

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMALUND 1

ORG NR: 769635-9400

LUNDS KOMMUN
NYPRODUKTION

Lund den 17 september 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMALUND 1



Jonas Karlsson



Ann Lindqvist



Louice Lundgren Tutak



Lars Sjöberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. NYCKELTAL, år 1	4
C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	6
E. FINANSIERINGSPLAN	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA ÅR 1	7
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1	10
H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	10
I. EKONOMISK PROGNOZ	10
J. KÄNSLIGHETSANALYS	12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aromalund 1, som registrerats hos Bolagsverket 2018-02-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga ett flerbostadshus innehållande totalt 88 st bostadslägenheter samt 56 st garageplatser på fastigheten Lund Kung Oskar 7 för bostadsrättsföreningens räkning. Total bostadsarea + loftarea ca. 6597 m². Garageplatserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Bankgaranti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614).

Förhandstecknaren kommer få möjlighet att teckna separat avtal gällande tillval. Tillvalen är bindande och betalas innan tillträde.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering av projektet som fanns då preliminär kalkyl upprättades i september 2020. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kalkylens upprättande i september 2020.

Bygglov är sökt.

Kalkylen är beräknad utifrån en rak avskrivning på 120 år. Föreningens lån är baserade på en medelränta på 2,5%. Rak amorteringsplan på 95 år.

Sjöson AB, 559106-3366, garanterar för osålda lägenheter, samt att erlægga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part.

Brf Aromalund 1 förvärvar samtliga andelar i Kung Oskar II Ekonomisk förening, 769635-8170, innehållande fastigheten Lund Kung Oskar 7. Säljare är Kung Oskar Holding II AB. Brf Aromalund 1 och Kung Oskar II Ekonomisk förening fusioneras och bostadsrättsföreningen blir då lagfaren ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen låter sedan uppföra huset på totalentreprenad.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA + Loftarea, ca	14 000 kr
Insats per kvm BOA + Loftarea, i snitt ca	48 045 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA + Loftarea, ca	62 045 kr
Årsavgift (exkl värme/varmvatten o hushållsel), per kvm BOA + Loftarea år 1	697 kr
Intäkt parkeringsavgift per kvm BOA + Loftarea år 1, ca	94 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA + Loftarea år 1	40 kr
Amortering per kvm BOA + Loftarea år 1	147 kr
Driftskostnad per kvm BOA + Loftarea första året (exkl värme/varmvatten o hushållsel), ca	243 kr
Driftskostnad per kvm BOA + Loftarea första året för värme/varmvatten, ca	70 kr
Driftskostnad per kvm BOA + Loftarea första året för hushållsel, ca	50 kr
<u>Individuella abonnemang</u>	
Bredband/IP-telefoni/TV per lgh/mån, ca	230-250 kr

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lund Kung Oskar 7
Nuvarande adress:	Prins Augusts gata, 222 20 Lund
fastighetens areal:	ca 5113 m ²
Bostadsarea + golv area loft:	ca 6597 m ²
Byggnadens utformning:	Flerbostadshus med 5 olika huskroppar, 4-6 våningar beroende på huskropp.
Antal lägenheter:	88 st bostadslägenheter
Byggår:	2021-22
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Gällande detaljplan:	2015-09-24, akt 1281K-P100
Beräknat taxeringsvärde:	Mark 46 000 000 kr
	Bostäder 109 000 000 kr
	Garage 3 973 000 kr
	Totalt 158 973 000 kr
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala nätet.
El:	Ett fastighetsabonnemang med undermätare i varje lägenhet
Uppvärmningssystem:	Produktion via fjärrvärme. Distribution via vattenburen värme till radiatorer.
Ventilation:	FTX aggregat.
Avfall:	Miljöhus kommer att finnas.
Parkering:	56st garageplatser finns att hyra i fastigheten (varav 2st Hpl). Samt 7st p-platser ute (varav 2st Hpl).
Förråd:	Varje lägenhet har ett förråd i källaren.
Hiss:	Finns i respektive trapphus
Gemensamma utrymmen:	Separat hus på gården med övernattningslägenhet.

