2 rok	60	976 402	2,804	43 901		
25405	3	1 rok	31	648 142	1,861	29 141		
25501	4	3 rok	117	1 401 709	4,026	63 023		
25502	4	1 rok	36	693 779	1,993	31 193		
25503	4	1 rok	33	646 988	1,858	29 090		
25504	4	2 rok	60	976 402	2,804	43 901		
25505	4	1 rok	31	629 256	1,807	28 292		
25601	5	3 rok	117	1 560 284	4,481	70 153		
25602	5	1 rok	36	693 779	1,993	31 193		
25603	5	1 rok	33	666 400			53 328	
25604	5	2 rok	60	976 402	2,804	43 901		
25605	5	1 rok	31	648 142	1,861	29 141		
25701	6	3 rok	105	1 100 000	3,159	49 458		
25702	6	4 rok	108 107	1 400 000	4,021	62 946		
2001,2			121				187 548	
2003			40				69 120	
2004			40				78 516	
2005			73				112 392	
			2 584	36 899 997	100,00	1 565 500	604 536	1 766 053

AS KF

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2 %

År 1 = 2008

<i>Årliga kostnader</i>	<i>År 1</i>	<i>År 2</i>	<i>År 3</i>	<i>År 4</i>	<i>År 5</i>	<i>År 11</i>
<u>Finansiella kostnader</u>						
Räntor	913 535	913 535	913 535	913 535	913 535	913 535
<u>Skatter</u>						
Fastighetsskatt/avgift *	90 540	92 351	94 198	96 082	98 003	110 368
Avsättning till fond för yttre underhåll	114 042	116 323	118 649	121 022	123 443	139 017
<u>Drift & underhåll</u>						
Fastighetsskötsel	44 500	45 390	46 298	47 224	48 168	54 245
Snöröjning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	60 950
Städ	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	65 826
Reparationer	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	121 899
Hissar	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	12 190
El	62 400	63 648	64 921	66 219	67 544	76 065
Fjärrvärme	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	426 648
Vatten	46 000	46 920	47 858	48 816	49 792	56 074
Sophämtning	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	47 541
Försäkring	35 600	36 312	37 038	37 779	38 535	43 396
Kabel-TV	9 200	9 384	9 572	9 763	9 958	11 215
Förvaltingsarvoden	42 300	43 146	44 009	44 889	45 787	51 563
Konsultarvoden	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	60 950
Övrigt kostnader	30 500	31 110	31 732	32 367	33 014	37 179
Överskott	149 386	149 386	149 386	149 386	149 386	149 386
Summa	2 191 003	2 213 565	2 236 578	2 260 051	2 283 993	2 438 047
 <i>Årliga intäkter</i>						
Hyror	604 536	616 627	628 959	641 538	654 369	736 926
Räntebidrag	20 967	14 677	8 387	0	0	0
Årsavgifter	1 565 500	1 582 261	1 599 232	1 618 512	1 629 624	1 701 121
Summa intäkter	2 191 003	2 213 565	2 236 578	2 260 051	2 283 993	2 438 047

AB
KA

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2008

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 11
Dagens inflationsnivå (2 %) och						
Dagens räntenivå	1 565 500	1 582 261	1 599 232	1 618 512	1 629 624	1 701 121
Dagens räntenivå +1 %	1 755 360	1 772 121	1 789 092	1 808 372	1 819 484	1 890 981
Dagens räntenivå +2 %	1 945 220	1 961 981	1 978 952	1 998 232	2 009 344	2 080 841
Dagens räntenivå +3 %	2 135 080	2 151 841	2 168 812	2 188 092	2 199 204	2 270 701
Dagens räntenivå -1 %	1 375 640	1 392 401	1 409 372	1 428 652	1 439 764	1 511 261
Dagens räntenivå -2 %	1 185 780	1 202 541	1 219 512	1 238 792	1 249 904	1 321 401
Dagens räntenivå och						
Dagens inflationsnivå +1 %	1 565 500	1 587 497	1 609 964	1 635 014	1 652 177	1 766 523
Dagens inflationsnivå +2 %	1 565 500	1 592 732	1 620 802	1 651 839	1 675 396	1 837 897
Dagens inflationsnivå -1 %	1 565 500	1 577 026	1 588 604	1 602 331	1 607 725	1 641 241
Dagens inflationsnivå -2 %	1 565 500	1 571 790	1 578 080	1 586 467	1 586 467	1 586 467

153 KA

12. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.

