Upprättad 2026-10-19

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Flyginfarten i Barkarby
769643-5432

Järfälla kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänna förutsättningar
Beskrivning av fastigheten
Fastighetens skick
Taxeringsvärde
Beräknande kostnader för föreningens förvärv
Finansieringsplan
Beräknade löpande kostnader
Beräknade löpande intäkter
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk prognos
Känslighetsanalys
Särskilda förhållanden

BILAGOR
Teknisk besiktning/Underhållsplan
Stadgar
Fastighetsutdrag
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Flyginfarten i Barkarby, org.nr. 769643-5432, som har sitt säte i Järfälla kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2026-01-07.

Fastigheten består av 25 lägenheter.

Fastigheten är vid denna plans upprättande ej upplåten med hyresrätt.

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

Den ursprungliga fastigheten har genom tredimensionell fastighetsbildning delats upp i flera fastigheter. Förvärvet avser bostadsdelen enligt fastighetsregistret med fastighetsbeteckning Järfälla Säby 3:95.

Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Flyginfarten i Barkarby AB, org.nr. 559210-0746. Stocksunds Hem AB, org.nr. 556292-5031, är säljare av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Flyginfarten i Barkarby AB. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastigheten, i aktiebolaget skattemässiga restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i april-maj 2026. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Uppvärmning och elkostnader är baserade på energideklaration, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt samt erhållna offerter.

Upplåtelse sker så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under Q3 och inflyttning Q4 2026 eller den dag som parterna kommer överens om efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

ADR Kommersiella AB, org. nr. 559359-5464 (”Bolaget”), garanterar att i den mån Lägenheterna i Bostadsrättsföreningen Flyginfarten i Barkarby, org. nr. 769643–5432 (”Föreningen”), senast vid föreningens tillträde inte är upplåtna med bostadsrätt till tredje man, förbinder sig Bolaget eller den Bolaget sätter i sitt ställe, att för de insats- och upplåtelseavgifter, som är fastställd i den ekonomiska planen, och enligt vilken plan lägenheterna är sålda, förvärva osålda lägenheter. Föreningen garanterar att Bolaget eller den Bolaget sätter i sitt ställe har att i avvaktan på att sådan av dem förvärvad lägenhet kan säljas rätt dels att bli medlem i Föreningen, dels att utan särskilt tillstånd från Föreningens styrelse hyra ut sådan lägenhet i andra hand. Bolaget förbehåller sig rätten att överlåta garantin på tredjeman om det bolaget anses kunna utföra sina förpliktelser gentemot föreningen. Överlåtelsen ska godkännas av föreningen

ADR Kommersiella AB, org. nr. 559359-5464 (”Bolaget”), förvärvar och står för kostnader för ombyggnation och färdigställande av råytor till lägenheter, detta gäller lgh 5, 24 och 25. Bolaget skall redovisa slutbesked under år 2026 till föreningen och först därefter kan lägenheterna tas i bruk enligt bygglovet.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Den ursprungliga fastigheten har genom tredimensionell fastighetsbildning delats upp i flera fastigheter. Förvärvet avser bostadsdelen enligt fastighetsregistret.

Fastigheten består av ett flerbostadshus uppfört cirka 1942.

Detta är en militärhistorisk byggnad och är Q-märkt vilket innebär att den är av särskilt kulturhistoriskt värde och inte får förvanskas.

Fastigheten antas få typkod 320 Hyreshusenhet, bostäder.

Fastighetsbeteckning	Järfälla Säby 3:95
Adress	Flyginfarten 18, Ålstavägen 8, 177 38 Järfälla
Kommun	Järfälla
Markareal	1 218 m²
Byggnadsår	1942
Värdeår	2016
Antal bostadslägenheter	25 st
Lägenhetsarea	803,6 m²
Total area	**803,6 m²**

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt.
Uppvärmning/värmedistribution	Fjärrvärme.
Ventilation	FTX
Sophantering	Behållare i soprum.
Elinstallationer	Elinstallationer, såsom servis, serviscentral, fastighetscentral, de flesta huvudledningar är utbytta ca 2017.
Tomt/mark	Inga markytor utomhus finns då fastigheten är en tredimensionell fastighetsbildning och ligger ovan annan fastighet.
Tvättstugor	I gemensam tvättstuga finns 1 tvättmaskin (Electrolux) och 1 torktumlare (Electrolux). Därutöver finns tvättmaskin och torktumlare installerade i lägenheterna.
P-platser	Finns ej.
Korridor/trapphus	Korridor som leder till lägenheterna.
Hiss	Finns ej.
OVK	OVK är godkänd till år 2029-03-23.
Energideklaration	Utförd 2026.

