

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLÄMMELN
ORG.NR 769637-9440

Föreningens ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Försäkring
- D. Förvärvskostnader och taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan
- F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos år 1
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys och nyckeltal
- J. Särskilda förutsättningar

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fjällämmeln, Org.nr 769637-9440, i Umeå kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Fjällämmeln 4 och 5 i Umeå kommun genom köp av samtliga aktier i bolaget PIRR Fastigheter AB, Org.nr 556972-6986, som vid tidpunkten är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna. På fastigheterna finns tre stycken lägenhetsbyggnader innehållande totalt tjugotre lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse tillika tillträde av bostadsrätterna beräknas ske första 1 december 2019.

Förvärvskostnad enligt avsnitt D betraktas som fast då eventuellt förändrade förvärvskostnader för föreningen kommer att avräknas mot kontraktssumman för köp av aktierna. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Beräkning av driftskostnader utgår ifrån erfarenhetssiffror. Låneräntan utgör en schablonränta på 2,5% och i planen görs årligen en schablonmässig höjning. Räntesats enligt låneoffert från banken understiger schablonräntan nyttjad i planen. Planen innehåller avrundningar.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheterna; Fjällämmeln 4 och 5 i Umeå kommun genom köp av samtliga aktier i PIRR Fastigheter AB, Org.nr 556972-6986, som vid tidpunkten är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheterna. Bostadsrättsföreningen kommer sedan att förvärva fastigheterna av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheterna sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

Redovisningen av förvärvet av fastigheterna genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9. Detta innebär att efter att fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en utdelning från dotterbolag på motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen endast att som omkostnadsbelopp kunna tillgodoräkna sig det belopp som fastigheten köps från aktiebolaget för och inte köpeskillingen för aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheterna att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheterna i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

Föreningens årsavgift skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Under avsnitt F. Löpande kostnader, intäkter och kassaflödesprognos redovisas styrelsens prognos för intäkter år 1, samt vilka poster som innefattas i prognoserna för Utbetalningar år 1 samt Bokföringsmässiga kostnader år 1. Besiktning av Byggnaderna genomfördes av Projektledargruppen den 3 oktober 2019. För att täcka prognosticerade underhållskostnader görs en initial avsättning i likviditetsreserv/initial reparationsfond på 640 000 kronor samt en årlig avsättning på 30 kr/kvm. Initial reparationsfond skall täcka besiktningspunkterna; Relining under källargolv samt Ommålning av vindskivor och takfot. Övriga besiktningspunkter sammanställda under underhållsbehov under de närmaste tio åren i besiktningsprotokollet kommer att utföras av säljaren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

B. BESKRIVNING AV FASTIGETEN

Fastighetsbeskrivning

Fastigheter	Fjällämmeln 4 och 5
Adress	Domarevägen 27, 27A och 29, 904 33 Umeå
Kommun	Umeå
Län	Västerbotten Län
Tomt	2 207 kvm

Byggnadsbeskrivning

Byggnader: Tre stycken lägenhetsbyggnader, Byggnad 1 (Domarevägen 27) – Två våningar samt källare och vind – innehållande nio lägenheter. Byggnad 2 (Domarevägen 29) – Två våningar samt källare och vind - innehållande tio lägenheter och Byggnad 3 (Domarevägen 27A) Två våningar – innehållande fyra lägenheter. På fastigheterna finns även ett soprum och ett lägenhetsförråd i separat byggnad.

Byggnadsår: Byggnad 1, 1960, Byggnad 2, 1954 och Byggnad 3, 2019.

Antal lägenheter: Totalt tjugotre lägenheter, Total bostadsarea 1 258 kvm

Detaljerad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Byggnad 1 och 2; Källare betong. Byggnad 3; Betongplatta på mark.
Stomme:	Byggnad 1 och 2; Betong och tegel. Byggnad 3; Trä.
Yttertak:	Plåt
Fasad:	Byggnad 1 och 2; Putsfasader tilläggsisolerade med nytt fasadtegel. Byggnad 3; Träfasad.
Balkonger:	Byggnad 1 och 2; Betong med räcken av plåt Byggnad 3; Beläggning av trä. Räcke av stål.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Byggnad 1 och 2; Ventilation frånluft – självdragssystem. Tilluft via spaltventiler i fönster. I kök sitter spiskåpor med inbyggda fläktar. Byggnad 3; Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
Fönster:	3-glas fönster. Dock ej i Källare Byggnad 1 och 2.
Brandteknisk klass:	BR1-Byggnad.

Gemensamma anordningar

Anläggning för Tv, bredband och telefoni sker genom eget abonnemang men BRF tillhandahåller fiber samt utrustning. Ledningar för värme, vatten, spill och dagvatten samt kraft och belysning.

Lägenhetsbeskrivning

Hall:	Byggnad 1 och 2; Matta. Målade väggar och tak. Byggnad 3; Parkett. Målade väggar och tak.
Kök:	Byggnad 1 och 2; Matta. Målade väggar och tak. Byggnad 3; Parkett. Målade väggar och tak.
Hygienrum:	Byggnad 1 och 2; Matta golv och väggar alternativt Kakel och Klinker. Målade tak. Byggnad 3; Kakel och Klinker. Målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkett. Målade väggar och tak.
Övriga rum:	Byggnad 1 och 2; Matta. Målade väggar och tak. Byggnad 3; Parkett. Målade väggar och tak.

Allmänna utrymmen

UC:	I källare Byggnad 1 och 2. Betong, dambindande behandling.
Lägenhetsförråd:	I Källare Byggnad 1 och 2.
Postfack:	Postfack i entré.
Sophantering/källsortering:	Soprum på gåden.
Parkeringsplatser:	Femton parkeringsplatser varav en handikapp plats.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, sophantering, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

C. FÖRSÄKRING

Fastigheten fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar med styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER OCH TAXERINGSVÄRDE

Köpeskilling för aktier, fastighet, lagfart, entreprenad, lagfart, Byggnadskreditiv, pantbrev, föreningsbildande och utbildningskostnader inklusive mervärdesskatt	39 199 750 kr
Anskaffningskostnad	39 199 750 kr

Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	640 000 kr
--	-------------------

Summa att finansiera/Slutlig anskaffningskostnad	39 839 750 kr
---	----------------------

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till;	
för byggnader	13 881 000 kr (70%)
för mark	6 054 000 kr (30%)
Summa beräknat taxeringsvärde	19 935 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta	Tidpunkt för Omsättning av ränta
Nytt lån	3 983 667 kr	Pantbrev	1 år	2,50%	Ej fastställd
Nytt lån	3 983 667 kr	Pantbrev	3 år	2,50%	Ej fastställd
Nytt lån	3 983 666 kr	Pantbrev	5 år	2,50%	Ej fastställd
Snittränta lån:				2,50%	
Summa lån:	11 951 000 kr				
Insatser:	27 888 750 kr				
Summa finansiering	39 839 750 kr				

Lånen kommer att amorteras på 100 år

I kalkylen används en schablonränta på 2,5%, Schablonräntan överstiger ränta enligt offert från SEB. Genomsnittsränta enligt offert från SEB för motsvarande bindningstider uppgår till 1,28%.

F. LÖPANDE KOSTNADER, INTÄKTER OCH KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1

Kapitalkostnader

Räntor	298 775 kr	238 kr/kvm
Avskrivningar *	272 953 kr	217 kr/kvm
Summa kapitalkostnader	571 728 kr	454 kr/kvm

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	40 000 kr	32 kr/kvm
Arvode till styrelse och revisorer	15 000 kr	12 kr/kvm
Försäkringar	25 000 kr	20 kr/kvm
Uppvärmning	145 000 kr	115 kr/kvm
Gemensam elförbrukning	40 000 kr	32 kr/kvm
Vatten och avlopp	55 000 kr	44 kr/kvm
Städning	15 000 kr	12 kr/kvm
Sophantering	20 000 kr	16 kr/kvm
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning/jour	65 000 kr	52 kr/kvm
TV och bredband	65 000 kr	52 kr/kvm
Övrigt	15 000 kr	12 kr/kvm
Summa driftskostnader **	500 000 kr	397 kr/kvm

Övriga kostnader

Fastighetsavgift (eller motsv.), ***	30 000 kr	24 kr/kvm
--------------------------------------	-----------	-----------

Summa bokföringsmässiga kostnader år 1 **1 101 728 kr** **876 kr/kvm**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar ****	37 740 kr	30 kr/kvm
Räntor	298 775 kr	238 kr/kvm
Amorteringar	119 510 kr	95 kr/kvm
Summa driftskostnader	500 000 kr	397 kr/kvm
Summa övriga kostnader	30 000 kr	24 kr/kvm

Summa utbetalningar inkl avsättning för underhåll år 1 **986 025 kr** **784 kr/kvm**

Årsavgifter, *****	883 500 kr	702 kr/kvm
Övriga intäkter		
Ränteintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Årsavgifter; TV och bredband	65 000 kr	52 kr/kvm
Parkeringar	62 700 kr	50 kr/kvm
Hysesintäkter	0 kr	0 kr/kvm
Summa övriga intäkter	127 700 kr	102 kr/kvm
Summa intäkter år 1,	1 011 200 kr	804 kr/kvm
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 011 200 kr	804 kr/kvm
Summa bokföringsmässiga kostnader	-1 101 728 kr	-876kr/kvm
Återföring avskrivning	272 953 kr	217 kr/kvm
Summa kassaflöde från löpande drift år 1	182 425 kr	145 kr/kvm
Amortering	-119 510 kr	-95 kr/kvm
Investering	0 kr	0 kr/kvm
Summa kassaflöde år 1	62 915 kr	50 kr/kvm
Likviditetsreserv/Initial reparationsfond	640 000 kr	509 kr/kvm
Summa ackumulerad kassa år 1	702 915 kr	559 kr/kvm

* Avskrivningar beräknas till 1 % av fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark

** Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av byggnadernas utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

*** Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Därefter erläggs kommunal fastighetsavgift. Nuvarande nivå är 1 377 kr/lgh. Därmed erläggs ingen fastighetsavgift för de nybyggda lägenheterna de första åren. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsavgift alternativt fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

**** Styrelsen skall upprätta en underhållsplan samt göra årlig avsättning för att täcka det bedömda underhållskostnaderna. Avsättning har i kalkylen beräknas schablonmässigt med 30 kr/kvm.

***** I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under de första sexton åren. Årsavgifter tas inte ut för att täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer bli negativt.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus	Lgh.nr	Antal rum	Kvm	Insats	Insats/kvm	Årsavgift/månad	Årsavgift	Årsavgift/kvm	Beräknad årsavgift TV/Telefoni/bredband	Andelstal
Domarevägen 27	1001	3rok	71	1 267 500	17 852	3 829	45 942	647	2 826	5,200%
Domarevägen 27	1002	2rok	59	1 222 500	20 720	3 424	41 083	696	2 826	4,650%
Domarevägen 27	1003	3rok	71	1 425 000	20 070	3 829	45 942	647	2 826	5,200%
Domarevägen 27	1101	3rok	71	1 305 000	18 380	3 829	45 942	647	2 826	5,200%
Domarevägen 27	1102	2rok	59	1 241 250	21 038	3 424	41 083	696	2 826	4,650%
Domarevägen 27	1103	3rok	71	1 406 250	19 806	3 829	45 942	647	2 826	5,200%
Domarevägen 27	1201	2rok	42	986 250	23 482	2 835	34 015	810	2 826	3,850%
Domarevägen 27	1202	1rok	35	1 001 250	28 607	2 466	29 597	846	2 826	3,350%
Domarevägen 27	1203	2rok	42	1 005 000	23 929	2 835	34 015	810	2 826	3,850%
Domarevägen 29	1001	3rok	80	1 516 875	18 961	3 996	47 952	599	2 826	5,428%
Domarevägen 29	1002	1rok	17	579 375	34 081	1 634	19 614	1 154	2 826	2,220%
Domarevägen 29	1003	1rok	17	579 375	34 081	1 634	19 614	1 154	2 826	2,220%
Domarevägen 29	1004	3rok	80	1 554 375	19 430	3 996	47 952	599	2 826	5,428%
Domarevägen 29	1101	3rok	80	1 516 875	18 961	3 996	47 952	599	2 826	5,428%
Domarevägen 29	1102	1rok	36	896 250	24 896	2 540	30 481	847	2 826	3,450%
Domarevägen 29	1103	3rok	80	1 535 625	19 195	3 996	47 952	599	2 826	5,428%
Domarevägen 29	1201	2rok	54	1 125 000	20 833	3 350	40 199	744	2 826	4,550%
Domarevägen 29	1202	1rok	35	991 875	28 339	2 466	29 597	846	2 826	3,350%
Domarevägen 29	1203	2rok	54	1 153 125	21 354	3 350	40 199	744	2 826	4,550%
Domarevägen 27A	1001		51	1 395 000	27 353	3 092	37 107	728	2 826	4,200%
Domarevägen 27A	1002		51	1 395 000	27 353	3 092	37 107	728	2 826	4,200%
Domarevägen 27A	1101		51	1 395 000	27 353	3 092	37 107	728	2 826	4,200%
Domarevägen 27A	1102		51	1 395 000	27 353	3 092	37 107	728	2 826	4,200%
	23		1258	27 888 750	22 169	73 625	883 500	702	65 000	100,000%

