

Ekonomisk plan

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräknande kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Nyckeltal**
- 8. Redovisning av lägenheterna**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Boverket beslut i ärende om godkännande av valda intygsgivare**
- B. Protokoll teknisk besiktning inkl. underhållsplan**
- C. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tölö Trädgårdar, Kungsbacka kommun i Hallands län som registrerades 2026-03-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars-april 2026. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Fastigheterna kommer att förvärfvas genom köp av två aktiebolag (se stycket nedan ang. säljare och bolagen). Priset på fastighetsbolagen motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld, en skatt som endast realiserar om föreningen väljer att sälja fastigheterna. Fastigheterna kommer därefter att överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga restvärde. Därefter likvideras aktiebolagen. I bostadsrättsföreningens redovisning uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolagen i samband med likvidationen. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastigheternas värde. Vid eventuell försäljning av fastigheterna beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastigheternas anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Fastighetsägaren Fastighets Aktiebolaget Kalvringen (org.nr: 556453-7651) (Säljaren) säljer de sex fastigheterna Kungsbacka Tölö 4:231 - 4:236 genom förvärv av de fastighetsägande bolagen Kalvringen 1 I Tölö AB (org.nr: 559011-5217) och Kalvringen 2 I Tölö AB (org.nr: 559011-5241).

De 6st fastigheterna innehållande 12st bostadsbyggnader ligger utspridda i ett bostadsområde. Det längsta avståndet mellan två fastigheter uppgår till cirka 80 meter.

Upplåtelse sker så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj-juli 2026. Inflyttning i lägenheterna har redan skett. Tillträde planeras ske den 30 juni 2026 eller den dag som parterna kommer överens om efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Kungsbacka Tölö 4:231, Tölö 4:232, Tölö 4:233, Tölö 4:234, Tölö 4:235, Tölö 4:236	
Adresser	Havtornsvägen 39-40, Äppelrosvägen 1, 2, 22, 24, 31, 33, Magnoliavägen 14, 16, 31, 33, 434 48 Kungsbacka	
Fastigheternas areal	9 231 m ²	
<u>Bostadsarea</u>	4 444 m ²	
Totalarea	4 444 m ²	
Byggnadernas utformning	Två huskroppar i två plan per fastighet. Flerbostadshusen innehåller totalt 64st bostadslägenheter.	
Byggnadsår	2016/2017	
Värdeår	2016/2017	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan: Inom Fastigheterna Tölö 4:13 m.fl. i Kungsbacka Stad, Tölö Ängar etapp 2. LAGA KRAFT 2014-10-17, AKT 1384-P15/7	
Typkod	Fastigheterna innehar typkod – 320. (Hyreshusenhet, bostäder)	
Försäkringar	Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad innehållande styrelseansvarsförsäkring.	
Upplåtelseform	Äganderätt	
<u>Taxeringsvärde bostäder 2025</u>	<u>Byggnad:</u>	<u>Mark:</u>
Tölö 4:231	14 800 000kr	2 248 000kr
Tölö 4:232	17 000 000kr	2 590 000kr
Tölö 4:233	14 800 000kr	2 248 000kr
Tölö 4:234	14 600 000kr	2 466 000kr
Tölö 4:235	14 600 000kr	2 466 000kr
Tölö 4:236	16 800 000kr	2 836 000kr
Summa:	92 600 000kr (87%)	14 854 000kr (13%)
Totalt taxeringsvärde 2025:	107 454 000kr	

Gemensamma anordningar och installationer

Gemensamhetsanläggning/ Samfälligheter

Del av gemensamhetsanläggningen Kungsbacka Tölö GA:33 samt medlem i samfällighetsföreningen Tölö Trädgårdar (org. nr: 717917-7899). Innehar 432 andelar av 2 093. Förvaltar vägar, torg, parkering och gångvägar. Därtill ska samfälligheten förvalta bollplaner, stenmurar, äng samt område för gemensam rekreation.

Rättigheter och nyttjanderätter:

Tölö 4:231	Ledningsrätt, Last, Elektronisk kommunikation.
Tölö 4:231 och 4:233	Ledningsrätt, Last, Vatten & Avloppsledning.
Tölö 4:234 och 4:236	Officialservitut, Last, Tillträde.
Tölö 4:234 och 4:236	Ledningsrätt, Last, Vatten & Avloppsledning.

