
**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Råven nr 10, Stockholms kommun,
Stockholms län.**

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Redovisning av föreningens kostnader
8. Redovisning av föreningens intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys 1
12. Känslighetsanalys 2
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor:

Intyg av ekonomiska planen enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Teknisk rapport

Beslut om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Råven nr 10 med org.nr 716419-1475 har registrerats hos Bolagsverket 1984-10-15 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har i enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som ligger till grund för föreningens beslut om förvärv av fastigheten genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- samt driftskostnader grundar sig på kända förutsättningar vid tiden för planens upprättande.

Reparationsfonden i anskaffningskostnaden grundar sig på teknisk besiktning utförd av Åsa Heller, Densia AB, den 26 juni 2024.

Tillträdet till fastigheten samt upplåtelser av bostadsrätterna beräknas ske under december månad 2024. Inflyttning har redan skett och anskaffningskostnaden är slutlig.

Fastighetstransaktionen genomförs genom ren fastighetsöverlåtelse.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Råven *10
Kommun	Stockholm
Adress	Sibyllegatan 75, 75 A och 75 B, 114 43 Stockholm
Tomtens areal	584 m ²
Antal byggnader	1 med bostäder (gatuhus och gårdshus)
Stadsplan	1963-12-18
Ändring av detaljplan	1968-07-16 och 2004-04-22
Tomtindelning	1891-03-06

3. Beskrivning av byggnaden och generell beskrivning av lägenheterna

Byggnadsår	1898
Värdeår	1930
Antal bostadslägenheter	13
Bostadsyta	Uppmätt år 2024, BOA 1 629 och BIA 29 m ²
Byggnadstyp	1 bostadshus, gatuhus i 4 våningar med källare och 1 lägenhet på vinden (våning 5) respektive 2 gårdshus med 2 mindre bostäder.
Uppvärmning	Vattenburen värme genom fjärrvärme.
Ventilation	Självdraagsventilation
Eldstäder	Finns

El/VA	Kommunalt el- respektive VA-nät.
Vatten och avlopp	Blandad standard.
Fiber	Fiber finns indraget i fastigheten.
Fönster	Kopplade 2-glas med bågar och karmar i trä samt några 2+1 isolerglasfönster. Blandad ålder.
Balkonger	Samtliga lägenheter har balkong förutom två i gatuhuset på bv. som har uteplats. Lägenheten på vinden har 2 takterrasser. Uteplatser, balkonger och takterrasser kommer inte att upplåtas med bostadsrätt men hör till respektive lägenhet.
Fasad	Puts
Yttertak	Falsat målat plåttak
Bjälklag	Betong och trä
Grundläggning	Grundsulor och tegel och betong grundmur (bedömt).
Hiss	Hiss finns i 4 plan för 3 personer vilket innebär att hissen inte går upp till lägenheten på vinden.
El	Blandad standard. 3-fas i alla lägenheter förutom lägenheten i vänstra gårdshuset.
Lägenheterna	Relativt likvärdig standard och för åldern normalt slitage. Parkett eller trägolv i flertalet rum. Klinker golv och kakel vägg i badrum. WC, tvättställ, duschplats eller badkar. Rummen ekparkett eller laminatgolv. Målade/tapetserade väggar. Kökssnickerier av varierande ålder. Spis, kyl/frys. Ytan har mätts upp år 2024 av Areamätning Mälardalen AB.
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd och sophantering. Sopskåp finns på gården med skåp på hjul.
Servitut	Saknas kända servitut.
Underhållsbehov	Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 11 000 000 kronor inklusive moms de första 10 åren och innefattar bland annat stambyte och en viss kostnad för nya badrum. Utöver det har styrelsen budgeterat 3 500 000 kronor för bad- och tvättrum samt WC och viss kostnad återställande av kök efter stambyte. I den ekonomiska planen är avsatt 14 500 000 kronor för underhåll avseende de första 10 åren. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten.
Försäkringar	
4. Taxeringsvärde 2022	
Byggnad	21 000 000 kronor
Mark	67 000 000 kronor
Totalt	88 000 000 kronor

Bostadsrättsföreningen Råven nr 10

5. Anskaffningskostnad vid fastighetsförvärv		
Köpeskilling	115 000 000	
Lagfartskostnad	1 725 825	Pantbrev
Pantbrevsuttag	0	17 368 000
Uppläggningsavgift bank	50 000	
Reparationsfond 0-5 år, ink proj.	11 000 000	
Nya badrum och tvätttrum	3 500 000	
Föreningsbildning	1 625 000	
Totalt	132 900 825	

