

EKONOMISK PLAN

för

Brf Rävsaen

Artemisgatan 51-69, Hubertusgatan 2-4

Hjorthagen, Stockholm

Organisationsnummer 769606-9959

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna och ekonomiska förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Tillgångar och skulder	5
D.	Taxeringsvärde	5
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och utbetalningar	6
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
G.	Lägenhetsförteckning med andelstal, insats och årsavgift	7
H.	Ekonomisk prognos år 1 – 11	8
I.	Känslighetsanalys	8
J.	Sammanställning av resultat, kassaflöde, nyckeltal	9
K.	Särskilda förhållanden	10

Planen har upprättats med biträde av
Lennart Fällström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rävsaخن, Hjorthagen, som registrerades 2001-04-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769606-9959.

Föreningen äger fastigheterna Rävsaخن 5, 6 och 7 i Hjorthagen, Stockholm sedan 2008-05-16. Då upplåts bostadsrätterna. En stor lokal ska nu byggas om och inredas till elva nya bostadslägenheter. Därför har styrelsen beslutat att upprättat en ny ekonomisk plan oaktat att den aktuella ombyggnationen inte medför en försämring vilket avses med begreppet väsentlig betydelse i 3 kap 4 § bostadsrättslagen. Uppgifterna i planen avser den slutliga kostnaden för förvärv och ombyggnad. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden vid tiden för upprättande av den ekonomiska planen. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2023.

Föreningen har en fullvärdesförsäkring för sina fastigheter.

Uppgifter om areor har erhållits från den ursprungliga ekonomiska planen och för de elva nybyggda lägenheterna har uppmätning skett på ritningar. Byggnadens tekniska standard har dokumenterats av Pontus Marin, Stoft Fastighetsteknik AB september 2018. Rekommenderad avsättning till underhåll enligt gällande underhållsplan som sträcker sig fram till år 2048 är 445 401 kr per år. En uppdaterad plan som löper på 50 år är beställd av föreningen. Föreningen är att betrakta som ett äkta bostadsföretag.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens tre fastigheter är bebyggda med tre hus som kommer att innehålla 56 bostadslägenheter, 2 lokaler och 3 parkeringsplatser.

Föreningen kommer att upplåta råytan till 11 nya bostadslägenheter till Robert Lantz AB för 27 000 000 kr. Lantz kommer att inreda bostäder i den lokal som tomställd och därefter sälja dessa till slutanvändare för permanent boende. Föreningen tecknar samtidigt en totalentreprenad med Robert Lantz AB för renovering av 2 trapphus och en hiss där bostadslägenheterna skall inredas. Föreningen har erhållit bygglov för detta 2022-05-23.

Bostadslägenhet nr 39 är tomställd och kommer att upplåtas efter renovering. Detta ger föreningen en nettointäkt av 3,5 miljoner kr.

Med 12 nya bostadsrättsupplåtelser kan föreningen amortera ned befintliga långfristiga lån och bli skuldfri.

Taxeringsvärdet (2022) uppgår till totalt 139 800 000 kr varav bostäder 115 800 000 kr och lokaler 24 000 000 kr. När ombyggnaden är klar skall en ny fastighetstaxering göras och då sjunker taxeringsvärdet för lokaler till ca 2 300 000 kr.

Hysesintäkter från två lokaler och parkeringsplatserna grundas på 2022 års debiteringslistor. Fastighetsskatten för lokalerna utdebiteras på lokalhyresgästerna.

Driftkostnaderna grundas på det historiska utfallet ÅR 2021/2022 och andra halvåret 2022. Föreningen gör avskrivningar enligt plan. Dessa påverkar inte likviditeten och räknas inte med bland driftkostnaderna. Detta kan leda till att föreningens resultat blir negativt.

Prognosen för hyror och kostnader baseras på ett antagande om inflationstakten 2 % de kommande åren.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Rävsaxen 5,6 och 7 Artemisgatan 51 – 69, Hubertusgatan 2 – 4, Hjorthagen
Tomtens areal	Sammanlagt 4 266 m ²
Läge	Fastigheterna ligger högt i Hjorthagen med utsikt över Lidingö. Det är nära till Ropstens Tunnelbanestation. Det är också gångavstånd till det nya bostadsområdet vid Gasklockan.
Kommunikationer	Buss och tunnelbana finns inom gångavstånd.
Planbestämmelser	Stadsplan för del av Hjorthagen från 1939. Befintlig bebyggelse bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.
Servitut	Inga servitut finns inskrivna.
Gemensamhetsanläggningar	Inga gemensamhetsanläggningar inskrivna.
BYGGNAD	Fastigheterna är bebyggda med tre hus i 3 våningar med källare uppfört 1939 och renoverade succesivt så att de har värdeår 1999 och 2000.
Uthyrningsbar area	Bostäder 2 818 m ² <u>Lokaler 98 m²</u> 2 916 m ²
Bostadslägenheter	56 st
Lokaler	2 st
Parkeringar	3 parkeringsplatser på gård.
Källarutrymmen	Lägenhetsförråd, tvättstuga, elcentral, undercentral till fjärrvärme, cykelrum i alla hus.
Datamedia	Bredband via Ownit AB
Grundläggning	Byggnaden är grundlagd på fast botten med grundmurar av betong.
Ytterväggar	Lättbetong med tegel
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv och ytskikt.
Yttertak	Betongtegel