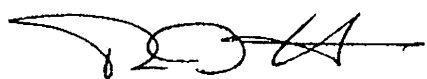
Endast mindre underhållsåtgärder och reparationer är planerade. Dessa kommer att finansieras genom redan fonderade medel och kommer således inte att påverka föreningens ekonomiska situation nämnvärt.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

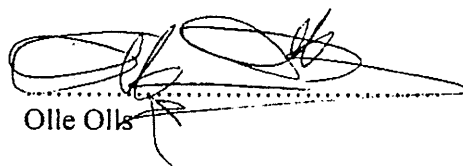
- A. Arvoden till förtroendevalda tas inte ut.
- B. Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- D. Fastighetsskatten är beräknad med 1 200 kr per lägenhet och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaler.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2008-04

Bostadsrättsföreningen Baggen 5



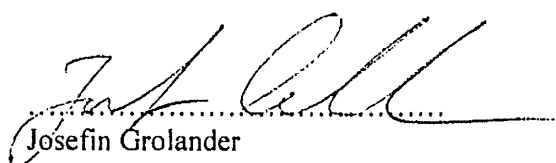
Torsten Dittmer



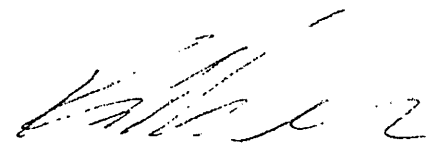
Olle Olls



Mikael Lindgren



Josefin Grolander



Karl Nilsson

AB K4

14. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Baggen 5, org, nummer 769601-6836, får härmed avge följande intyg.

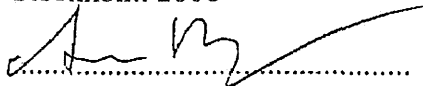
Planen avser revidering av tidigare ekonomisk plan främst med anledning av att råvinden försålts och inretts till tre bostadsrätter samt att ytterligare tre hyresrätter upplåtits med bostadsrätt.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se lista nedan) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi noterar att, beträffande föreningens driftskostnader, föreningen utgått ifrån den senaste årsredovisningen och budgeterad uppräknings av dessa kostnader.

Föreningens hus består av en byggnad där ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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

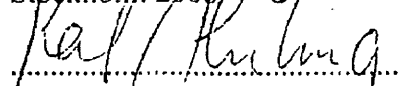
Stockholm 2008-05-20



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegatan 7
114 46 Stockholm

Stockholm 2008-05-20



Kent Ahrling
Civilekonom

Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Utdrag ur FDS
- Stadgar
- Årsredovisning 2006
- Budget 2008
- Tidigare ekonomisk plan från 2000
- Registreringsbevis
- Beslut om räntebidrag
- Försäkringsbrev
- Taxeringsbeslut 2007
- Upplåtelseavtal för upplåtelser av vind samt tre hyresrätter

Avskrivningsplan för Brf Baggen 5

Fastigheten ska årligen skrivas av med $\frac{1}{2}$ % av anskaffningsvärdet
Anskaffningsvärdet för Brf Baggen 5s fastighet är 39.413.645 kr, vilket ger en
avskrivning på 197.068 kr per år.

Brf Baggen 5 anskaffade fastigheten 2000-12-12 och har inte gjort någon
löpande avskrivningar sedan fastigheten anskaffades. Avskrivning borde ha
påbörjats 2001.

Däremot har föreningen gjort en extraordinär avskrivning 2006 på 4.000.000 kr
och en 2007 på 3.000.000 kr i samband med försäljning av lägenheter och
råvind.

Brf Baggen 5 planerar för en löpande avskrivning på 197.068 kr per år från
2001. De löpande avskrivningarna avräknas mot de extraordinära
avskrivningarna till dessa är utnyttjade, vilket kommer att ske 2036. Från 2037
ska löpande avskrivning budgeteras med 197.068 kr