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Anskaffningskostnad för mark via andelar i ekonomisk förening, entreprenad och byggherrekostnader inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t.o.m värdeåret, samt köpeskilling för fastigheten.	404 410 000
Likviditetsreserv, kassa år 1	300 000
Återbetalning av mervärdesskatt, garage 1) ca	4 600 000

Summa förvärvskostnad: **409 310 000 kr**

1) Vid fastställandet av föreningens anskaffningskostnad har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms beräknad till ca 4 600 000 kr ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än angivet belopp ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Kung Oskar Holding I AB som en ökning av kontraktssumman inkl. moms. Om verkligt avlyft blir lägre än angivet ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inkl. moms.

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	92 360 000
Insatser	316 950 000
Summa Finansiering	<u>409 310 000 kr</u>

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal ¹⁾	4 600 300
Årsavgift efter förbrukning, värme/varmvatten som regleras efter verklig förbrukning ²⁾	461 793
Årsavgift efter förbrukning hushållsel som regleras efter verklig förbrukning ³⁾	329 855
Summa årsavgifter	5 391 948
Hysesintäkter garageplatser 56 st samt 7 st P-platser exkl. moms ⁴⁾	617 400
Summa beräknade intäkter år 1	6 009 348

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej värme, varmvatten och hushållsel.

²⁾ Beräknad årsavgift för värme och varmvatten uppskattas till 70 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.

³⁾ Beräknad årsavgift för hushållsel uppskattas till 50 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.

⁴⁾ 56 garageplatser á 850 kr exkl. moms, som kommer att blockuthyras till företag med momspliktig verksamhet, samt 7 parkeringar utomhus
Garanti för full uthyrning kommer lämnas.

Abonnemang för bredband/IP-telefoni/TV tecknas individuellt.

Anslutning för bredband/ IP-telefoni finns i varje lägenhet.

Individuella abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjekonstellation.

Andelstalen är beräknade utifrån lägenhetens storlek, kök och badrum.