Fasad	Tegel
Balkonger	Betongplattor på stålbalk, smidesräcken
Trapphus	Naturstengolv, målade tak och väggar, handledare av metall
Fönster	2-glasfönster alt 3-glasfönster med kopplade bågar i trä.
Entrépartier	Entrédörrar av ek med glas, kodlås
Övriga dörrar	Källardörrar i stål Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp Utvändig källardörr i trä
BOSTÄDER	
Lägenheter	
Golvbeläggningar	Varierande. Ursprungligen ekparkett i sällskapsrum, plastmatta i övriga rum.
Inv. väggbehandling	Målade alt. tapetserade
Inv. tak	Målade alt. undertak
Kök	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Egeninstallerad diskmaskin och kolfilterfläkt i vissa. Snickerier och vitvaror av blandad ålder.
Badrum	Klinker på golv eller plastmatta, kaklade väggar, målade tak eller undertak. Duschplats (badkar i någon), wc-stol och tvättställ.
Gemensamma utrymmen	
Tvättstuga	4 TM, 2 TT, 2 torkrum, 1 mangel. terazza stengolv, målade golv, väggar och tak.
Källare i övrigt	Ytbehandlade golv, målade väggar och tak.
Sophantering	Kärl på gården och i källare i fastigheten Rävaxen 6
Förråd	Till varje lägenhet. Trådgaller
Värme	Ansluten till fjärrvärme. Undercentral från 2016. Vattenradiatorer av varierande ålder. Värmestamledningar från 1999. Stamreglerventiler från 2021. Radiatorventiler i huvudsak från 2017.
Ventilation	Mekanisk frånluft med utsugskanaler i kök och badrum. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler. FTX/FX ventilation i nya lägenheter
VA-installationer	Avloppsstammar är bytta 1999 – 2000
El-installationer	Inkommande el från byggåret. Övriga ledningar är utbytt 1999 - 2000

För ytterligare information hänvisas till statusbesiktning utförd september 2018 av Pontus Marin, Soft.

C. TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Inbetalda insatser 45 lgh	53 796 234	
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 772 634	55 568 868
Insats och upplåtelseavgift lgh 39	3 500 000	
Insats och upplåtelseavgift 11 nya lgh	27 000 000	
Avsättning reparationsfond	445 401	
Ansamlad förlust	-8 015 202	
		22 930 199
Summa eget kapital		78 499 067

Befintliga lån		
Hypotekslån	1,03%	8 617 500
	0,63%	8 617 500
	0,71%	8 730 087
Kortfristiga skulder		<u>902 775</u>
Summa lån		26 867 862
Amortering		-26 867 862
Kortfristiga fordringar		2 309 409
Anläggningstillgångar		72 881 795
Kassa		6 407 863
Ombyggnad trapphus och hiss		-3 100 000
Totala skulder och eget kapital		78 499 067

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH UTBETALNINGAR

2023 Helår

Finansieringsnetto		0
Avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar		445 401
Driftkostnader		
Förvaltningskostnader	275 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	390 000	
EI	90 000	
Vatten och avlopp	120 000	
Värme	550 000	
Bredband TV	100 000	
Sophämtning	120 000	
Städning	80 000	
Försäkring	65 000	
Övrigt	160 000	
		1 950 000
Fastighetsskatt utgår med		328 984
Avskrivningar (påverkar inte föreningens likviditet)	495 000	
Summa kostnader och utbetalningar		2 724 385

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Hyror		
bostadslägenheter hyresrätter	215 772	
lokaler o parkering	262 240	
utdebitering bredband TV	100 000	578 012
Årsavgifter		
bostadslägenheter	2 000 000	2 000 000
Summa intäkter		2 578 012
		-146 373

Utöver årsavgifterna svarar lägenhetsinnehavarna själva för hushållsel och kabel-TV-avgifter

