Registrerades av Bolagsverket
2020-10-26
Ärende nr: 635380/20

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Unité

769633-6838

Stockholms kommun

2020-09-23

Bostadsrättsföreningen Unité

Anders Morast

Bo Leijon

Lars Björk

Signatur:

Innehållsförteckning

		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	4
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	9
9.	Känslighetsanalys	10

Bilagor:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Signatur:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Unité, org.nr. 769633-6838, som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-11 har enligt stadgarna, registrerade 2017-03-09, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har vidare till ändamål att hyra ut lokalytor till företag.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med kvartal 4 2020, medan tillträde beräknas ske etappvis under december 2020 för stadsradhusen samt mars 2021 för hus 2 och juni 2021 för hus 1.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Stettin Holding AB, org nr 559027-5359 lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Stettin Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom tre månader efter att slutbesked (ordinarie eller interimistiskt) erhållits för byggnationerna på Fastigheten.

Brf Unité kommer initialt att innehålla medel uppgående till maximalt 14 mkr som avser skuld hänförlig till köpeskillingen för föreningens förvärv av aktierna i Fastighets AB Unitatis, och därmed indirekt fastigheten Stockholm Backåkra 7 som bolaget ägde, från Stettin Holding AB. Dessa medel ska täcka föreningens kostnader för årsavgifter vid eventuellt vakanta lägenheter samt eventuellt tillkommande projektkostnader efter godkänd slutbesiktning. Nämnda eventuella kostnader kommer om de förekommer att räknas av mot innehållna medel och därmed skulden till Stettin Holding. Återbetalning till Stettin Holding av den del av skulden som inte räknas av kommer ske successivt och ska fullt vara återbetalad senast 5 år efter godkänd slutbesiktning.

Signatur:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Unité, org.nr. 769633-6838, som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-11 har enligt stadgarna, registrerade 2017-03-09, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har vidare till ändamål att hyra ut lokalytor till företag.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med kvartal 4 2020, medan tillträde beräknas ske etappvis under december 2020 samt februari-juni 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Stettin Holding AB, org nr 559027-5359 lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Stettin Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom tre månader efter att slutbesked (ordinarie eller interimistiskt) erhållits för byggnationerna på Fastigheten.

Brf Unité kommer initialt att innehålla medel uppgående till maximalt 14 mkr som avser skuld hänförlig till köpeskillingen för föreningens förvärv av aktierna i Fastighets AB Unitatis, och därmed indirekt fastigheten Stockholm Backåkra 7 som bolaget ägde, från Stettin Holding AB. Dessa medel ska täcka föreningens kostnader för årsavgifter vid eventuellt vakanta lägenheter samt eventuellt tillkommande projektkostnader efter godkänd slutbesiktning. Nämnda eventuella kostnader kommer om de förekommer att räknas av mot innehållna medel och därmed skulden till Stettin Holding. Återbetalning till Stettin Holding av den del av skulden som inte räknas av kommer ske successivt och ska fullt vara återbetalad senast 5 år efter godkänd slutbesiktning.

Signatur:

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Backåkra 7
Adress:	Spanielgatan 2, 4, 7, 9, 11 & 13, 115 48 Stockholm
Fastighetens areal:	2 647 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 539 kvm
Lokalarea (LOA):	159 kvm
Antal bostadslägenheter:	46 st
Antal lokaler:	1 st
Antal p-platser i garage:	24 st
Byggnadsår:	2020
Husens utformning:	1 huslängd med 4 st radhus samt 2 Flerfamiljshus om totalt 42 lgh.

Servitut ochgemensamhetsanläggningar m.m
Fastigheten belastas inte av något servitut.