Lägenhetsredovisning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	BOA (m ²)	Golv area loft (m ²)	Summa BOA och loft (m ²)	Total insats (kr)	Andels- tal	Årsavgift andelstal. ¹⁾ (kr)	Mån- avgift ⁴⁾ (kr)	Beräkn årsavg värme/ varmvatten enl. förbrukn ²⁾ (kr)	Beräkn hushålls- el enl. förbrukn. ³⁾	Total mån. avg. ⁵⁾ (kr)
	88			<i>lgh</i>							
A1-1001	1	30,6	35,1	66	2 350 000	1,0240	47 107	3 926	4 599	3 285	4 583
A1-1002	1	30,2	1,9	32	1 800 000	0,6165	28 361	2 363	2 247	1 605	2 684
A1-1003	1	32,5	3,4	36	1 750 000	0,6626	30 482	2 540	2 513	1 795	2 899
A1-1004	1	32,5	3,4	36	1 850 000	0,6626	30 482	2 540	2 513	1 795	2 899
A1-1005	1	50	5,2	55	2 250 000	0,8967	41 251	3 438	3 864	2 760	3 990
A1-1101	2	92,5	0	93	4 600 000	1,3490	62 058	5 172	6 475	4 625	6 097
A1-1102	2	55,4	0	55	2 650 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1103	2	55,4	0	55	2 650 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1104	2	55,4	0	55	2 650 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1105	2	52	0	52	2 500 000	0,8579	39 466	3 289	3 640	2 600	3 809
A1-1106	2	62,8	0	63	2 625 000	0,9888	45 488	3 791	4 396	3 140	4 419
A1-1107	2	95,6	0	96	4 500 000	1,3866	63 788	5 316	6 692	4 780	6 272
A1-1201	3	92,5	0	93	4 550 000	1,3490	62 058	5 172	6 475	4 625	6 097
A1-1202	3	55,4	0	55,4	2 650 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1203	3	55,4	0	55,4	2 650 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1204	3	55,4	0	55	2 650 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1205	3	52	0	52	2 550 000	0,8579	39 466	3 289	3 640	2 600	3 809
A1-1206	3	63	0	63	2 850 000	0,9912	45 598	3 800	4 410	3 150	4 430
A1-1207	3	95,9	0	96	4 650 000	1,3902	63 953	5 329	6 713	4 795	6 288
A1-1301	4	92,5	0	93	4 650 000	1,3490	62 058	5 172	6 475	4 625	6 097
A1-1302	4	55,4	0	55	2 700 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1303	4	55,4	0	55	2 700 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1304	4	55,4	0	55	2 700 000	0,8991	41 361	3 447	3 878	2 770	4 001
A1-1305	4	52	0	52	2 600 000	0,8579	39 466	3 289	3 640	2 600	3 809
A1-1306	4	63	0	63	2 950 000	0,9912	45 598	3 800	4 410	3 150	4 430
A1-1307	4	95,9	0	96	4 750 000	1,3902	63 953	5 329	6 713	4 795	6 288
A1-1401	5	140,8	0	141	6 300 000	1,9347	89 002	7 417	9 856	7 040	8 825
A1-1402	5	80,4	0	80	3 400 000	1,2022	55 305	4 609	5 628	4 020	5 413
A1-1403	5	80,4	0	80	3 400 000	1,2022	55 305	4 609	5 628	4 020	5 413
A1-1404	5	80,4	0	80	3 400 000	1,2022	55 305	4 609	5 628	4 020	5 413
A1-1405	5	92,8	0	93	3 750 000	1,3526	62 224	5 185	6 496	4 640	6 113
A1-1406	5	63	0	63	3 000 000	0,9912	45 598	3 800	4 410	3 150	4 430
A1-1407	5	95,9	0	96	4 850 000	1,3902	63 953	5 329	6 713	4 795	6 288
A1-1501	6	63	0	63	3 075 000	0,9912	45 598	3 800	4 410	3 150	4 430
A1-1502	6	95,9	0	96	4 950 000	1,3902	63 953	5 329	6 713	4 795	6 288
A1-1601	7	127,8	0	128	6 400 000	1,7770	81 747	6 812	8 946	6 390	8 090
A1-1602	7	136,6	0	137	5 600 000	1,8838	86 660	7 222	9 562	6 830	8 588
A2-1001	1	87,4	0	87	3 750 000	1,2871	59 210	4 934	6 118	4 370	5 808
A2-1002	1	80,2	0	80	3 650 000	1,1998	55 194	4 600	5 614	4 010	5 402
A2-1101	2	64,6	0	65	2 800 000	1,0106	46 491	3 874	4 522	3 230	4 520
A2-1102	2	45,2	0	45	2 300 000	0,7754	35 671	2 973	3 164	2 260	3 425
A2-1103	2	75,7	0	76	3 700 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148
A2-1201	3	64,6	0	65	2 850 000	1,0106	46 491	3 874	4 522	3 230	4 520
A2-1202	3	45,2	0	45	2 350 000	0,7754	35 671	2 973	3 164	2 260	3 425
A2-1203	3	75,7	0	76	3 775 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148