Kortfattad byggnadsbeskrivning *(se även bilaga, Underhållsplan/Teknisk besiktning)*

Källare	Finns ej.
Grundläggning	Betong, bjälklag. Fastigheten ligger på övre plan ovan annan fastighet.
Stomme	Betong.
Ytterväggar	Tegel som bärande stomme.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Plåttak renoverat 2017.
Fasad	Puts.
Fönster	Träfönster 2-glas med kopplade bågar.
Trapphus och entré	Entréplan: Höganäskakel, stående träribbor, målad puts på vägg och målat tak.
Övre plan/korridor	Stengolv typ granit, kakelplattor på nedre del av väggar. Övre del av väggar målade samt målat tak
Entréparti	Entréparti av lackat trä med glas, kodlås.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade.
Invändiga tak	Målade.
Golv	Parkettgolv.
Köksinredning	Ikeakök, diskbänk, elspis, diskmaskin och kyl/frys.
Badrum/duschrum	Klinker på golv, kakel på vägg, målat tak. Duschvägg, WC-stol, tvättställ och tvättpelare.
Förvaring	Förråd i trapphus.

Avvikelser förekommer.

Servitut, planer, bestämmelser

Planer, bestämmelser

Plan	*Datum*	*Akt*
Detaljplan för fastigheten Säby 3:69 m.fl.	2017-09-18 genomf.start: 2017-10-24 genomf.slut: 2022-10-23 Laga kraft: 2017-10-23	0123-P2017/5

Rättigheter

Ändamål	*Rättsförhållande*	*Rättighetstyp*	*Beteckning*
Sophantering	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.1
Fiber	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.2
Värme	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.3
El	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.4
Vatten	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.5
Spillvatten	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.6
Kommunikation	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.7
Entréer	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.8
Ventilation	Förmån	Officialservitut	0123-2025/14.9

Övriga berörkrets, med rättsförhållande

Förmån	*Last*
Järfälla Säby 3:95	Järfälla Säby 3:69

FASTIGHETENS SKICK *se även bilaga, Teknisk besiktning*

Byggnaden totalrenoverades år 2016-17. Tekniska installationer, tak och fasad samt allmänna utrymmen är i bra skick. Fastighetens skick kan rubriceras som mycket gott.

Fastighetens underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov den kommande 10 årsperiod sätter föreningen av 300 000 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

Sammanställning:

Inom 0-2 år	16 000 kr
Inom 3-5 år	35 000 kr
Inom 6-10 år	249 000 kr
Totalt	**300 000 kr**

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Underhållsplan/Teknisk besiktning.

Målning av fönster, komplettering av brandsläckare samt byte av fjärrvärmeväxlare kommer att ske som ett åtagande under år 2026 av nuvarande fastighetsägare.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan om 50 år för att redogöra över föreningens långsiktiga behov av åtgärder/renoveringar. Vid större åtgärder kan nya lån behöva tas upp för att finansiera kostnaderna.

TAXERINGSVÄRDE/FASTIGHETSSKATT

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2025-2027, har taxeringsvärdet uppskattat enligt nedan.

Fastigheten antas få typkod 320 Hyreshusenhet, bostäder.

Beräknat taxeringsvärde

Bostäder	17 800 000 kr
Bostäder mark	3 160 000 kr
Totalt	**20 960 000 kr**

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Antal lägenheter	25 st	1 784 kr per lägenhet	44 600 kr
Summa			**44 600 kr**

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	31 727 450 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader	477 912 kr
Pantbrevskostnader	154 130 kr
Kända underhålls- och investeringsbehov	300 000 kr
Kassa	100 000 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	**32 759 492 kr**

Då fastigheten är en tredimensionell fastighetsbildning och taxeringsvärde ännu inte finns utgår lagfart från det högsta av köpeskillingen eller värdeintyget. I denna plan har vi utgått från köpeskilling.

Bokfört värde/skattemässigt restvärde 27 000 000 kr.
Latent skatteskuld 1 040 039 kr.
Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömda renoveringsbehoven de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Medlemmars insats

Medlemmars insats	25 100 000 kr
Summa insatser	**25 100 000 kr**

Lån i föreningen

	Ränta %	*Ränta SEK*	*Belopp SEK*
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	3,50%	268 082 kr	7 659 492 kr
Summa lån		**268 082 kr**	**7 659 492 kr**
Summa finansiering			**32 759 492 kr**

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Offererade räntor från Stadshypotek AB	
3 månader (rörligt)	2,99%
1 år	3,38%
3 år	3,85%

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Avskrivningsunderlaget bedöms uppgå till 26 944 113 och den genomsnittligt viktade avskrivningstiden till cirka 88 år.

Storleken på avskrivningen kan komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden, på investeringar i fastigheten och beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Inför att förvärvet slutligt bokförs bör komponentuppdelningen ses över mer grundligt. Föreningen bedöms göra negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Av köpeskillingen på fastigheten om 31 727 450 kr motsvarar 85% byggnadsvärdet vilket resulterar i en årlig avskrivning om 304 560 kr.

Kapitalkostnader	*År 1*	*År 2*	*År 3*
Banklån	7 659 492 kr	7 582 897 kr	7 505 758 kr
Räntekostnader, 3,50%	268 082 kr	265 401 kr	262 702 kr
Avskrivningar	304 560 kr	304 560 kr	304 560 kr

Amortering av föreningens lån

Föreningen avser att amortera föreningens lån enligt serieplan vilket motsvara föreningens avskrivningstid, komponentsindelning. Utgångspunkten är att amortering av föreningens lån fördelas mellan mark och byggnad i enlighet med taxeringsvärdet. Då detta är en 3 D fastighet och ligger ovan annan fastighet amorteras lånet som avser byggnaden.

Amorteringsplan	*År 1*	*År 2*	*År 3*
Banklån	7 659 492 kr	7 582 897 kr	7 505 758 kr
Amortering	76 595 kr	77 139 kr	77 686 kr

Eventuellt överskott mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad kan användas för ytterligare amortering. Detta beslutas av styrelsen

Givet den låga skuldsättningen och planerad amortering finns goda möjligheter att lånefinansiera framtida underhållsbehov om så är nödvändigt.

Driftkostnad

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drifts/underhållskostnader bygger på tidigare faktisk förbrukning samt energideklaration, utförd år 2026, beräknad energi för uppvärmning, tappvarmvatten och fastighetsel 196 kWh/kvm och år. Beräknad vattenförbrukning 1 950 kbm. Övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt samt erhållna offerter, visst löpande underhåll antas hanteras av medlemmarna. Föreningens utgifter är budgeterade till ca 597 kr/kvm och år, se nedanstående tabell. Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 784 kr/lägenhet/år (2026).

Uppvärmning 1)	235 000 kr	292 kr/m²
Renhållning/sophanteringer 2)	20 992 kr	26 kr/m²
Vattenförbrukning, inkl grundavgift 3)	48 775 kr	61 kr/m²
Fastighetsel 4)	40 544 kr	50 kr/m²
Summa	**345 311 kr**	**430 kr/m²**

1) Utbyte till ny mer effektiv fjärrvärmecentral sker 2026. Uppskattad förbrukning.
2) Faktiskt utfall för år 2025
3) Faktiskt utfall för år 2025
4) Uppskattad förbrukning enligt Repab

Avsättningar till fonder
Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt dock alltid minst 0,15% av taxeringsvärdet. I denna plan har avsättning skett med 0,15%. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. I det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kapitalkostnader

Räntekostnad	268 082 kr
Amorteringar	76 595 kr
Summa kapitalkostnader	**344 677 kr**

Driftkostnader

Administration/ekonomisk förvaltning	40 250 kr
Tillsyn och skötsel, byggnad, inkl städning	57 000 kr
Fastighetsförsäkring	14 000 kr
Uppvärmning,	235 000 kr
Elförbrukning gemensam, exkl husållsel	40 544 kr
Vattenförbrukning	48 775 kr
Sophämtning	20 992 kr
Löpande underhåll och reparationer	23 400 kr
Summa driftkostnader	**479 961 kr**

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	44 600 kr
Summa skatter/avgifter	**44 600 kr**
Fond yttre underhåll	31 440 kr
Summa kostnader	**900 679 kr**

BERÄKNADE LÖPANDE INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs 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 kan beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Intäkter

Årsavgift från medlemmar	900 679 kr
Summa intäkter	**900 679 kr**

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Folksam via Söderberg & partners.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal.
Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Kostnad för lägenhetens el, kabel-tv/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgiften. Denna kostnad beror på abonnemang och konsumtionsmöster men uppskattas till 500 kr/månad för el, 400 kr/månad för tv/bredband och 300 kr/månad för försäkring.