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggningar med b.la ändamål garage, ledningsnät och gård. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Preliminära andelstal för **GA:1** (gata, ledningsnät, belysning, trappa & plantering) = 30 av totalt 200, **GA:2** (Gård & del av sopsugsanläggning = 60 av totalt 200 & **GA:5** (Garage) = 25 av totalt 85.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Grundläggning kommer till största delen ske i bergschakt. Grundläggning sker på packad sprängbotten eller packad sprängstensfyllning.
Stomme:	Stommen utförs med vertikala och horisontella bärverk av prefabricerad betong eller stål.
Balkonger:	Balkonger utförs av prefabricerade betongelement som fästes till bjälklagskanter med köldbryggebrytande infästning.
Tak över terrass:	Prefabricerade betongelement.
Ytterväggar:	Prefabricerade sandwichelement
Bjälklag:	Plattbärlag.
Yttertak:	Samtliga tak kommer att utföras med indragna påbyggnader som utförs med lätt stomme. Övriga takytor består av terrasser. Takterrasser utförs med helklistrad kompaktlösning.
Lägenhetsskiljande väggar:	Homogen betong.
Lättväggar:	Gips på regelstomme av plåt.
Fönster:	Fasta och öppningsbara fönsterpartier av aluminium
Entrépartier	Metallpartier
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Hus 1 och 2 förses med hiss. Hus 3 sker kommunikation mellan våningarna via interna trappor

Installationer

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Bergvärme och fjärrvärme. Lägenheterna är försedda med radiatorer samt konvektorer vid fönsterpartier. Golvvärme i bottenvåningen på radhusen.
Ventilation:	FTX-aggregat installeras för ventilation av bostäder och lokaler. I hus 1 och 2 är bostadsaggregaten placerade på respektive takplan. Radhuslägenheterna i hus 3 ventileras med separata lägenhetsaggregat.
El:	Anslutning mot servis från Ellevio.
TV/tele/bredband:	TV, telefoni och IT via fiber, leverantör ej utsedd.

Signatur:

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Sopsug och miljörum
Förråd:	Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i källarplanet. Utförs av nätvägg.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelrum och barnvagnsrum finns och är placerade i källarplan av hus 1 och 2.
Garage:	24 stycken parkeringsplatser och 6 stycken med ladd stolpe
Postboxar:	Postboxar placeras vid entré
Övriga gemensamma utrymmen:	Gemensam lokal med pentry och WC på plan 6 i Hus 1 i anslutning till gemensam takterras. Takterras på plan 4 i Hus 2. Innergård som del i gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av bostadslägenheter

Väggar och tak:	Spacklas och målas
Golv:	Ljusa vitpigmenterade, mattlackade trägolv, enstav med klickfog i trälamell med slipbar yta av ek.
Socklar och foder:	Socklar och foder i trä, vita.
Entréutrymme/hall:	Specialritad hallförvaring (Se individuella lägenhetsplaner för förekomst). Hatthylla med stång. Städskåp och garderober med utanpåliggande handtag/grepplist. Luckor och täcksidor i ljusgrå kulör.
Kök:	Specialritat kök med släta luckor och täcksidor i mörkgrå kulör. Köket är utformat som en fristående möbel med släpp från tak. Stänkskydd i touchlaminat i mörkgrå kulör och bänkskiva i mörkgrå kompositsten. Diskho i rostfritt stål underlimmas mot bänkskiva. Integrerad LED-belysning under överskåp. Vitvaror: helintegrerad kyl, frys och diskmaskin, samt varmluftsugn och infälld induktionshäll. Avfallskvarn i underskåp. Fläktinsatsen byggs in i överskåp. Plats för mikrovågsugn med eluttag i köksskåp. Utanpåliggande downlights i tak.
Badrum:	Golv i matt, mörkgrå granitkeramik. Väggar kläs med hög bröstning i mörkgrått kakel i "subway tile" format, övrig vägg målad i ljusgrå alternativt mörkgrå kulör. Djupare spegelnischer ovan handfat med ram av mörkgrå kompositsten. Ramens nedersta del kan nyttjas som hylla. Vägghängd WC-stol med dold cistern från Duravit. Handfat i porslin med benställning i kromat utförande från Duravit. Duschplats med specialritad duschskärm. Tvättställs-, badkars- och duschblandare från Tapwell är i kromat utförande. Elburen handdoksstork i lägenhetens huvudbadrum. Golvränna i duschutrymme. Infällda downlights i tak, samt armaturer med porslinsockel och kupa på vägg. Badrummen utrustas med torktumlare och tvättmaskin alternativt kombimaskin. För vissa lägenheter kan tvättmaskin och torktumlare placeras i separat utrymme. För de lägenheter som har badkar så är det av fabrikat V & B och typ inbyggnadsbadkar Oberon.
Gäst-WC:	Golv i matt, mörkgrå granitkeramik. Väggar kläs med hög bröstning i mörkgrått kakel i "subway tile" format, övrig vägg målad i ljusgrå alternativt mörkgrå kulör. Spegel limmad på vägg. Vägghängd WC-stol med dold cistern från Duravit. Handfat i porslin. Duschplats med specialritad duschskärm. (Se individuella lägenhetsplaner för förekomst av dusch). Duschblandare med handdusch av fabrikat Tapwell. Golvränna i duschutrymme. Infällda downlights i tak, samt armaturer med porslinsockel och kupa på vägg.
Vardagsrum:	Multimediauttag, lamputtag för egen lampa i tak vid matplats och i vardagsrum