A2-1301	4	64,6	0	65	2 900 000	1,0106	46 491	3 874	4 522	3 230	4 520
A2-1302	4	44,7	0	45	2 400 000	0,7693	35 390	2 949	3 129	2 235	3 396
A2-1303	4	75,7	0	76	3 850 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148
A2-1401	5	64,6	0	65	3 000 000	1,0106	46 491	3 874	4 522	3 230	4 520
A2-1402	5	45,2	0	45	2 450 000	0,7754	35 671	2 973	3 164	2 260	3 425
A2-1403	5	75,7	0	76	3 925 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148
A2-1501	6	98,5	0	99	4 950 000	1,4217	65 402	5 450	6 895	4 925	6 435
A2-1502	6	74,9	0	75	3 650 000	1,1356	52 241	4 353	5 243	3 745	5 102
A2-1503	6	129,2	0	129	6 200 000	1,7940	82 529	6 877	9 044	6 460	8 169
A3-1001	1	111,9	0	112	5 100 000	1,5842	72 878	6 073	7 833	5 595	7 192
A3-1002	1	81,6	0	82	3 650 000	1,2168	55 976	4 665	5 712	4 080	5 481
A3-1101	2	87	0	87	4 400 000	1,2823	58 990	4 916	6 090	4 350	5 786
A3-1102	2	49,5	0	50	2 400 000	0,8275	38 067	3 172	3 465	2 475	3 667
A3-1103	2	75,7	0	76	3 700 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148
A3-1201	3	87	0	87	4 500 000	1,2823	58 990	4 916	6 090	4 350	5 786
A3-1202	3	49,5	0	50	2 450 000	0,8275	38 067	3 172	3 465	2 475	3 667
A3-1203	3	75,7	0	76	3 775 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148
A3-1301	4	87	0	87	4 600 000	1,2823	58 990	4 916	6 090	4 350	5 786
A3-1302	4	49,5	0	50	2 500 000	0,8275	38 067	3 172	3 465	2 475	3 667
A3-1303	4	75,7	0	76	3 850 000	1,1453	52 687	4 391	5 299	3 785	5 148
A3-1401	5	135,4	0	135	6 975 000	1,8692	85 989	7 166	9 478	6 770	8 520
A3-1402	5	81,6	0	82	3 750 000	1,2168	55 976	4 665	5 712	4 080	5 481
A3-1403	5	133	0	133	6 200 000	1,8401	84 650	7 054	9 310	6 650	8 384
A4-1001	1	35,3	0	35	1 750 000	0,6553	30 146	2 512	2 471	1 765	2 865
A4-1002	1	52,5	0	53	2 700 000	0,8639	39 742	3 312	3 675	2 625	3 837
A4-1003	1	75,4	0	75	3 700 000	1,1416	52 517	4 376	5 278	3 770	5 130
A4-1004	1	35,2	0	35	1 950 000	0,6541	30 091	2 508	2 464	1 760	2 860
A4-1005	1	109,7	0	110	5 300 000	1,5576	71 654	5 971	7 679	5 485	7 068
A4-1101	2	35,3	0	35	2 050 000	0,6553	30 146	2 512	2 471	1 765	2 865
A4-1102	2	52,5	0	53	2 600 000	0,8639	39 742	3 312	3 675	2 625	3 837
A4-1103	2	75,4	0	75	3 550 000	1,1416	52 517	4 376	5 278	3 770	5 130
A4-1104	2	59,2	0	59	2 650 000	0,9452	43 482	3 624	4 144	2 960	4 216
A4-1105	2	109,7	0	110	5 300 000	1,5576	71 654	5 971	7 679	5 485	7 068
A4-1201	3	35,3	0	35	2 125 000	0,6553	30 146	2 512	2 471	1 765	2 865
A4-1202	3	52,5	0	53	2 650 000	0,8639	39 742	3 312	3 675	2 625	3 837
A4-1203	3	75,4	0	75	3 625 000	1,1416	52 517	4 376	5 278	3 770	5 130
A4-1204	3	59,2	0	59	2 700 000	0,9452	43 482	3 624	4 144	2 960	4 216
A4-1205	3	109,8	0	110	5 400 000	1,5588	71 709	5 976	7 686	5 490	7 074
A4-1301	4	35,3	0	35	2 150 000	0,6553	30 146	2 512	2 471	1 765	2 865
A4-1302	4	52,5	0	53	2 650 000	0,8639	39 742	3 312	3 675	2 625	3 837
A4-1303	4	159,8	0	160	8 100 000	2,1651	99 601	8 300	11 186	7 990	9 898
A4-1304	4	126,4	0	126	5 950 000	1,7601	80 970	6 748	8 848	6 320	8 012
A4-1305	4	168,8	0	169	7 800 000	2,2742	104 620	8 718	11 816	8 440	10 406
Diff					-0,0001		10		-4		
BOA, ca					88	6548	49	6597	316 950 000	100,0000	4 600 300
									461 793	329 855	449 344
Garageplatser 56 st					å 850 kr/mån ⁷⁾		571 200	47 600			
Parkeringsplatser 7 st					å 550 kr/mån ⁷⁾		46 200	3 850			
Uthyrning totalt							617 400				
Totalt					316 950 000	100,0000	5 217 700		461 793	329 855	449 344