Övriga hyresintäkter	Kvm	Antal	Månadshyra	Summa årshyror	Beräknad årshyra	Beräknad vakans
Lokal/kontor	50		4 000	48 000	-	100%
Lokal/kontor	21		2 000	24 000	-	100%
Lokal/förråd	13		750	9 000	-	100%
Lokal/förråd	19		1 000	12 000	-	100%
Förråd/Hobbyrum	10		500	6 000	-	100%
Lokal/förråd/kontor	42		3 000	36 000	-	100%
Parkering med motorvärmare		11	395	52 140	52 140	0%
Parkering utan motorvärmare		4	220	10 560	10 560	0%
	155			197 700	62 700	

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till andelstal i ekonomisk plan, kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar inklusive amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan. Lägenheterna har separata elmätare och separata avtal. Föreningen har ett gemensamt abonnemang avseende bredband och TV samt debiterar respektive lägenhet. Se kolumn i ovanstående tabell.

H. EKONOMISK PROGNOIS OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Prognoser år 1-16

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Aravgifter	883 500	901 170	919 193	937 577	956 329	975 455	994 964	1 014 864	1 035 161	1 055 864	1 076 982	1 098 521	1 120 492	1 142 901	1 165 759	1 189 075
Övriga intäkter	127 700	130 304	132 959	135 666	138 427	141 241	144 111	147 037	150 021	153 063	156 166	159 329	162 554	165 844	169 197	172 617
Summa intäkter	1 011 200	1 031 474	1 052 152	1 073 244	1 094 755	1 116 697	1 139 075	1 161 901	1 185 182	1 208 928	1 233 147	1 257 850	1 283 046	1 308 745	1 334 957	1 361 692
Driftskostnader	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	563 081	574 343	585 830	597 546	609 497	621 687	634 121	646 803	659 739	672 934
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader (fastighetsskatt)	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570	37 301	38 047	38 808	39 584	40 377
Avskrivningar	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953
Räntenetto	298 775	315 510	331 847	347 786	363 326	378 467	393 210	407 555	421 501	435 049	448 198	460 949	473 302	485 256	496 811	507 968
Summa kostnader	1 101 728	1 129 063	1 156 212	1 183 179	1 209 968	1 236 583	1 263 029	1 289 311	1 315 434	1 341 401	1 367 218	1 392 891	1 418 423	1 443 820	1 469 088	1 503 653

1)

Årets resultat

	-90 528	-97 589	-104 060	-109 935	-115 212	-119 887	-123 954	-127 410	-130 252	-132 473	-134 071	-135 040	-135 377	-135 075	-134 131	-141 960
Avsättning underhållsfond	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740	37 740
Årets resultat efter avsättning UH-fond	-128 268	-135 329	-141 800	-147 675	-152 952	-157 627	-161 694	-165 150	-167 992	-170 213	-171 811	-172 780	-173 117	-172 815	-171 871	-179 700

Fritt eget kapital ackumulerat

Bundet eget kapital ackumulerat	-128 268	-263 597	-405 397	-553 072	-706 025	-863 651	-1 025 345	-1 190 496	-1 358 487	-1 528 701	-1 700 512	-1 873 292	-2 046 409	-2 219 224	-2 391 095	-2 570 796
Summa eget kapital ackumulerat	27 888 750	27 926 490	27 964 230	28 001 970	28 039 710	28 077 450	28 115 190	28 152 930	28 190 670	28 228 410	28 266 150	28 303 890	28 341 630	28 379 370	28 417 110	28 454 850
Summa eget kapital ackumulerat	27 760 482	27 662 893	27 558 833	27 448 898	27 333 685	27 213 799	27 089 845	26 962 434	26 832 183	26 699 709	26 565 638	26 430 598	26 295 221	26 160 146	26 026 015	25 884 054