Signatur:

Master Bedroom:	Lamputtag för egen lampa i tak. Multimediauttag i alla master bedroom. Garderober eller klädkammare enligt individuell säljplan. Garderober har släta luckor och täcksidor i ljusgrå kulör.
Innerdörrar:	Släta dörrar i trä, fabriksmålade, ljusgrå kulör. Vissa lägenheter har släta, skjutdörrar med synlig utanpåliggande skena (se individuella lägenhetsplaner för förekomst).
Balkonger/Terasser:	Balkongbelysning på fasadvägg.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1:	Rå lokal enligt stoppstandard för hyresgästanpassning.

Underhållsbehov:
Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:
Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Signatur:

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Unitatis, 559027-5342, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Backåkra 7. Föreningen har därefter genom ett transportköp förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling motsvarande bolagets anskaffningsvärde. Bolaget kommer att avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen 3 flerfamiljshus med totalt 46 bostadsrättslägenheter och 1 lokal.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om delad entreprenad.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 378 000 000 kronor.

Anskaffningsvärde	**Belopp**	**Nyckeltal** [1]
Köpeskilling fastighet, aktier, entreprenad m.m.	395 560 500	
Summa total och beräknad anskaffningskostnad	**395 560 500**	**111 772**
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	326 550 000	92 272
Lån	69 010 500	19 500
Summa finansiering	**395 560 500**	**111 772**
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 539 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 539 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea	159 kvm	
Totalarea	3 698 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

Signatur:

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNIN

Kapitalkostnad och amortering
Föreningens genomsnittliga ränta har i kalkylen uppskattats till 2,5%. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig kalkylränta vid en slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Pantbrev motsvarande föreningens lån kommer att finnas i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5% per år av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	69 010 500	1-10 år	2,5%	1 725 263
Summa	69 010 500			1 725 263

Räntekostnad, år 1	1 725 263
Amortering, år 1	345 053
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	**2 070 316**

Fondavsättning
Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 15 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 15 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1	**53 085**

Avskrivningar
Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Föreningen har beräknat ett totalt avskrivningsunderlag om 225 871 134 kronor. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	225 871 134
Avskrivningsbelopp:	5 067 042

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader
Bedömning av de löpande driftkostnaderna har beräknats utifrån nyckeltal för den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och avrundats till hela tusental. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	74 000
Värme och varmvatten	333 000
Ventilation	14 000
Fastighetsel	74 000
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, hiss	88 000
Ekonomisk förvaltning	53 000
Revision	25 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	60 000
TV/Bredband	65 000
Sophämtning	71 000
Snöröjning/Yttre skötsel	35 000
Trappstädning	60 000
Garage	63 000
Drift GA	71 000
Övriga driftskostnader	53 000
Löpande underhåll	53 000
Summa driftskostnader	**1 192 000**

Signatur:

Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:	
- Hushållsel	ca 3 600 kr per år
- Hemförsäkring	ca 2 200 kr per år