¹⁾ Årsavgift baserat på andelstal

²⁾ Beräknad årsavgift värme och varmvatten inkl moms

³⁾ Månadsavgift inkl hushållrel prel deb, deb efter verklig förbrukning inkl moms

⁴⁾ Månadsavgift utan exkl värme/varmvatten och hushållsel.

⁵⁾ Total beräknad månadsavg inkl värme/varmvatten och hushållsel. Prel deb, deb efter verklig förbrukning.

⁶⁾ RoK = Rum och Kök.

⁷⁾ Pris till slutkund är ännu ej fastställt. Moms och eventuell administrativ avgift tillkommer.

på hyran för P-platser och garageplatser, som därmed kan hamna på mellan 800-1200 kr/mån/plats.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	23 090 000	3 mån	2,37	547 233	243 053	790 286
Lån 2	23 090 000	1 år	2,39	551 851	243 053	794 904
Lån 3	23 090 000	3 år	2,50	577 250	243 053	820 303
Lån 4	23 090 000	5 år	2,74	632 666	243 053	875 719
Summa	92 360 000			2 309 000	972 210	3 281 210
Insatser	316 950 000					
Summa Finansiering	409 310 000					
Summa år 1 ⁵⁾	varav amortering				972 210	3 281 210

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, 40 kr/m² BOA + Loftarea
i enlighet med föreningens stadgar.

263 880

Driftskostnader gemensamma, ⁶⁾

1 602 000

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ⁷⁾

791 648

Beräknad fastighetsskatt: ⁹⁾

Garageplatser

39 730

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

5 978 468 kr

Avgår amorteringar

-972 210

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-263 880

Avskrivningar för byggnad på 120 år

2 560 000

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

7 302 378 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ Offererade räntor är mellan 1,47-1,54%. I kalkylen antagen ränta med ett snitt på 2,5% inkl. räntemarginal.

⁴⁾ Rak amortering, amorteringstid 95 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Beräkning enligt branchens nyckeltal

⁷⁾ Driftskostnader för värme/varmvatten samt hushållsel regleras efter verklig förbrukning

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder efter fastställt värdeår.
Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

⁹⁾ Uppskattad Fastighetsskatt 1 % utgår för garageplatser.

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

I "Likvida medel" ingår: Kassa, Avsättning till underhållsfond samt Betalnetto (exklusive avskrivningar). Beloppet speglar det totala Tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1.