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 011 200	1 031 474	1 052 152	1 073 244	1 094 755	1 116 697	1 139 075	1 161 901	1 185 182	1 208 928	1 233 147	1 257 850	1 283 046	1 308 745	1 334 957	1 361 692
Summa kostnader	-1 101 728	-1 129 063	-1 156 212	-1 183 179	-1 209 968	-1 236 583	-1 263 029	-1 289 311	-1 315 434	-1 341 401	-1 367 218	-1 392 891	-1 418 423	-1 443 820	-1 469 088	-1 503 653
Återföring avskrivningar	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953	272 953
Kassaflöde från löpande drift	182 425	175 364	168 893	163 018	157 741	153 066	148 999	145 543	142 701	140 480	138 882	137 912	137 576	137 878	138 822	130 992
Amorteringar	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510	-119 510
Reparationer och underhåll	0	0	-640 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditetsreserv/initial reparationsfond	640 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kassaflöde	702 915	55 854	-590 617	43 508	38 231	33 556	29 489	26 033	23 191	20 970	19 372	18 402	18 066	18 368	19 312	11 482

Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital

	702 915	758 769	168 152	211 659	249 890	283 447	312 936	338 968	362 159	383 129	402 501	420 903	438 969	457 337	476 649	488 132
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693	310 693

Not

1) Antagen ränta uppgår år 1 till 2,5% med en årlig höjning med 0,17% så att räntan år 16 uppgår till 5%, under punkt i frågeår kalkylränta år för år.

*) Antagen inflation är 2% årligen

I.KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

Nyckeltal																		
Räntekänslighet																		
Ändring av räntesats mot nuläge:																		
Räntesats	i %	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%												
Räntekostnad	i Kronor	179 265	298 775	418 285	537 795	657 305												
Avgifter justerat för ny ränta	Per Kvm	689	702	879	974	1 069												
Förändring av årsavgifter justerat för ny ränta i %		-2%	0%	25%	39%	52%												
Anskaffning och finansiering		Not																
Anskaffningsutgift	Per Kvm 1)	31 321															70,0%	
Insatser och Upplätelser	Per Kvm 1)	21 925															30,0%	
Lån	Per Kvm 1)	9 395															100,0%	
Per år		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	
Lån	Per Kvm 1)	9 500	9 405	9 310	9 215	9 120	9 025	8 930	8 835	8 740	8 645	8 550	8 455	8 360	8 265	8 170	8 075	
Räntekostnader	Per Kvm 1)	238	251	264	276	289	301	313	324	335	346	356	366	376	386	395	404	
Årsavgifter	Per Kvm 1)	702	716	731	745	760	775	791	807	823	839	856	873	891	909	927	945	
Övriga intäkter	Per Kvm 1)	102	104	106	108	110	112	115	117	119	122	124	127	129	132	134	137	
Driftskostnader	Per Kvm 2)	397	405	414	422	430	439	448	457	466	475	484	494	504	514	524	535	
Kassaflöde från löpande Drift	Per Kvm 2)	145	139	134	130	125	122	118	116	113	112	110	110	109	110	110	104	
Avsättning UH-fond plus avskrivning	Per Kvm 2)	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	
Avskrivningar	Per Kvm 2)	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	217	
Avsättning UH-fond	Per Kvm 2)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Kalkylränta för respektive år		2,50%	2,67%	2,83%	3,00%	3,17%	3,33%	3,50%	3,67%	3,83%	4,00%	4,17%	4,33%	4,50%	4,67%	4,83%	5,00%	

Not
1) Beräknat på Upplåten Bostadsrättsyta
2) Beräknat på Total Yta

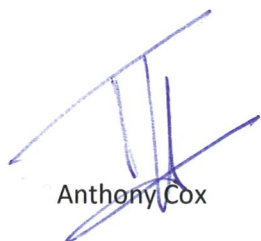
J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

- i. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- ii. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Som grund för fördelningen av årsavgiften skall gälla lägenheternas andelstal.
- iii. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgift till högst 1% av prisbasbeloppet.
- iv. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- v. Bostadsrättshavaren skall ha en tecknad hemförsäkring, föreningen svarar för att teckna bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.
- vi. Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnader för lägenhetens förbruknings el, kabel-tv och bredband. Lägenheterna har separata elmätare och separata avtal. Föreningen har ett gemensamt abonnemang avseende bredband och TV samt debiterar respektive lägenhet.
- vii. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- viii. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Signatursida följer

Umeå den 1 november 2019

Bostadsrättsföreningen Fjällåmmeln, Org.nr 769637-9440



Anthony Cox



Patrik Nevalainen



Michael Grönberg