Parkering	78st parkeringsplatser för boende och besökare.
-----------	---

Förråd	Inom fastigheterna finns separata byggnader innehållande förråd (1st per lägenhet)
--------	--

Soppantering	Restavfall och matavfall i separata kärl på gården. Kommer kompletteras med fler under 2027.
--------------	--

Solceller	Solceller finns installerade på byggnaderna
-----------	---

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
-------	----------------------

Stomme	Trä
--------	-----

Bjälklag	Trä
----------	-----

Fasader	Trä
---------	-----

Yttertak	Betongpannor
----------	--------------

Fönster	Aluminiumbeklädd utsida/Träfönster
---------	------------------------------------

Balkonger	Balkonger i trä (samtliga lägenheter)
-----------	---------------------------------------

Trapphus	Finns ej
----------	----------

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, 5st centraler förser de 6 st fastigheterna
--------------------	--

Ventilation	FTX. (Till-/frånluft med värmeåtervinning i varje lägenhet)
-------------	---

El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. Va-nät
Hiss	Finns ej
Bredbandsfiber	Ja
Kabel TV	Ja
OVK	Utförd januari 2025 (nästa senast 2027) och i april 2025 (nästa senast 2028)
Energideklaration	Utförd 2018-12-09 och 2019-06-10

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Vardagsrum/sovrum	Laminatgolv/trägolv	Målat/tapet
Kök	Laminatgolv/trägolv	Målat/tapet
Badrum	Plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Varierande standard, kyl/frys, spis, fläkt, skåpinredning.	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av dusch, tvättställ och wc-stol.	
<i>Avvikelser förekommer.</i>		

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Tölö Trädgårdar förvärvar fastigheterna Kungsbacka Tölö 4:231, Tölö 4:232, Tölö 4:233, Tölö 4:234, Tölö 4:235, Tölö 4:236 för en summa om 162 500 000 kronor. Föreningen förvärvar de två aktiebolagen innehållande fastigheterna som har ett skattemässigt restvärde om 97 018 192 kronor. Resterande köpeskilling om 65 481 808 kronor speglar förvärv av aktier. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell. Latent skatt uppgår till 13 489 252 kronor.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Köpeskilling	162 500 000 kr	36 566 kr
Lagfartskostnad*	1 612 635 kr	
Pantbrevskostnader**	0 kr	
Fond***inkl kärlskåp	5 931 100 kr	
Föreningsbildning	2 125 000 kr	
Likvidationskostnader	100 000 kr	
Uppläggningsavgift/extra pantbrevsk.	500 000 kr	
Totalt	172 768 735 kr	38 877 kr

*Lagfartskostnad beräknas på 1,5% av taxeringsvärdet (2025) 115 346 000 kr

**Pantbrev finns uttagna om ett belopp om 60 000 000 kr

***Fonden baseras på en underhållsplan för fastigheternas gemensamma underhållsbehov de närmaste 10 åren. Utöver årlig tillsyn av balkonger och filterbyte ska fasadmålning och byte ventilationsaggregat ske.

4. Finansieringsplan

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på byggnadernas uppskattade bokförda byggnadsvärde om cirka 141 573 613 kr i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningar görs viktat i 67år med 2 113 039 kronor (1,49%) av byggnadsvärdet och planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningarna.

Kapitalkostnader

Kalkylen är upprättad med utgångspunkt i den bankoffert föreningen erhöll i april 2026 och baseras på en genomsnittlig ränta på 3,25% Utöver detta har en marginal om 0,25% lagts till vilket ger en total beräknad räntenivå om 3,5%.

Föreningen avser att amortera från första året genom en 67-årig uppräknande serieplan vilket motsvarar byggnadernas viktade avskrivningstid. (se vidare posten amortering i 9. Prognos). Utgångspunkten är att amorterat lån fördelas mellan mark och byggnad enligt taxeringsvärdets fördelning. Endast den del av lånet som avser byggnaden amorteras. Givet den låga skuldsättningen och planerad amortering finns goda möjligheter att lånefinansiera framtida underhållsbehov som så är nödvändigt. Som säkerhet för lånet tas pant ut i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Räntekostnader år 1 (kr)	Amortering år 1 (kr)	Bindningstid (år)
Lån	13 000 000 kr	3,50%	455 000 kr	130 000 kr	3-mån
Lån	13 000 000 kr	3,50%	455 000 kr	130 000 kr	2 år
Lån	14 000 000 kr	3,50%	490 000 kr	140 000 kr	5 år
Summa lån	40 000 000 kr				
Insatser	132 768 735 kr				
Totalt	172 768 735 kr		1 400 000 kr	400 000 kr	

