

2020071403605

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Parkvägen 9

Org. nr. 769638-1099

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
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, ÅRSVIGIFTER M.M.	7
8.1. NYCKELTAL	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Parkvägen 9, org.nr 769638–1099, som registrerats hos Bolagsverket den 19 november 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har för avsikt att under 2020 uppföra fyra stycken parhus samt fyra studiohus. Föreningen kommer innehålla 12st bostadsrättslägenheter med en bostadsyta om totalt 1 200kvm. Upplåtelse av bostadsrätterna ska ske med start i augusti 2020 och inflyttning beräknas ske under kvartal 4 2020.

Byggnationen upphandlas genom en totalentreprenad med GL Expressbygg i Sofieberg AB.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Hemmesta 11:235, 11:518, 11:519, 11:520
Kommun:	Värmdö
Adress:	Parkvägen 9
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	4 690 kvm (totalt).
Detaljplan:	Byggnadsplan: Hemmesta tomtområde 1:234 Akt 01-VÄM-1825
Bygglov:	Bygglov erhöles 2020-03-02
Gemensamhetsanläggning:	Värmdö Hemmesta GA:4, GA:13
Servitut:	<u>Officialservitut</u> last, väg, 0120-2019/97.1 Officialservitut last, avlopp, 0120-2019/97.1 Officialservitut last, vattenledning 0120-2019/97.6 Officialservitut förmån, väg, 0120-2019/97.2 Officialservitut förmån, avlopp, 0120-2019/97.3 Officialservitut förmån, vattenledning, 0120-2019/97.4 Avtalsservitut, last, väg, 01-IM4-61/10232.1 Ledningsrätt, last, tele, 0120-85/74.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	12 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	4 stycken parhus samt 4st studiohus
Boarea:	1 200 kvm
Byggnadsår:	2020

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Separata elmätare för varje lägenhet
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga
Parkering:	Till parhusen ingår två p-platser & till studiohusen ingår en parkeringsplats
Tv, dator, telefon:	Fiber
Sopkärl, utomhus:	Gemensamma sopkärl i området
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

Förråd: Förråd i fristående byggnad

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund: Betongplatta på mark
Stomme: Trä
Antal våningar: 1 ½ våningsplan
Yttervägg: Träpanel
Bjälklag: Trä
Yttertak: Plåttak
Uppvärmningssystem: Frånluftsvärmepump. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader
Ventilation: Mekanisk frånluft
Fönstertyp: 3-glas fönster

1.3 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entréplan

Entréutrymme/hall: Klinkergolv, ljust målade väggar och tak.
Garderob enligt ritning.

Tvättstuga Klinkergolv och ljust målade väggar och tak. Tvättmaskin och torktumlare.

Köksinredning: Kök med ljusgrå luckor och ljust målade väggar och tak.
Bänkskivor och stänkskydd i kalksten. Induktionsshäll, ugn, micro, köksfläkt, diskmaskin samt kyl & frys.

Vardagsrum /Allrum: Vitlaserat parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.

Sovrum: Vitlaserat parkettgolv samt ljust målade väggar och tak
Garderob enligt ritning.

Badrum: Kommod med tvättställ, wc, badkar. Golv belagda med klinker och kaklade väggar. Golvvärme.

Wc: Golv belagda med klinker och kaklade väggar.
Wc och handfat.

Studiohus

Vardagsrum /Allrum: Vitlaserat parkettgolv samt ljust målade väggar och tak.

Badrum: Kommod med tvättställ, wc, badkar. Golv belagda med klinker och kaklade väggar. Golvvärme

Köksinredning: Kök med ljusgrå luckor med bänkskivor och stänkskydd i kalksten. Induktionsshäll, ugn, köksfläkt, diskmaskin samt kyl/frys.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber kommer finnas anslutet till respektive hus. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade inkl Styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018 - 2020 har taxeringsvärdet uppskattats till 19 340 000 kronor varav byggnad 14 292 000 kronor och mark 5 048 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2020. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för byggnaden fram till den tidpunkt då fastigheterna omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheterna slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under augusti 2020 och inflyttning beräknas ske under kvartal 4 2020.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Hemmesta 11:235, 11:518, 11:519, 11:520. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

Köpeskilling mark och aktier*	20 221 175 kr
Entreprenad & Byggherrekostnad **	35 601 000 kr
Pantbrevskostnad	667 000 kr
Lagfartskostnad	<u>150 825 kr</u>
Summa anskaffningskostnader	56 640 000 kr
Kassa	<u>50 000 kr</u>
Att finansiera	56 690 000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 10 000 000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 56 640 000 kr, i en garantiutfästelse från Vivioo Projekt 2 AB (559218-7891). Bolaget garanterar även kostnaderna för eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	14 350 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	41 940 000 kr
Upplåtelseavgifter	<u>400 000 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	56 690 000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 1 % per år, vilket motsvarar 143 500 kr/år, se prognos bilaga 1.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

2020071403612

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Den prognostiserade årliga avskrivningen uppgår till 300 000 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 2,75 %		315 108 kr
Amortering		143 500 kr
Driftkostnader*		68 000 kr
Ekonomisk förvaltning	36 000 kr	
Försäkring	22 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Kommunal fastighetsavgift**		0 kr
Avsättning till reparationsfond***		<u>48 000 kr</u>
Summa kostnader		574 608 kr

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

***enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter		<u>574 608 kr</u>
Summa intäkter		574 608 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1001	6	133	10,4377%	4 595 000		4 595 000	59 976	4 998
1002	6	133	10,4377%	4 595 000		4 595 000	59 976	4 998
2001	6	133	10,4377%	4 595 000		4 595 000	59 976	4 998
2002	6	133	10,4377%	4 295 000		4 295 000	59 976	4 998
3001	6	133	10,4377%	4 195 000		4 195 000	59 976	4 998
3002	6	133	10,4377%	4 495 000		4 495 000	59 976	4 998
4001	6	133	10,4377%	4 595 000		4 595 000	59 976	4 998
4002	6	133	10,4377%	4 595 000		4 595 000	59 976	4 998
5001	1	34	4,1246%	1 495 000	100 000	1 595 000	23 700	1 975
6001	1	34	4,1246%	1 495 000	100 000	1 595 000	23 700	1 975
7001	1	34	4,1246%	1 495 000	100 000	1 595 000	23 700	1 975
8001	1	34	4,1246%	1 495 000	100 000	1 595 000	23 700	1 975
12		1 200	100,00%	41 940 000	400 000	42 340 000	574 608	47 884

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, tele/kabel-TV/ bredband, sophämtning samt hemförsäkring ingår inte i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Vatten kr/månad	Sophämtning kr/mån	Försäkring kr/mån
133	820	665	388	333	466
34	210	170	99	83	119

Kostnaderna kan variera och är bland annat beroende av hushållets konsumtionsmönster. Kostnader ovan gäller förbrukning, abonnemang och nätkostnader ingår ej.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	47 242 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	35 283 kr
Belåning, per m ²	11 958 kr
Driftkostnad, per m ²	57 kr
Årsavgift, per m ²	479 kr
Uppskattad uppvärmningskostnad, per m ²	74 kr
Uppskattad vattenkostnad, per m ²	35 kr
Uppskattad sophämtning, per m ²	30 kr
Uppskattad elkostnad, per m ²	60 kr
Amortering, per m ²	120 kr
Avsättning reparationsfond, per m ²	40 kr
Avskrivning, per m ²	250 kr
Kassaflöde, per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKVÄGEN 9

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 3 % och för mindre avvikelser än 3 %, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete 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 fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Värmdö den 22 juni 2020

Bostadsrättsföreningen Parkvägen 9


.....
Robert Kennerö Wallin


.....
Viktoria Åstrand


.....
Joakim Callans Söderkvist

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	315 108	311 957	308 806	305 655	302 504	299 353	296 202	293 050	289 899	286 748	283 597	267 842
Avskrivningar	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	76 579	78 111	79 673	81 266	82 892	91 519
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129 995
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	54 056	55 137	56 240	57 364	58 512	64 602
Amortering	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500	143 500
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	574 608	573 777	572 992	572 255	571 566	570 926	570 336	569 798	569 312	568 879	568 501	697 458
Årsavgift kr/kvm/år												
	479	478	477	477	476	476	475	475	474	474	474	581
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	-	108 500	-	105 562	-	103 504	-	101 363	-	99 136	-	91 898
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	574 608	573 777	572 992	572 255	571 566	570 926	570 336	569 798	569 312	568 879	568 501	697 458
Kassaflöde												
Intäkter	574 608	573 777	572 992	572 255	571 566	570 926	570 336	569 798	569 312	568 879	568 501	697 458
Kostnader	-	381 317	-	377 817	-	374 430	-	371 161	-	368 015	-	489 356
Återinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	191 500	192 460	193 439	194 438	195 457	196 496	197 556	198 637	199 740	200 864	202 012	208 102
Amorteringar	-	143 500	-	143 500	-	143 500	-	143 500	-	143 500	-	143 500
Investeringar												
Summa kassaflöde	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	54 056	55 137	56 240	57 364	58 512	64 602
Prognosföretsättningar												
Räntebärande	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflationssantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	19 340 000	19 726 800	20 121 336	20 523 763	20 934 238	21 352 923	21 779 981	22 215 581	22 659 892	23 113 090	23 575 352	26 029 094
Föreningslån	14 350 000	14 206 500	14 063 000	13 919 500	13 776 000	13 632 500	13 489 000	13 345 500	13 202 000	13 058 500	12 915 000	12 197 500

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 300 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	479	478	477	477	476	476	475	475	474	474	474	581
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	479	597	595	593	591	589	588	586	584	583	581	683
1. Dagens räntenivå +1%	479	715	712	709	706	703	700	697	694	692	689	785
2. Dagens räntenivå +2%												
1. Dagens räntenivå - 1%	479	360	360	361	362	362	363	364	364	365	366	480
2. Dagens räntenivå - 2%	479	241	243	245	247	249	250	252	254	256	259	378
Dagens räntenivå och	479	479	479	480	480	481	482	483	484	485	486	619
1. Dagens inflationsnivå +1%	479	480	481	483	485	487	489	491	493	496	499	662
2. Dagens inflationsnivå +2%												
1. Dagens inflationsnivå -1%	479	477	476	474	472	471	469	467	466	464	463	548
2. Dagens inflationsnivå -2%	479	476	474	471	468	466	463	460	458	455	453	520

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Parkvägen 9*, organisationsnummer 769638-1099, daterad 2020-06-22 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.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-07-01



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar och situationsplan

Bygglov, Värmdö kommun, 2020-03-02

Aktieöverlåtelseavtal, 2020-03-31

Köpebrev 2020-02-13

Transportintyg

Ansökan om lagfart 2020-03-31

Totalentreprenadkontrakt GL Expressbygg i Sofieberg AB, 2020-04-02

Låneoffert Länsförsäkringar Stockholm, 2020-06-02

Garanti och utfästelse, Vivioo Projekt 2 AB, 2020-06-16