G. Sammanställning av insatser och årsavgifter

Rävsaxen 5,6,7

Artemisgatan 51-69, Hubertusgatan 2-4

Hjorthagen, Stockholm

Insatser 71 800 000

Årsavgifter 2 000 000

Hyresintäkter 578 012

Lägenhets nr	Adress	Lgh area (m ²)	Andelstal (%)	Andelstal aktuella	Insats		Upplåtelse avgift	Årsavgift		Deltager ej (*)
					(kr)	(kr/kvm)		(kr)	kr/mån	
1	Artemisgatan 51 Bv	47,0	1,688	0,000	1 212 256	25 793		0	0	*
2	Artemisgatan 51 Bv	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
3	Artemisgatan 51 1tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
4	Artemisgatan 51 1tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
5	Artemisgatan 51 2tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
6	Artemisgatan 51 2tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
7	Artemisgatan 53 1tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
8	Artemisgatan 53 1tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
9	Artemisgatan 53 2tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
10	Artemisgatan 53 2tr	41,0	1,528	0,000	1 096 803	26 751		0	0	*
11	Artemisgatan 53 3tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
12	Artemisgatan 53 3tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
13	Artemisgatan 55 1tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
14	Artemisgatan 55 1tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
15	Artemisgatan 55 2tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
16	Artemisgatan 55 2tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
17	Artemisgatan 55 3tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
18	Artemisgatan 55 3tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
19	Artemisgatan 57 1tr	47,0	1,688	0,000	1 212 256	25 793		0	0	*
20	Artemisgatan 57 1tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
21	Artemisgatan 57 2tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
22	Artemisgatan 57 2tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
23	Artemisgatan 57 3tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
24	Artemisgatan 57 3tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
25	Artemisgatan 59 1tr	49,0	1,715	1,804	1 231 498	25 133		36 073	3 006	
26	Artemisgatan 59 2tr	49,0	1,715	1,804	1 231 498	25 133		36 073	3 006	
27	Artemisgatan 59 3tr	49,0	1,715	1,804	1 231 498	25 133		36 073	3 006	
28	Artemisgatan 65 1tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
29	Artemisgatan 65 1tr	47,0	1,739	1,829	1 248 624	26 566		36 574	3 047	
30	Artemisgatan 65 2tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
31	Artemisgatan 65 2tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
32	Artemisgatan 65 3tr	41,0	1,528	1,606	1 096 803	26 751		32 127	2 677	
33	Artemisgatan 65 3tr	47,0	1,688	1,775	1 212 256	25 793		35 509	2 959	
34	Artemisgatan 69 Bv	71,0	2,439	2,565	1 751 036	24 662		51 291	4 274	
35	Artemisgatan 69 Bv	37,0	1,367	1,437	981 350	26 523		28 745	2 395	
36	Artemisgatan 69 1tr	71,0	2,439	2,565	1 751 036	24 662		51 291	4 274	
37	Artemisgatan 69 1tr	37,0	1,367	1,437	981 350	26 523		28 745	2 395	
38	Artemisgatan 69 2tr	71,0	2,439	2,565	1 751 036	24 662		51 291	4 274	
39	Artemisgatan 69 2tr	37,0	1,367	1,437	981 350	26 523	2 518 650	28 745	2 395	
40	Hubertusgatan 4 Bv	65,0	2,224	2,339	1 597 099	24 571		46 782	3 898	
41	Hubertusgatan 4 Bv	35,0	1,313	1,381	942 866	26 939		27 618	2 301	
42	Hubertusgatan 4 1tr	65,0	2,224	2,339	1 597 099	24 571		46 782	3 898	
43	Hubertusgatan 4 1tr	35,0	1,313	1,381	942 866	26 939		27 618	2 301	
44	Hubertusgatan 4 2tr	65,0	2,224	2,339	1 597 099	24 571		46 782	3 898	
45	Hubertusgatan 4 2tr	35,0	1,313	1,381	942 866	26 939		27 618	2 301	
46	Artemisgatan 61 bv	23,2	0,981	1,031	704 263	30 356	375 153	20 629	1 719	
47	Artemisgatan 63 bv	23,5	0,989	1,040	710 036	30 214	378 228	20 798	1 733	
48	Artemisgatan 61 1tr	81,0	2,653	2,790	1 904 974	23 518	1 014 759	55 800	4 649	
49	Artemisgatan 63 1tr	76,0	2,519	2,649	1 808 763	23 800	963 509	52 982	4 415	
50	Artemisgatan 63 1tr	69,0	2,332	2,452	1 674 068	24 262	891 758	49 036	4 086	
51	Artemisgatan 61 2tr	82,0	2,680	2,818	1 924 216	23 466	1 025 009	56 364	4 696	
52	Artemisgatan 63 2tr	76,0	2,519	2,649	1 808 763	23 800	963 509	52 982	4 415	
53	Artemisgatan 63 2tr	69,0	2,332	2,452	1 674 068	24 262	891 758	49 036	4 086	
54	Artemisgatan 61 3tr	82,0	2,680	2,818	1 924 216	23 466	1 025 009	56 364	4 696	
55	Artemisgatan 63 3tr	76,0	2,519	2,649	1 808 763	23 800	963 509	52 982	4 415	
56	Artemisgatan 63 3tr	69,0	2,332	2,452	1 674 068	24 262	891 758	49 036	4 086	