Kapitalutgifter år 1 - 3			
	År 1	År 2	År 3
Lån	40 000 000 kr	39 595 400 kr	39 186 147 kr
Avskrivningar	2 103 042 kr	2 103 042 kr	2 103 042 kr
Räntekostnader	1 400 000 kr	1 386 000 kr	1 372 000 kr
Amortering	400 000 kr	404 600 kr	409 253 kr
Totalt	1 800 000 kr	1 790 600 kr	1 781 253 kr

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Driftskostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse liknande bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader samt efter uppgifter från fastighetsägaren. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 404 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Uppgifterna på vatten/avlopp baseras på 2025 år förbrukning 6 660m³ och fastighetsel 10 880kWh.

Fastighetsavgift utgår först 2031/2032 då fastigheterna är nybyggda 2016/2017.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. I det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Föreningens totala sparande uppgår till ca 153 kr/kvm BOA (amortering + avsättning till yttre fond + löpande underhåll).

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader	1 800 000 kr	405 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m ²)
Löpande underhåll	250 000 kr	56 kr
Ekonomisk förvaltning	80 000 kr	18 kr
Styrelse och revisor	40 000 kr	9 kr
Fastighetsskötsel/städning	110 000 kr	25 kr
Försäkring	90 000 kr	20 kr
Avfallshantering	220 000 kr	50 kr
Vatten/avlopp	415 000 kr	93 kr
Fastighetsel	40 000 kr	9 kr
Värme bostäder	450 000 kr	101 kr
Övrigt	100 000 kr	23 kr
Summa	1 795 000 kr	404 kr
Samfällighetsförening /G:a	90 000 kr	20 kr
Fastighetsavgift-/skatt	0 kr	0 kr
Avsättning yttre fond	280 000 kr	63 kr
Totalt	3 965 000 kr	892 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Årliga intäkter	(kr)
Årsavgifter	3 198 000
P-pl (78st)*	391 000
Tillägg, IMD**	376 000
Övrigt	0
Totalt	3 965 000

* Intäkten är fördelad cirka 300 000kr hyresavtal och cirka 91 000 från besöksparkering.

**IMD = Individuell mätning debitering (kall och varmvatten)

7. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd bostadsarea (boa).

Nyckeltal	(kr/m2 upplåten bostadsrättsarea)
1. Anskaffningsvärde	36 566 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	29 876 kr
3. Årsavgift	720 kr
4. Årsavgifternas andel av i procent av totala intäkter	81%
5. Föreningens skuldsättning	9 001 kr
6. Föreningens sparande	153 kr
7. Föreningens energikostnader (inkl. tillägg IMD*)	204 kr
8. Föreningens driftskostnader inkl. energikostnader	424 kr
9. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift (IMD*)	85 kr
10. Hyresintäkter	88 kr
11. Kassaflöde	63 kr
12. Avsättning till fond och amortering	153 kr

* IMD = Individuell mätning debitering (kall och varmvatten)

8. Redovisning av lägenheterna

Bostadsrättsföreningens 64 st bostadslägenheter presenteras nedan.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hushållsel (ca 500kr/mån), kall -/varmvatten (ca 400- 600kr/mån), hemförsäkring (ca 200-300kr/mån) bredband (ca 250-350kr/mån)

Nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal -	Insats	Årsavg	Årsavg	Privat rta. snitt	Brutto- kostn inkl. 1% amort.	Avdr. ränte- kostnad (%)	Netto- kostn inkl. 1% amort.	Kostn inkl. 1% amort.	Varav 1% amort.	Hyra 1:a apr. 2026 (kr/mån)	Diff. Exkl. Amort. (kr/mån)
						(%)	(kr)	(kr)	(kr/mån)	(%)	(kr/år)	(%)	(kr/år)	(kr/mån)	(kr/mån)		
1	Havtorsv. 39	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 733 953	37 780	3 148	3,50%	115 808	30%	97 602	8 133	1 445	9 258	-2570
2	Havtorsv. 39	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 112 873	50 014	4 168	3,50%	145 093	30%	122 908	10 242	1 761	11 776	-3294
3	Havtorsv. 39	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 411 469	58 145	4 845	3,50%	166 662	30%	141 341	11 778	2 010	13 259	-3490
4	Havtorsv. 39	1	2	rok	52,5	1,18%	1 681 567	37 780	3 148	3,50%	113 451	30%	95 794	7 983	1 401	9 354	-2772
5	Havtorsv. 39	1	3	rok	69,5	1,56%	2 043 026	50 014	4 168	3,50%	141 950	30%	120 498	10 042	1 703	11 776	-3437
6	Havtorsv. 39	1	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	13 259	-3633
7	Havtorsv. 40	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 359 084	58 145	4 845	3,50%	164 304	30%	139 534	11 628	1 966	12 968	-3306
8	Havtorsv. 40	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 060 488	50 014	4 168	3,50%	142 736	30%	121 101	10 092	1 717	11 486	-3111
9	Havtorsv. 40	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 768 876	37 780	3 148	3,50%	117 380	30%	98 806	8 234	1 474	9 451	-2691
10	Havtorsv. 40	1	4	rok	80,8	1,82%	2 289 237	58 145	4 845	3,50%	161 161	30%	137 124	11 427	1 908	12 968	-3449
11	Havtorsv. 40	1	3	rok	69,5	1,56%	1 990 640	50 014	4 168	3,50%	139 593	30%	118 691	9 891	1 659	11 486	-3254
12	Havtorsv. 40	1	2	rok	52,5	1,18%	1 699 029	37 780	3 148	3,50%	114 236	30%	96 397	8 033	1 416	9 451	-2834
13	Äppelrosv. 1	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 376 545	58 145	4 845	3,50%	165 090	30%	140 136	11 678	1 980	13 066	-3368
14	Äppelrosv. 1	Bv	3	rok	69,1	1,55%	2 076 203	49 726	4 144	3,50%	143 155	30%	121 355	10 113	1 730	11 544	-3161
15	Äppelrosv. 1	1	4	rok	80,8	1,82%	2 306 698	58 145	4 845	3,50%	161 947	30%	137 727	11 477	1 922	13 162	-3607
16	Äppelrosv. 1	1	3	rok	69,1	1,55%	2 006 356	49 726	4 144	3,50%	140 012	30%	118 945	9 912	1 672	11 641	-3401
17	Äppelrosv. 2	BV	2	rok	52,5	1,18%	1 751 414	37 780	3 148	3,50%	116 594	30%	98 204	8 184	1 460	9 354	-2630
18	Äppelrosv. 2	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 060 488	50 014	4 168	3,50%	142 736	30%	121 101	10 092	1 717	11 486	-3111
19	Äppelrosv. 2	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 359 084	58 145	4 845	3,50%	164 304	30%	139 534	11 628	1 966	12 968	-3306
20	Äppelrosv. 2	1	2	rok	52,5	1,18%	1 699 029	37 780	3 148	3,50%	114 236	30%	96 397	8 033	1 416	9 451	-2834

Fortsätter på nästa sida

Nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal -	Insats	Årsavg	Årsavg	Privat rta. snitt	Brutto- kostn inkl. 1% amort.	Avdr. ränte- kostnad	Netto- kostn inkl 1% amort.	Kostn inkl. 1% amort.	Varav 1% amort.	Hyra 1:a apr. 2026	Diff. Exkl. Amort.
						(%)	(kr)	(kr)	(kr/mån)	(%)	(kr/år)	(%)	(kr/år)	(kr/mån)	(kr/mån)	(kr/mån)	(kr/mån)
21	Äppelrosv. 2	1	3	rok	69,5	1,56%	2 008 102	50 014	4 168	3,50%	140 378	30%	119 293	9 941	1 673	11 679	-3411
22	Äppelrosv. 2	1	4	rok	80,8	1,82%	2 306 698	58 145	4 845	3,50%	161 947	30%	137 727	11 477	1 922	13 162	-3607
23	Äppelrosv. 22	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 376 545	58 145	4 845	3,50%	165 090	30%	140 136	11 678	1 980	13 066	-3368
24	Äppelrosv. 22	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 077 949	50 014	4 168	3,50%	143 521	30%	121 703	10 142	1 732	11 583	-3173
25	Äppelrosv. 22	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 733 953	37 780	3 148	3,50%	115 808	30%	97 602	8 133	1 445	9 258	-2570
26	Äppelrosv. 22	1	4	rok	80,8	1,82%	2 306 698	58 145	4 845	3,50%	161 947	30%	137 727	11 477	1 922	13 066	-3511
27	Äppelrosv. 22	1	3	rok	69,5	1,56%	2 008 102	50 014	4 168	3,50%	140 378	30%	119 293	9 941	1 673	11 583	-3315
28	Äppelrosv. 22	1	2	rok	52,5	1,18%	1 681 567	37 780	3 148	3,50%	113 451	30%	95 794	7 983	1 401	9 354	-2772
29	Äppelrosv. 24	Bv	3	rok	69,1	1,55%	2 041 280	49 726	4 144	3,50%	141 583	30%	120 150	10 013	1 701	11 351	-3040
30	Äppelrosv. 24	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	12 871	-3245
31	Äppelrosv. 24	1	3	rok	69,1	1,55%	1 971 433	49 726	4 144	3,50%	138 440	30%	117 740	9 812	1 643	11 351	-3182
32	Äppelrosv. 24	1	4	rok	80,8	1,82%	2 271 775	58 145	4 845	3,50%	160 375	30%	136 522	11 377	1 893	12 871	-3387
33	Äppelrosv. 31	Bv	3	rok	69,1	1,55%	2 076 203	49 726	4 144	3,50%	143 155	30%	121 355	10 113	1 730	11 544	-3161
34	Äppelrosv. 31	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 376 545	58 145	4 845	3,50%	165 090	30%	140 136	11 678	1 980	13 259	-3561
35	Äppelrosv. 31	1	3	rok	69,1	1,55%	2 006 356	49 726	4 144	3,50%	140 012	30%	118 945	9 912	1 672	11 640	-3400
36	Äppelrosv. 31	1	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	13 259	-3633
37	Äppelrosv. 33	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 411 469	58 145	4 845	3,50%	166 662	30%	141 341	11 778	2 010	13 259	-3490
38	Äppelrosv. 33	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 112 873	50 014	4 168	3,50%	145 093	30%	122 908	10 242	1 761	11 776	-3294
39	Äppelrosv. 33	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 751 414	37 780	3 148	3,50%	116 594	30%	98 204	8 184	1 460	9 354	-2630
40	Äppelrosv. 33	1	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	13 259	-3633
41	Äppelrosv. 33	1	3	rok	69,5	1,56%	2 043 026	50 014	4 168	3,50%	141 950	30%	120 498	10 042	1 703	11 776	-3437
42	Äppelrosv. 33	1	2	rok	52,5	1,18%	1 681 567	37 780	3 148	3,50%	113 451	30%	95 794	7 983	1 401	9 354	-2772
43	Magnoliav. 14	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 768 876	37 780	3 148	3,50%	117 380	30%	98 806	8 234	1 474	9 549	-2789
44	Magnoliav. 14	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 060 488	50 014	4 168	3,50%	142 736	30%	121 101	10 092	1 717	11 679	-3304
45	Magnoliav. 14	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	13 162	-3536
46	Magnoliav. 14	1	2	rok	52,5	1,18%	1 699 029	37 780	3 148	3,50%	114 236	30%	96 397	8 033	1 416	11 776	-5159
47	Magnoliav. 14	1	3	rok	69,5	1,56%	2 008 102	50 014	4 168	3,50%	140 378	30%	119 293	9 941	1 673	11 776	-3508
48	Magnoliav. 14	1	4	rok	80,8	1,82%	2 289 237	58 145	4 845	3,50%	161 161	30%	137 124	11 427	1 908	13 259	-3740

Fortsätter på nästa sida

Nr	Adress	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal - (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)	Privat rta. snitt (%)	Brutto-kostn inkl. 1% amort. (kr/år)	Avdr. ränte-kostnad (%)	Netto-kostn inkl. 1% amort. (kr/år)	Kostn inkl. 1% amort. (kr/mån)	Varav 1% amort. (kr/mån)	Hyra 1:a apr. 2026 (kr/mån)	Diff. Exkl. Amort. (kr/mån)
49	Magnoliav. 16	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	12 968	-3342
50	Magnoliav. 16	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 043 026	50 014	4 168	3,50%	141 950	30%	120 498	10 042	1 703	11 486	-3147
51	Magnoliav. 16	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 768 876	37 780	3 148	3,50%	117 380	30%	98 806	8 234	1 474	9 354	-2594
52	Magnoliav. 16	1	4	rok	80,8	1,82%	2 271 775	58 145	4 845	3,50%	160 375	30%	136 522	11 377	1 893	12 968	-3484
53	Magnoliav. 16	1	3	rok	69,5	1,56%	1 973 179	50 014	4 168	3,50%	138 807	30%	118 088	9 841	1 644	11 486	-3290
54	Magnoliav. 16	1	2	rok	52,5	1,18%	1 699 029	37 780	3 148	3,50%	114 236	30%	96 397	8 033	1 416	9 354	-2737
55	Magnoliav. 31	Bv	3	rok	69,1	1,55%	2 076 203	49 726	4 144	3,50%	143 155	30%	121 355	10 113	1 730	11 486	-3103
56	Magnoliav. 31	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 376 545	58 145	4 845	3,50%	165 090	30%	140 136	11 678	1 980	13 259	-3561
57	Magnoliav. 31	1	3	rok	69,1	1,55%	2 006 356	49 726	4 144	3,50%	140 012	30%	118 945	9 912	1 672	11 554	-3314
58	Magnoliav. 31	1	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	13 259	-3633
59	Magnoliav. 33	Bv	4	rok	80,8	1,82%	2 411 469	58 145	4 845	3,50%	166 662	30%	141 341	11 778	2 010	13 259	-3490
60	Magnoliav. 33	Bv	3	rok	69,5	1,56%	2 112 873	50 014	4 168	3,50%	145 093	30%	122 908	10 242	1 761	11 776	-3294
61	Magnoliav. 33	Bv	2	rok	52,5	1,18%	1 733 953	37 780	3 148	3,50%	115 808	30%	97 602	8 133	1 445	9 258	-2570
62	Magnoliav. 33	1	4	rok	80,8	1,82%	2 341 622	58 145	4 845	3,50%	163 518	30%	138 931	11 578	1 951	13 259	-3633
63	Magnoliav. 33	1	3	rok	69,5	1,56%	2 043 026	50 014	4 168	3,50%	141 950	30%	120 498	10 042	1 703	11 776	-3437
64	Magnoliav. 33	1	7	rok	52,5	1,18%	1 664 106	37 780	3 148	3,50%	112 665	30%	95 192	7 933	1 387	9 258	-2712
4444 100,00% 132 768 735 3 198 000 266 500																	

*Areauppgifter enligt fastighetsägarens register/ förhandlingsordning.

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond.

Likviditetsprognos (kr)									
År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Bedömd snittränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter									
Årsavgifter	3 198 000	3 261 960	3 327 199	3 393 743	3 461 618	3 530 850	3 601 467	3 898 344	4 752 060
Övriga intäkter	767 000	782 340	797 987	813 947	830 225	846 830	863 767	934 969	1 139 722
Summa	3 965 000	4 044 300	4 125 186	4 207 690	4 291 844	4 377 680	4 465 234	4 833 313	5 891 781
Drift/underhållskostnader									
Drift/uh	1 795 000	1 830 900	1 867 518	1 904 868	1 942 966	1 981 825	2 021 462	2 188 095	2 667 276
Samfällighetsförening /G:a	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	109 709	133 735
Fastighetsavgift-/skatt	0	0	0	0	0	121 820	124 256	134 499	163 954
Summa	1 885 000	1 922 700	1 961 154	2 000 377	2 040 385	2 203 012	2 247 073	2 432 304	2 964 965
Finansiella utgifter									
Låneräntor	1 400 000	1 386 000	1 372 000	1 358 000	1 344 000	1 330 000	1 316 000	1 260 000	1 120 000
Amorteringar	400 000	404 600	409 253	413 959	418 720	423 535	428 406	448 455	502 780
Summa	1 800 000	1 790 600	1 781 253	1 771 959	1 762 720	1 753 535	1 744 406	1 708 455	1 622 780
Kassaflöde	280 000	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	315 325	341 318	416 065
Akkumulerat kassaflöde	280 000	565 600	856 912	1 154 050	1 457 131	1 766 274	2 081 599	3 407 240	7 219 329
Likviditet	280 000	565 600	856 912	1 154 050	1 457 131	1 766 274	2 081 599	3 407 240	7 219 329

Resultatprognos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Rörelseintäkter	3 965 000	4 044 300	4 125 186	4 207 690	4 291 844	4 377 680	4 465 234	4 833 313	5 891 781
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	1 885 000	1 922 700	1 961 154	2 000 377	2 040 385	2 203 012	2 247 073	2 432 304	2 964 965
Avskrivningar*	2 103 042	2 103 042	2 103 042	2 103 042	2 103 042	2 103 042	2 103 042	2 103 042	2 103 042
Räntekostnader	1 400 000	1 386 000	1 372 000	1 358 000	1 344 000	1 330 000	1 316 000	1 260 000	1 120 000
Resultat	-1 423 042	-1 367 442	-1 311 010	-1 253 729	-1 195 583	-1 258 374	-1 200 881	-962 033	-296 225
Accumulerat resultat	-1 423 042	-2 790 484	-4 101 494	-5 355 223	-6 550 806	-7 809 180	-9 010 061	-13 220 989	-19 265 220

*Avskrivning (K3).

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 720 kr per kvm bostadsarea och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften behöver höjas om korta räntan på 3,50 % för 13 000 000 kr behöver höjas med 2% när löptiden går ut

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om värmekostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna för parkeringsplatserna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån (11,5Mkr) för att finansiera oförutsedda utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastigheternas totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m2)	Ökning
1. Dagens avgiftsnivå	720 kr	0,00%
2. Korta räntan + 2%	59 kr	8,13%
3. Värme +25%	25 kr	3,52%
4. Hyresintäkt - 30% (p-pl)	26 kr	3,67%
5. Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	85 kr	11,76%

Tabellen nedan visar förändring i lånebilden för Bostadsrättsföreningen Tölö Trädgårdar (skulder) respektive räntekostnader om inte samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt.

Anslutningsgrad 100% innebär att samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% att 90% upplåts och 10% blir kvar som hyresrätter osv. Räntekostnader är uträknade efter genomsnittsräntan om 3,50%.

Mellanskillnaden mellan hyror och avgifter avser den minskade delen insatser och andel av årsavgifter samt den ökade andelen bostadshyror. Bostadshyrorerna uppgår till 8 920 000 kr år 2026.

Kostnadsförändringen i kronor visar skillnaden mellan ökade räntekostnader och överskottet man erhåller mellan hyror och årsavgifter.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder (kr)	Skuld-sättning (%)	Räntekostnader (kr)	Skillnad hyror/ avgifter	Kostnadsförändring (kr)	Kostnadsförändring (kr/kvm/år)
100%	40 000 000 kr	23,15%	1 400 000 kr			
90%	53 276 874 kr	30,84%	1 864 691 kr	575 160	-110 469	-25
85%	59 915 310 kr	34,68%	2 097 036 kr	862 740	-165 704	-37
80%	66 553 747 kr	38,52%	2 329 381 kr	1 150 320	-220 939	-50

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Drift+skatt+avsätt.UH-fond	487	502	517	532	548	565	582	655	759
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	405	403	401	399	397	395	393	384	365
Övriga intäkter	173	178	183	189	194	200	206	232	312
Avgift	720	727	735	742	751	759	768	807	812

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Inflation + 2%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Utgifter och avsättning	487	507	527	548	570	593	616	721	1067
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	405	403	401	399	397	395	393	384	365
Övriga intäkter	173	179	187	194	202	210	218	255	378
Avgift	720	730	741	753	765	777	791	850	1054

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20 vid en ökad ränta om 1% respektive 2%.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Drift+skatt+avsättn. UH-fond	487	497	507	517	527	538	549	594	724
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	495	492	489	486	483	480	477	465	437
Övriga intäkter	173	176	180	183	187	191	194	210	256
Avgift	810	813	816	820	824	827	831	849	905

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
Låneränta + 2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Utgifter och avsättning	487	497	507	517	527	538	549	594	724
Kapitalkostnader (exkl. avskrivning)	585	581	577	573	569	566	562	546	509
Övriga intäkter	173	176	180	183	187	191	194	210	256
Avgift	900	902	905	907	910	913	916	930	977

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Utöver årsavgiften tillkommer av kall-/varmvatten efter förbrukning. (IMD = individuell mätning debitering)
3. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter etc hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheterna är enligt fastighetsägarens register/ förhandlingsordning.
6. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
7. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering



Jimmy Silfver



Victor Eliasson



Robert Gunnarsson



Alexandra Jensen



Tommy Blom



Andrea Vignati