7. Redovisning av föreningens årliga kostnader	
Räntekostnader enl ovan	0
Avskrivning/amortering *	0
Övrig avskrivning **	274 432
Räntekostnadsreserv ***	480 000
Driftskostnader ****	
Trappstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning	55 000
V/A (vatten/avlopp)	50 000
Värme	200 000
El	80 000
Sophämtning	70 000
Försäkring	40 000
Ekonomisk förvaltning	40 000
Nomor	32 000
Hiss	20 000
Summa driftskostnader	587 000
Skatter	
Fastighetsavgift	21 190
Yttre underhållsfond: minst 0,15 % av taxeringsvärdet	132 000
Kostnader totalt	1 494 622

6. Finansieringsplan	
	Belopp
Obelånad vid 100 % anslutning	0
Insatser	132 900 825
Finansiering total	132 900 825
8. Redovisning av föreningens årliga intäkter	
Årsavgifter	1 110 190
Intäkter utjämnning *****	110 000
Återföring övrig avskrivning	274 432
Intäkter totalt	1 494 622

* Årlig amortering behövs inte om lån tas upp. Amortering av insatsbeloppet vid upplåtelse, alternativt med mellanskillnaden verklig och enligt plan beräknad räntekostnad.

** Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet om 274 432 kr för att uppnå en avskrivning motsvarande 1 % av byggnadsvärdet. Övriga avskrivning leder till ett resultatmässigt negativt belopp men likviditeten påverkas inte.

Regelverk för avskrivning är K 2.

*** Anskaffn. bedöms kunna finansieras enbart via insatserna.

Vid en anslutning där inte samtliga lägenheter upplåts från start lånar föreningen från bank.

Hur denna belåning i så fall påverkar ekonomin framgår av känslighetsanalys 2.

Räntekostnadsreserv bygger på att föreningen lånar 12 miljoner till 4 % ränta, amorteringsfri.

**** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden samt underlag från fastighetsägaren för vissa kostnader.

Variationer över åren förekommer och värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

***** Intäkter utjämnning är mellanskillnad hyra/avgift för 1 typ lägenhet motsvarande 12 miljoner kronor.

9. Lägenhetsförteckning Brf Råven nr 10

		Antal	Yta	Byta	Andelstal	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift
Lgh nr	Vån	rok	kvm	kvm	insats	årsavgift		kr	månad
1001	bv	4	128		7,077	7,718	9 405 276	85 686	7 140
1002	bv	4	128		7,077	7,718	9 405 276	85 686	7 140
75 A	bv ög	1	37	10	2,772	3,188	3 683 733	35 392	2 949
1101	1	5	152		8,832	9,060	11 738 302	100 588	8 382
1102	1	4	132		7,742	7,942	10 289 129	88 169	7 347
1201	2	5	152		9,007	9,060	11 970 743	100 588	8 382
1202	2	4	132		7,895	7,942	10 492 874	88 169	7 347
1301	3	4	152		9,270	9,060	12 319 406	100 588	8 382
1302	3	4	132		8,125	7,942	10 798 491	88 169	7 347
1401	4	5	152		9,445	9,060	12 551 847	100 588	8 382
1402	4	4	132		8,279	7,942	11 002 236	88 169	7 347
1501/1502	5	7	177	19	12,769	11,521	16 970 749	127 908	10 659
75 B	bv ög	1	23		1,710	1,846	2 272 762	20 490	1 708
			1 629	29	100,000	100,000	132 900 825	1 110 190	



Nyckeltal: BOA = bostadsyta

Anskaffningskostnad	81 584	Kr/kvm/BOA
Anskaffningskostnad	65 308	Kr/kvm/BTA
Belåning, brf	0	Kr/kvm/BOA
Insats	81 584	Kr/kvm/BOA
Driftskostnad	360	Kr/kvm/BOA
Årsavgift	682	Kr/kvm/BOA
Kassaflöde	81	Kr/kvm/BOA
Avs. yttre underhållsfond	81	Kr/kvm/BOA



10. Ekonomisk prognos

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	20
Ökning av avgifter	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	1 110 190	1 132 394	1 155 042	1 178 143	1 201 705	1 225 739	1 326 780	1 617 337
Intäkter utjämnings*	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
S:a Intäkter	1 220 190	1 132 394	1 155 042	1 178 143	1 201 705	1 225 739	1 326 780	1 617 337
Underhållskostnader								
Drift	-587 000	-598 740	-610 715	-622 929	-635 388	-648 095	-701 519	-855 148
Yttre fond	-132 000	-134 640	-137 333	-140 079	-142 881	-145 739	-157 752	-192 299
S:a underhållskostnader	-719 000	-733 380	-748 048	-763 009	-778 269	-793 834	-859 272	-1 047 447
Kapitalkostnader								
Räntekostnadsreserv **	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000
Avskrivning/Amortering***	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	-274 432	-274 432	-274 432	-274 432	-274 432	-274 432	-274 432	-274 432
S:a kapitalkostnader	-754 432	-754 432	-754 432	-754 432	-754 432	-754 432	-754 432	-754 432
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift ****	-21 190	-21 614	-22 046	-22 487	-22 937	-23 395	-25 324	-30 870
Betalnetto efter avs. yttre fond	0	-102 600	-95 052	-87 353	-79 500	-71 490	-37 816	59 020
Bokföringsmässigt årsresultat	-274 432	-377 032	-369 484	-361 785	-353 932	-345 922	-312 248	-215 412
Akkumulerat årsresultat	-274 432	-651 464	-1 020 947	-1 382 732	-1 736 664	-2 082 586	-3 382 921	-5 988 610
Ingående fond *****	14 500 000	14 500 000	14 500 000	14 500 000	14 500 000	14 500 000	14 500 000	14 500 000
Akkumul. yttre fond	132 000	266 640	403 973	544 052	686 933	832 672	1 445 363	3 207 253
Betalnetto	0	-102 600	-95 052	-87 353	-79 500	-71 490	-37 816	59 020
Likviditet	14 632 000	14 664 040	14 808 921	14 956 699	15 107 433	15 261 182	15 907 547	17 766 273

* Mellanskillnad hyra/avgift för 1 lyplägenhet motsvarande 12 miljoner kronor.

** Anskaffn. bedöms kunna finansieras enbart via insatserna.

Vid en anslutning där inte samtliga lägenheter upplåts från start lånar föreningen från bank.

Hur denna belåning i så fall påverkar ekonomin framgår av känslighetsanalys 2.

Räntekostnadsreserv bygger på att föreningen lånar 12 miljoner till 4 % ränta, amorteringsfritt.

*** Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

Den resultatomässiga förlusten påverkar inte likviditeten.

Avskrivningsmetod som tillämpas är K2.

**** Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler för år 2024 om en avgift om 1 630 kronor per lägenhet och år.

***** Ingående fond, ingår i föreningens likviditet med 14 500 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnader minskar likviditeten i motsvarande mån.

11. Känslighetsanalys 1

Inflation 3,0%

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	20
Bedömd inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Mellansk. Hyror/avgifter *	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Årsavgifter, höjning 2,5%	1 110 190	1 137 945	1 166 393	1 195 553	1 225 442	1 256 078	1 386 475	1 774 805
S:a Intäkter	1 220 190	1 247 945	1 276 393	1 305 553	1 335 442	1 366 078	1 496 475	1 884 805
Underhållskostnader								
Drift	-587 000	-604 610	-622 748	-641 431	-660 674	-680 494	-765 902	-1 029 308
Yttre fond	-132 000	-135 960	-140 039	-144 240	-148 567	-153 024	-172 230	-231 463
S:a underhållskostnader	-719 000	-740 570	-762 787	-785 671	-809 241	-833 518	-938 132	-1 260 771
Kapitalkostnader								
Räntekostnadsreserv**	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000
Avskrivning***	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostnader	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	-21 190	-21 826	-22 480	-23 155	-23 850	-24 565	-27 648	-37 157
Årsresultat	0	5 549	11 126	16 728	22 352	27 995	50 695	106 878

Ökad räntehöjning med 0,5% vid varje räntebindningsperiod 3 och 5 år. Års.avg.höjn 2,5 %

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	20
Bedömd inflation, 2 %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Mellansk. Hyror/avgifter	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Årsavgifter	1 110 190	1 137 945	1 166 393	1 195 553	1 225 442	1 256 078	1 386 475	1 936 864
S:a Intäkter	1 220 190	1 247 945	1 276 393	1 305 553	1 335 442	1 366 078	1 496 475	2 046 864
Underhållskostnader								
Drift	-587 000	-598 740	-610 715	-622 929	-635 388	-648 095	-701 519	-855 148
Yttre fond	-132 000	-134 640	-137 333	-140 079	-142 881	-145 739	-157 752	-192 299
S:a underhållskostnader	-719 000	-733 380	-748 048	-763 009	-778 269	-793 834	-859 272	-1 047 447
Kapitalkostnader								
Räntekostnadsreserv	-480 000	-480 000	-480 000	-482 400	-482 400	-482 400	-484 812	-492 121
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostnader	-480 000	-480 000	-480 000	-482 400	-482 400	-482 400	-484 812	-492 121
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	-21 190	-21 614	-22 046	-22 487	-22 937	-23 395	-25 324	-30 870
Årsresultat	0	12 951	26 300	37 658	51 837	66 449	127 068	476 426