Lägen-hetsnr.	*Area*	*Insats*	*Andelstal insats 100%*	*Andelstal avgift 100%*	*Årsavgift, år 1*
1	32,0 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,9821%	35 866 kr
2	35,5 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,4176%	39 789 kr
3	35,0 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,3554%	39 228 kr
4	25,2 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,1359%	28 244 kr
5	31,4 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,9074%	35 193 kr
6	28,3 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,5217%	31 719 kr
7	29,8 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,7083%	33 400 kr
8	37,5 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,6665%	42 030 kr
9	36,6 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,5545%	41 021 kr
10	38,9 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,8407%	43 599 kr
11	35,8 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,4550%	40 125 kr
12	36,5 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,5421%	40 909 kr
13	28,3 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,5217%	31 719 kr
14	36,8 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,5794%	41 246 kr
15	28,6 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,5590%	32 055 kr
16	28,6 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,5590%	32 055 kr
17	31,1 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,8701%	34 857 kr
18	25,7 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,1981%	28 805 kr
19	31,6 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,9323%	35 417 kr
20	38,5 m²	1 000 000 kr	3,9841%	4,7909%	43 151 kr
21	22,8 m²	1 000 000 kr	3,9841%	2,8372%	25 554 kr
22	22,5 m²	1 000 000 kr	3,9841%	2,7999%	25 218 kr
23	28,5 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,5465%	31 943 kr
24	29,2 m²	1 000 000 kr	3,9841%	3,6336%	32 727 kr
25	48,9 m²	1 100 000 kr	4,3825%	6,0851%	54 807 kr
	803,6 m²	**25 100 000 kr**	**100,00%**	**100,00%**	**900 679 kr**

Andelstal insats = lägenhetens andel av föreningens totala insatser. Lägenhetens insats delat på totala insatser.

Andelstal avgift = lägenhetens andel av föreningens kostnader/drift. Lägenhetens årsavgift delat på total driftkostnad.

NYCKELTAL

1	Anskaffningsvärde, per kvm som upplåts med bostadsrätt	39 482 kr/m²
2	Insats och upplåtelseavgift, per kvm som upplåts med bostadsrätt	31 234 kr/m²
3	Årsavgift, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt	1 121 kr/m²
4	Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna	100%
5	Föreningens skuldsättning, per kvm som upplåts med bostadsrätt och ev. hyresrätt	9 531 kr/m²
6	Föreningens sparande, per kvm som upplåts med bostadsrätt och ev. hyresrätt	134 kr/m²
7	Energikostnad, per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt och ev. hyresrätt	404 kr/m²
8	Driftskostnad, inkl energikostnad och löpander underhåll, per kvm som upplåts med bostadsrätt och ev. hyresrätt	597 kr/m²
9	Lägenhetsinnehavarens genomsnittliga förbrukningsavgift, som föreningen debiterar separat, per kvm som upplåts som med bostadsrätt. Detta nyckeltal är en delmängd av nyckeltalet under punkt 3.	0 kr/m²
10	Föreningens intäkter, från lokalhyror och p-platser. Exkl. årsavgift.	0 kr/m²
11	Kassaflöde, per kvm som upplåts med bostadsrätt och ev. hyresrätt	39 kr/m²

EKONOMISK PROGNOS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrätts-föreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

	År 1 2026	*År 2 2027*	*År 3 2028*	*År 4 2029*	*År 5 2030*	*År 6 2031*	*År 10 2035*	*År 20 2045*
Taxeringsvärde	20 960 000 kr	21 379 200 kr	21 806 784 kr	22 242 920 kr	22 687 778 kr	23 141 534 kr	25 049 140 kr	30 534 762 kr
Föreningslån	7 659 492 kr	7 582 897 kr	7 505 758 kr	7 428 072 kr	7 349 834 kr	7 271 040 kr	6 950 232 kr	6 107 345 kr
Kassaflöde/Avgiftsanalys								
Räntekostnad	- 268 082 kr	- 265 401 kr	- 262 702 kr	- 259 983 kr	- 257 244 kr	- 254 486 kr	- 243 258 kr	- 213 757 kr
Amortering	- 76 595 kr	- 77 139 kr	- 77 686 kr	- 78 238 kr	- 78 793 kr	- 79 353 kr	- 81 631 kr	- 87 615 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 44 600 kr	- 45 492 kr	- 46 402 kr	- 47 330 kr	- 48 276 kr	- 49 242 kr	- 53 301 kr	- 64 974 kr
Fond yttre underhåll 0,15% taxv	- 31 440 kr	- 32 069 kr	- 32 710 kr	- 33 364 kr	- 34 032 kr	- 34 712 kr	- 37 574 kr	- 45 802 kr
Driftskostnad	- 479 961 kr	- 489 561 kr	- 499 352 kr	- 509 339 kr	- 519 526 kr	- 529 916 kr	- 573 598 kr	- 699 213 kr
Hyresintäkter	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Erforderlig årsavgift	**900 679 kr**	**909 662 kr**	**918 852 kr**	**928 254 kr**	**937 871 kr**	**947 710 kr**	**989 362 kr**	**1 111 361 kr**
Föreningens årliga intäkter								
Hyresintäkter, lokaler	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyresintäkter, bostäder	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyresintäkter, p-platser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyresintäkter, garage	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt, lokaler	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	900 679 kr	909 662 kr	918 852 kr	928 254 kr	937 871 kr	947 710 kr	989 362 kr	1 111 361 kr
Summa intäkter	**900 679 kr**	**909 662 kr**	**918 852 kr**	**928 254 kr**	**937 871 kr**	**947 710 kr**	**989 362 kr**	**1 111 361 kr**
Föreningens årliga kostnader								
Räntekostnad	- 268 082 kr	- 265 401 kr	- 262 702 kr	- 259 983 kr	- 257 244 kr	- 254 486 kr	- 243 258 kr	- 213 757 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 44 600 kr	- 45 492 kr	- 46 402 kr	- 47 330 kr	- 48 276 kr	- 49 242 kr	- 53 301 kr	- 64 974 kr
Avskrivning	- 304 560 kr	- 304 560 kr	- 304 560 kr	- 304 560 kr	- 304 560 kr	- 304 560 kr	- 304 560 kr	- 304 560 kr
Driftskostnad	- 479 961 kr	- 489 561 kr	- 499 352 kr	- 509 339 kr	- 519 526 kr	- 529 916 kr	- 573 598 kr	- 699 213 kr
Summa kostnader	**- 1 097 204 kr**	**- 1 105 014 kr**	**- 1 113 015 kr**	**- 1 121 211 kr**	**- 1 129 606 kr**	**- 1 138 205 kr**	**- 1 174 718 kr**	**- 1 282 504 kr**
Resultat	- 196 525 kr	- 195 352 kr	- 194 163 kr	- 192 958 kr	- 191 735 kr	- 190 495 kr	- 185 356 kr	- 171 143 kr
Balanserat överskott/underskott	- 196 525 kr	- 391 878 kr	- 586 041 kr	- 778 999 kr	- 970 733 kr	- 1 161 228 kr	- 1 910 450 kr	- 3 687 528 kr
Kassaflöde	31 440 kr	32 069 kr	32 710 kr	33 364 kr	34 032 kr	34 712 kr	37 574 kr	45 802 kr
Ackumulerat kassaflöde	31 440 kr	63 509 kr	96 219 kr	129 583 kr	163 615 kr	198 327 kr	344 259 kr	763 909 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	1 121 kr	1 132 kr	1 143 kr	1 155 kr	1 167 kr	1 179 kr	1 231 kr	1 383 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	1 365 kr	1 375 kr	1 385 kr	1 395 kr	1 406 kr	1 416 kr	1 462 kr	1 596 kr
Bostadsrättsyta	803,6 m²	803,6 m²	803,6 m²	803,6 m²	803,6 m²	803,6 m²	803,6 m²	803,6 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,50%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%	

KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter.
Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	1 121 kr/m²	1 132 kr/m²	1 143 kr/m²	1 155 kr/m²	1 167 kr/m²	1 179 kr/m²	1 231 kr/m²	1 383 kr/m²
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå* och dagens genomsnittsräntenivå +1%	1 121 kr/m²	1 226 kr/m²	1 237 kr/m²	1 248 kr/m²	1 259 kr/m²	1 270 kr/m²	1 318 kr/m²	1 459 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 121 kr/m²	1 321 kr/m²	1 330 kr/m²	1 340 kr/m²	1 350 kr/m²	1 360 kr/m²	1 404 kr/m²	1 535 kr/m²
dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 121 kr/m²	1 038 kr/m²	1 050 kr/m²	1 063 kr/m²	1 076 kr/m²	1 089 kr/m²	1 145 kr/m²	1 307 kr/m²
Dagens räntenivå och dagens inflationsnivå* +1%	1 121 kr/m²	1 139 kr/m²	1 158 kr/m²	1 177 kr/m²	1 197 kr/m²	1 218 kr/m²	1 307 kr/m²	1 588 kr/m²
dagens inflationsnivå* -1%	1 121 kr/m²	1 125 kr/m²	1 129 kr/m²	1 134 kr/m²	1 138 kr/m²	1 143 kr/m²	1 161 kr/m²	1 211 kr/m²

* gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tiden som styrelsen bestämt, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Utöver upplåtelseavgift kan föreningen uttaga överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, areauppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna areauppgifter för lägenheterna är enligt fastighetsägarens register.

Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Ort och datum enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Flyginfarten i Barkarby

Daniel Ozboyaci

Kristoffer Jarmelid

Robert Ozboyaci