Summa 2 817,7 100,000 100,000 71 800 000 2 000 000

Med andelstal menas: Lägenhetens vikt vid fördelning av föreningens utgifter och kostnader. Här visas både andelstal för alla lägenheter och "Andelstal aktuella" för alla bostadslägenheter utom de med hyresrätt. Detta andelstal skall användas vid fördelning av årsavgiften.

Med Insats menas: Det ursprungliga priset för bostadsrätten.

H.	Ekonomisk prognos år 1 - 11										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Taxeringsvärde	139 800 000										
Lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	1 950 000	1 989 000	2 028 780	2 069 356	2 110 743	2 152 958	2 196 017	2 239 937	2 284 736	2 330 431	2 377 039
Avsättning underhåll	445 401	454 309	463 395	472 663	482 116	491 759	501 594	511 626	521 858	532 295	542 941
Fastighetsskatt	328 984	335 564	112 000	114 240	116 525	118 855	121 232	123 657	126 130	128 653	131 226
Summa årliga kostnader	2 724 385	2 778 873	2 604 175	2 656 259	2 709 384	2 763 572	2 818 843	2 875 220	2 932 724	2 991 379	3 051 206
Hyror hyreslägenheter	215 772	220 087	224 489	228 979	233 559	238 230	242 994	247 854	252 811	257 868	263 025
Hyror lokaler p-platser	262 240	267 485	272 834	278 291	283 857	289 534	295 325	301 231	307 256	313 401	319 669
Utdebitering bredband TV	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	119 405	122 987	126 677	130 477	134 392
Årsavgifter medlemmar	2 000 000	2 040 000	2 080 800	2 122 416	2 164 864	2 208 162	2 208 162	2 208 162	2 252 325	2 297 371	2 343 319
Ackumulerat resultat	-146 373	-148 300	80 038	82 700	85 447	88 281	47 043	5 015	6 345	7 739	9 198
Genomsnittsränta ekonomisk plan	3,0%										
Inflationsantagande	2,0%										

I.	Känslighetsanalys											
	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Årsavgift med i planen antagen räntnivå och inflation		2 000 000	2 040 000	2 080 800	2 122 416	2 164 864	2 208 162	2 208 162	2 208 162	2 252 325	2 297 371	2 343 319
Avgifter med följande förändringar												
Antagen räntenivå och inflation +1%		2 000 000	2 061 464	2 102 683	2 142 424	2 185 261	2 228 956	2 229 360	2 229 773	2 274 356	2 319 831	2 366 215
Antagen räntenivå och inflation +2%		2 000 000	2 104 391	2 146 449	2 182 439	2 226 056	2 270 544	2 271 758	2 272 995	2 318 419	2 364 751	2 412 008
Ökning av lånen 1mkr, dagens rta		2 030 000	2 070 000	2 110 800	2 152 416	2 194 864	2 238 162	2 238 162	2 238 162	2 282 325	2 327 371	2 373 319

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Basen för avskrivningen är den som den ekonomiska föreningen tillämpat.

Avskrivningen är 495 000 kr per år. Det kommer att ge ett negativt resultat i bokföringen, men påverkar inte föreningens likviditet.

J. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

Resultatprognos år 1	Belopp i kr	Nyckeltal per summa area
Årsavgifter	2 000 000	686
Övriga intäkter	578 012	198
Summa intäkter	2 578 012	884
Driftskostnader	1 950 000	669
Skatt och kommunal avgift	328 984	113
Avskrivningar	495 000	170
Räntor	0	0
Summa kostnader	2 773 984	951
Årets resultat	-195 972	-67
Avsättning underhållsfond	445 401	153
Kassaflödesprognos år 1		
Summa intäkter	2 578 012	884
Summa kostnader	-2 773 984	-951
Återföring avskrivningar	495 000	170
Kassaflöde löpande drift	299 028	103
Amorteringar	0	0
Investeringar	0	
Årets kassaflöde	299 028	103

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- a. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte amorteringar på lån, skatter samt avsättning till fonder. Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Några andra avgifter än de ovan redovisade får inte tas ut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- d. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- e. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 2023

.....
Björn Inge Bhatt

.....
Paul Östangård

.....
Ylva Nilsson

.....
Anders Phil

.....
Ingrid Widgren

.....
Pauline Österlund