Ökad räntehöjning med 0,5% vid varje bindningsperiod 3 och 5 år. Års.avg.höjn 3 %

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	10	20
Inflation, 3 %	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Mellansk. Hyror/avgifter	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Årsavgifter	1 110 190	1 143 496	1 177 801	1 213 135	1 249 529	1 287 014	1 448 546	2 123 585
S:a Intäkter	1 220 190	1 253 496	1 287 801	1 323 135	1 359 529	1 397 014	1 558 546	2 233 585
Underhållskostnader								
Drift	-587 000	-604 610	-622 748	-641 431	-660 674	-680 494	-765 902	-1 029 308
Yttre fond	-132 000	-135 960	-140 039	-144 240	-148 567	-153 024	-172 230	-231 463
S:a underhållskostnader	-719 000	-740 570	-762 787	-785 671	-809 241	-833 518	-938 132	-1 260 771
Kapitalkostnader								
Räntekostnadsreserv	-480 000	-480 000	-480 000	-482 400	-482 400	-482 400	-484 812	-492 121
Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
S:a kapitalkostnader	-480 000	-480 000	-480 000	-482 400	-482 400	-482 400	-484 812	-492 121
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	-21 190	-21 826	-22 480	-23 155	-23 850	-24 565	-27 648	-37 157
Årsresultat	0	11 100	22 533	31 909	44 038	56 531	107 954	443 537

* Mellanskillnad hyra/avgift för 1 typägenhet motsvarande 12 miljoner kronor.

** Räntekostnadsreserv: Anskaffningskostnad bedöms kunna finansieras enbart via insatserna. Vid en anslutning där inte samliga lägenheter upplåts från start lånar föreningen från bank.

Hur denna belåning i så fall påverkar ekonomin framgår av känslighetsanalys 2.

Räntekostnadsreserv bygger på att föreningen lånar 12 miljoner till 4 % ränta, amorteringsfritt.

*** Linjär avskrivning tillämpas med 1 % på ett belopp motsvarande byggnadsvärdet.

Den resultatomässiga förlusten påverkar inte likviditeten.

Avskrivningsmetod som tillämpas är K2.

12. Känslighetsanalys 2

Anslutnings- grad	Föreningens skulder	Skuldsättning i procent	Räntekostnader år 1 i kronor	Mellanskillnad hyror/avgifter	Årsavgift
100%	0	0%	0	0	738 560
91%	12 000 000	9%	480 000	110 000	1 110 190
80%	26 580 165	20%	1 063 207	219 541	1 473 856
70%	39 870 248	30%	1 594 810	329 312	1 676 147
60%	53 160 330	40%	2 126 413	439 082	1 768 669
50%	66 450 413	50%	2 658 017	548 853	1 751 420

Känslighetsanalys 2 utvisar förändring i bostadsrättsföreningens lånebild (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätter, 91% betyder att 91% av hyresrätterna ombildas till bostadsrätt osv.

Årsavgifterna är baserade på att föreningen initialt lånar 12 miljoner till en sniffränta om 4 %, amorteringsfritt.

Räntekostnad vid lägre anslutningsgrad än 100 % utgörs av räntekostnader för det inräknade föreningslånet plus extralån med ränta om 4 % för motsvarande uteblivna insatser.

Mellanskillnad hyror/avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter jämfört med den ökade andelen bostadshyror

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

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Bostadsrätterna i Föreningens hus täcker även löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder genom att betala årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till föreningens stadgar. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Vad gäller i planen lämnade ytuppgifter och uppgifter om övrig lägenhetsutformning har det skett en mätning av samtliga lägenheter av Areamätning Mälardalen AB år 2024 och ytan i upplåtelseavtalen utgår från denna mätning. Den i punkten 5 (kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Föreningens styrelse uppmanar samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.
- f. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.

Stockholm den


Fredrik Gynnerstedt


Jakob Stern


Amelie Söderberg