Uppskattade belopp varierar bland annat av hushållens sammansättning samt storlek på lägenheten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts. Uppskattning baseras på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde 0180142.

mark bostäder	70 000 000
byggnad bostäder	94 000 000
mark lokal	2 062 000
byggnad lokal	1 921 000
Summa	**167 983 000**

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0% av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsskatt lokaler	39 830
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	**39 830**
SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	**3 355 231**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 458 890
Hyresintäkt lokaler (exkl. moms)	286 200
Ersättning fastighetsskatt lokaler	39 830
Hyresintäkter p-platser[1)]	576 000
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	**3 360 920**

1) Hyresintäkterna är beräknade på 24 parkeringsplatser, 2000 kr ex moms per plats och månad.

Signatur:

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	**Belopp**	**Nyckeltal** [1]
Årsavgifter	2 458 890	695
Intäkt lokal	286 200	
Ersättning fastighetsskatt	39 830	
Hyresintäkter p-platser	576 000	
Summa intäkter	**3 360 920**	
Driftskostnader	1 192 000	337
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	39 830	
Avskrivningar	5 067 042	1 432
Räntekostnader	1 725 263	
Summa kostnader	**8 024 135**	
Årets resultat	**-4 663 215**	
Avsättning underhållsfond	53 085	15
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 360 920	
Summa kostnader	-8 024 135	
Återföring avskrivningar	5 067 042	
Kassaflöde från löpande drift	**403 828**	114
Amorteringar	-345 053	98
Summa kassaflöde	**58 775**	17