594 760 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå utifrån en rak avskrivning på 120 år.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader och avskrivning.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras t.ex. för amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I. EKONOMISK PROGNOSE

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Aravgifter efter schablon	4 600 300	4 692 306	4 786 152	4 881 875	4 979 513	5 079 103	5 607 740	6 191 398
Aravgifter eft förbrukn (värme/varmvatt o hushållsel)	791 648	807 481	823 631	840 103	856 905	874 043	965 014	1 065 454
Aravgift kr/m² andelstal	697	711	726	740	755	770	850	939
Aravgift kr/m² regleras efter förbrukning	120	122	125	127	130	132	146	162
Övriga intäkter								
Hysesintäkt Garage	571 200	582 624	594 276	606 162	618 285	630 651	696 290	768 760
Hysesintäkter P-platser	46 200	47 124	48 066	49 028	50 008	51 009	56 318	62 179
Summa intäkter	6 009 348	6 129 535	6 252 126	6 377 168	6 504 712	6 634 806	7 325 362	8 087 791
Driftskostnader								
Värme/varmvatten o hushållsel (prei deb)	1 602 000	1 634 040	1 666 721	1 700 055	1 734 056	1 768 737	1 952 829	2 156 081
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	169 246
Fastighetsskatt garagelokaler	39 730	40 525	41 335	42 162	43 005	43 865	48 431	53 471
Summa	39 730	40 525	41 335	42 162	43 005	43 865	48 431	53 471
Kapitalkostnader								
Räntor	2 309 000	2 284 695	2 260 390	2 236 084	2 211 779	2 187 474	2 065 948	1 944 421
Avskrivningar	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000
Summa kostnader	7 302 378	7 326 740	7 352 076	7 378 404	7 405 745	7 434 120	7 592 222	7 948 673
Arets resultat¹	-1 293 030	-1 197 205	-1 099 950	-1 001 236	-901 034	-799 314	-266 860	139 118
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	263 880	269 158	274 541	280 032	285 632	291 345	321 668	355 148
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	263 880	533 038	807 578	1 087 610	1 373 242	1 664 587	3 211 081	4 918 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Arets resultat	-1 293 030	-1 197 205	-1 099 950	-1 001 236	-901 034	-799 314	-266 860	139 118
Arets avskrivning	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000	2 560 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 266 970	1 362 795	1 460 050	1 558 764	1 658 966	1 760 686	2 293 140	2 699 118
Likviditetsreserv	300 000							
Amorteringar	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210	-972 210
Arets kassaflöde inkl kassalikviditet	594 760	390 585	487 840	586 554	686 756	788 476	1 320 930	1 726 908
Kassabehållning inkl fordravsättning och likviditetsreserv	594 760	985 345	1 473 184	2 059 738	2 746 494	3 534 970	9 058 440	17 201 549
Taxeringsvärde garagelokaler	3 973 000	4 052 460	4 133 509	4 216 179	4 300 503	4 386 513	4 843 065	5 347 135
Låneskuld	92 360 000	91 387 790	90 415 580	89 443 370	88 471 160	87 498 950	82 637 900	77 776 850
Förutsättningar:								
Aravgifterna och hyror p-platser samt garageplatser höjs med 2,0 % per år.								
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.								
Antagen inflation 2,0 %.								
Rak mortering 972 210 kr/år, amorteringstid 95 år								
Moderänta år 1-5 är 2,5% och år 6-16 är 2,5%.								
¹ Arets resultat								
Eftersom avskrivning för löpande räkningsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.								

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16
Arsavgift inkl värme/varmvatten o hushållsel per m² om:												
Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå	817	834	850	867	885	902	920	939	958	977	996	1 100
Antagen räntenivå + 1%	957	972	987	1 003	1 019	1 035	1 052	1 069	1 086	1 104	1 122	1 218
Antagen räntenivå + 2%	1 097	1 111	1 124	1 139	1 153	1 168	1 183	1 198	1 214	1 230	1 247	1 336
Antagen räntenivå - 1%	677	695	713	732	751	770	789	809	829	850	871	982
Antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå + 1%	817	837	856	876	897	918	940	962	985	1 008	1 032	1 165
Antagen inflationsnivå + 2%	817	839	862	886	910	935	961	987	1 014	1 043	1 072	1 239
Antagen inflationsnivå - 1 %	817	831	845	858	873	887	902	917	932	948	963	1 043

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställt och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.