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Föreningen kommer att upplåta 46 bostadsrättslägenheter med följande fördelning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (RoK)	BOA (kvm)	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift
01.1001	0+1	3	107	4 815 000 kr	4 085 000 kr	8 900 000 kr	3,1331%	77 040 kr
01.1002	0+1	4	117	5 265 000 kr	4 285 000 kr	9 550 000 kr	3,1880%	78 390 kr
01.1101	2	1,5	48	2 160 000 kr	3 340 000 kr	5 500 000 kr	1,6007%	39 360 kr
01.1102	2	2	54	2 430 000 kr	2 520 000 kr	4 950 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1103	2	2	54	2 430 000 kr	3 420 000 kr	5 850 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1104	2	3,5	86	3 870 000 kr	4 080 000 kr	7 950 000 kr	2,4832%	61 060 kr
01.1105	2	3	76	3 420 000 kr	3 880 000 kr	7 300 000 kr	2,2254%	54 720 kr
01.1201	3	1,5	48	2 160 000 kr	3 440 000 kr	5 600 000 kr	1,6007%	39 360 kr
01.1202	3	2	54	2 430 000 kr	2 670 000 kr	5 100 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1203	3	2	54	2 430 000 kr	2 670 000 kr	5 100 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1204	3	3,5	86	3 870 000 kr	4 280 000 kr	8 150 000 kr	2,4832%	61 060 kr
01.1205	3	3	76	3 420 000 kr	4 480 000 kr	7 900 000 kr	2,2254%	54 720 kr
01.1301	4	1,5	48	2 160 000 kr	2 540 000 kr	4 700 000 kr	1,6007%	39 360 kr
01.1302	4	2	54	2 430 000 kr	2 870 000 kr	5 300 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1303	4	2	54	2 430 000 kr	2 670 000 kr	5 100 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1304	4	3,5	86	3 870 000 kr	4 280 000 kr	8 150 000 kr	2,4832%	61 060 kr
01.1305	4	3	76	3 420 000 kr	3 680 000 kr	7 100 000 kr	2,2254%	54 720 kr
01.1401	5	1,5	48	2 160 000 kr	2 690 000 kr	4 850 000 kr	1,6007%	39 360 kr
01.1402	5	2	54	2 430 000 kr	3 170 000 kr	5 600 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1403	5	2	54	2 430 000 kr	3 070 000 kr	5 500 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1404	5	3,5	86	3 870 000 kr	4 380 000 kr	8 250 000 kr	2,4832%	61 060 kr
01.1405	5	3	76	3 420 000 kr	3 880 000 kr	7 300 000 kr	2,2254%	54 720 kr
01.1501	6	1,5	48	2 160 000 kr	2 840 000 kr	5 000 000 kr	1,6007%	39 360 kr
01.1502	6	2	54	2 430 000 kr	3 270 000 kr	5 700 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1503	6	2	54	2 430 000 kr	3 170 000 kr	5 600 000 kr	1,8008%	44 280 kr
01.1504	6	3,5	86	3 870 000 kr	4 730 000 kr	8 600 000 kr	2,4832%	61 060 kr
01.1505	6	3	76	3 420 000 kr	4 180 000 kr	7 600 000 kr	2,2254%	54 720 kr
02.1001	0	5	114	5 130 000 kr	5 070 000 kr	10 200 000 kr	3,0599%	75 240 kr
02.1002	0	1,5	34	1 530 000 kr	1 670 000 kr	3 200 000 kr	1,1338%	27 880 kr
02.1003	0	5	113	5 085 000 kr	5 115 000 kr	10 200 000 kr	3,0331%	74 580 kr
02.1101	1	4	101	4 545 000 kr	4 555 000 kr	9 100 000 kr	2,7521%	67 670 kr
02.1102	1	1,5	34	1 530 000 kr	1 670 000 kr	3 200 000 kr	1,1338%	27 880 kr
02.1103	1	4	101	4 545 000 kr	4 755 000 kr	9 300 000 kr	2,7521%	67 670 kr
02.1104	1	1,5	35	1 575 000 kr	2 025 000 kr	3 600 000 kr	1,1672%	28 700 kr
02.1201	2	4	101	4 545 000 kr	5 055 000 kr	9 600 000 kr	2,7521%	67 670 kr
02.1202	2	1,5	34	1 530 000 kr	1 970 000 kr	3 500 000 kr	1,1338%	27 880 kr
02.1203	2	4	101	4 545 000 kr	5 255 000 kr	9 800 000 kr	2,7521%	67 670 kr
02.1204	2	1,5	35	1 575 000 kr	2 225 000 kr	3 800 000 kr	1,1672%	28 700 kr
02.1301	3	4	101	4 545 000 kr	5 955 000 kr	10 500 000 kr	2,7521%	67 670 kr
02.1302	3	1,5	34	1 530 000 kr	1 970 000 kr	3 500 000 kr	1,1338%	27 880 kr
02.1303	3	4	101	4 545 000 kr	5 555 000 kr	10 100 000 kr	2,7521%	67 670 kr
02.1304	3	1,5	35	1 575 000 kr	2 325 000 kr	3 900 000 kr	1,1672%	28 700 kr
03.1001	Radhus	5,5	161	7 245 000 kr	3 455 000 kr	10 700 000 kr	3,3394%	82 110 kr
03.1002	Radhus	5,5	164	7 380 000 kr	3 120 000 kr	10 500 000 kr	3,4016%	83 640 kr
03.1003	Radhus	5,5	164	7 380 000 kr	7 570 000 kr	14 950 000 kr	3,4016%	83 640 kr
03.1004	Radhus	5,5	161	7 245 000 kr	3 455 000 kr	10 700 000 kr	3,3394%	82 110 kr
Summa			**3 539**	**159 210 000 kr**	**167 340 000 kr**	**326 550 000 kr**	**100,0000%**	**2 458 890 kr**

1) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter 1)	2 458 890	2 508 068	2 558 229	2 609 394	2 661 582	2 714 813	2 997 373	3 309 342
Intäkt lokal	286 200	291 924	297 762	303 718	309 792	315 988	348 876	385 188
Hyresintäkter p-platser	576 000	587 520	599 270	611 256	623 481	635 951	702 141	775 220
Ersättning fastighetsskatt lokaler	39 830	40 627	41 439	42 268	43 113	43 976	48 553	53 606
Summa intäkter	**3 360 920**	**3 428 138**	**3 496 701**	**3 566 635**	**3 637 968**	**3 710 727**	**4 096 943**	**4 523 356**
Driftskostnader	1 192 000	1 215 840	1 240 157	1 264 960	1 290 259	1 316 064	1 453 041	1 604 275
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	88 469
Fastighetsskatt lokaler	39 830	40 627	41 439	42 268	43 113	43 976	48 553	53 606
Avskrivningar	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042
Räntekostnader	1 725 263	1 716 636	1 708 010	1 699 384	1 690 757	1 682 131	1 638 999	1 595 868
Summa kostnader	**8 024 135**	**8 040 145**	**8 056 648**	**8 073 654**	**8 091 172**	**8 109 213**	**8 207 636**	**8 409 261**
Årets resultat	**-4 663 215**	**-4 612 007**	**-4 559 947**	**-4 507 019**	**-4 453 204**	**-4 398 486**	**-4 110 693**	**-3 885 905**
Avsättning underhållsfond	53 085	53 085	53 085	53 085	53 085	53 085	53 085	53 085
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 360 920	3 428 138	3 496 701	3 566 635	3 637 968	3 710 727	4 096 943	4 523 356
Summa kostnader	-8 024 135	-8 040 145	-8 056 648	-8 073 654	-8 091 172	-8 109 213	-8 207 636	-8 409 261
Återföring avskrivningar	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042	5 067 042
Kassaflöde från löpande drift	**403 828**	**455 036**	**507 095**	**560 024**	**613 838**	**668 556**	**956 349**	**1 181 138**
Amorteringar	-345 053	-345 053	-345 053	-345 053	-345 053	-345 053	-345 053	-345 053
Summa kassaflöde	**58 775**	**109 983**	**162 043**	**214 971**	**268 786**	**323 504**	**611 297**	**836 085**
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	58 775	168 758	330 801	545 772	814 558	1 138 062	3 609 273	7 506 364
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	5 120 127	5 120 127	5 120 127	5 120 127	5 120 127	5 120 127	5 120 127	5 120 127
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 539	3 539	3 539	3 539	3 539	3 539	3 539	3 539

1) Årsavgifterna och hyresintäkter för lokal och garage har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Driftkostnadsökning om 2% per år (inflation).

3) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

Nedanstående tabell visar avgifter per kvadratmeter vid lägre respektive högre ränta än den som antagits i kalkylen

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 458 890	2 508 068	2 558 229	2 609 394	2 661 582	2 714 813	2 997 373	3 309 342
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	695	709	723	737	752	767	847	935
Enligt ekonomisk prognos men räntesats - 1 % (1,5 % ränta, allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 768 785	1 821 413	1 875 025	1 929 640	1 985 279	2 041 961	2 341 773	2 670 995
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	500	515	530	545	561	577	662	755
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	-195	-194	-193	-192	-191	-190	-185	-180
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (3,5 % ränta, allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 148 995	3 194 722	3 241 433	3 289 147	3 337 885	3 387 666	3 652 973	3 947 689
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	890	903	916	929	943	957	1032	1115
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	195	194	193	192	191	190	185	180
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (4,5% ränta, allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 839 100	3 881 377	3 924 637	3 968 901	4 014 187	4 060 518	4 308 573	4 586 036
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1085	1097	1109	1121	1134	1147	1217	1296
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	390	388	386	384	382	380	371	361
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 % (3% inflation)								
Årsavgift, totalt	2 458 890	2 511 366	2 564 990	2 619 789	2 675 788	2 733 016	3 038 572	3 393 235
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	695	710	725	740	756	772	859	959
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	3	4	5	12	24
Nettoutbetalningar +/-	0	3 298	6 761	10 395	14 207	18 203	41 199	83 892
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 % (4 % inflation)								
Årsavgift, totalt	2 458 890	2 514 664	2 571 817	2 630 387	2 690 415	2 751 940	3 083 533	3 489 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	695	711	727	743	760	778	871	986
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	4	6	8	10	24	51
Nettoutbetalningar +/-	0	6 596	13 588	20 994	28 833	37 126	86 160	179 998

Signatur: