

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Marielund Hills

Org. nr. 769639-0389

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....		7
7.3	Nyckeltal.....	8
8	Särskilda förhållanden.....	9

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Marielund Hills med org. nr 769639-0389, som registrerats hos Bolagsverket 2020-09-22 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra åtta radhuslängor i två plan med totalt 24 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 2 808 m². Upplåtelse beräknas påbörjas under Q3 2021. Inflyttning beräknas till Q4 2021 – Q1 2022.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Anskaffningskostnaden är beräknad.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Pendlaren 1
Adress:	Tågvägen 6A-C, 8A-C, 10A-C, 12A-C, 14A-C, 16A-c, 18A-c, 20A-C
Kommun:	Strängnäs
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	ca 4 702 m ²
Lägenhetsarea:	2 808 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lägenheter:	24 bostadslägenheter
Byggnadsår:	2021
Byggnadstyp:	Radhus
Detaljplan:	Marielund 1:4 mfl. Jagbacken etapp ii akt 0486-P14/8
Servitut:	Avtalsservitut, VA-ledningar, akt D-2021-00216239:1
Aktuell status:	Bygglov och startbesked har erhållits

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Platta:	Betong
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Röda takpannor i plåt
Yttervägg:	Träpanel
Fönster:	Trä/aluminium fönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Värmepump installeras i varje lägenhet. Vattenburen golvvärme nedre plan, radiatorer på övre plan
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Sophantering:	Ett sopkärl per lägenhet

Inredning i bostäder

Entré:	Klinker, målade väggar och garderob
Tvättstuga:	Målade väggar och klinkergolv, tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk i laminat.
Badrum:	Klinkergolv och kaklade väggar, duschvägg, spegel, kommod, WC och tvättställ
Kök:	Parkettgolv, målade väggar, bänkskiva i laminat, skåpstommar. Kyl och frys, diskmaskin, inbyggnadshäll, inbyggnadsugn, inbyggd mikro samt kolfilterfläkt och ho med köksblandare.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar, altandörr, trappa till övervåningen, förråd under trappa
Hall övre plan:	Parkett, målade väggar
Sovrum 4 st:	Parkett, målade väggar, garderober
Toalett övre plan:	Klinkergolv och kaklade väggar, duschvägg, kommod, spegel, WC och tvättställ

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 16 656 000 kr varav bostäder 15 608 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 230. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	15 608 000 kr
Taxvärde mark	1 048 000 kr
Totalt taxvärde	16 656 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Pendlaren 1. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag eller ekonomisk förening till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIELUND HILLS

Köpeskilling fastighet och aktier*	36 200 425 kr
Entreprenadkostnad, övriga byggherrekostnader	61 797 170 kr
Lagfart	26 325 kr
Pantbrevskostnad	730 080 kr
Anskaffningskostnad	98 754 000 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	98 804 000 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 1 700 000 kr

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 98 804 000 kr i en garantiutfästelse från Netoma AB, org.nr 552556-2309. Netoma AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens banklån*	36 504 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	57 480 000 kr
Upplåtelseavgifter	4 820 000 kr
Summa	98 804 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har en bankoffert med snittränta om 1,67%. I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,50% i snitt. Amortering sker med 0,5% årligen och kommer succesivt att öka så att amorteringstiden ska bli max 100 år. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad 2,50%		912 600
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		
Amortering		182 520
Planenlig avskrivning*	558 750 kr	
Driftkostnader**		231 500
Administration	50 000	
Löp. underhåll	10 000	
Renhållning	25 000	
Vatten	90 000	
Abonnemangsavgift el	5 000	
Försäkringar	42 000	
Övrigt	9 500	
Fastighetsskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)***		<u>112 320</u>
Summa kostnader		1 438 940

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Uppskattade driftkostnader är jämförbara med andra objekt. Medlemmarna ombesörjer all fastighetsskötsel inklusive snöröjning eller dylikt.

*** Enligt föreningens stadgar §47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>1 438 940</u>
Summa intäkter	1 438 940

ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	255 000	2 650 000	59 956	4 996
2	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	155 000	2 550 000	59 956	4 996
3	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	305 000	2 700 000	59 956	4 996
4	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	205 000	2 600 000	59 956	4 996
5	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	55 000	2 450 000	59 956	4 996
6	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	230 000	2 625 000	59 956	4 996
7	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	205 000	2 600 000	59 956	4 996
8	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	55 000	2 450 000	59 956	4 996
9	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	230 000	2 625 000	59 956	4 996
10	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	255 000	2 650 000	59 956	4 996
11	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	155 000	2 550 000	59 956	4 996
12	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	305 000	2 700 000	59 956	4 996
13	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	255 000	2 650 000	59 956	4 996
14	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	155 000	2 550 000	59 956	4 996
15	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	305 000	2 700 000	59 956	4 996
16	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	205 000	2 600 000	59 956	4 996
17	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	55 000	2 450 000	59 956	4 996
18	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	230 000	2 625 000	59 956	4 996
19	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	205 000	2 600 000	59 956	4 996
20	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	55 000	2 450 000	59 956	4 996
21	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	230 000	2 625 000	59 956	4 996
22	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	255 000	2 650 000	59 956	4 996
23	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	155 000	2 550 000	59 956	4 996
24	5 ROK	117	4,1667%	2 395 000	305 000	2 700 000	59 956	4 996
24		2 808	100,00%	57 480 000	4 820 000	62 300 000	1 438 940	

Kostnaden för lägenhetens värme, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. De boende ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Kostnaderna nedan är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal.

Area m ²	Värmekostnad kr/mån	Elkostnad kr/mån	TV/bredband kr/mån	Försäkring kr/mån
117	ca 500	ca 350	ca 250	ca 350

7.3 NYCKELTAL

Insats och upplåtelseavgift per m ² BOA	22 187 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	82 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	512 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	35 169 kr
Föreningslån per m ² BOA	13 000 kr
Amortering per m ²	65 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	199 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

8 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Strängnäs den

Bostadsrättsföreningen Mariefredspärla

.....
Ishak Noyan

.....
George Touma

.....
Martin Makdesi

Bilaga 1. Prognos med känslighetsanalys

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Final ekonomisk plan -- Marielund Hills

Unikt dokument-id:

0ae8ca47-724f-4525-b5c1-5889a17834ca

Dokumentets fingeravtryck:

69fc4a2d50a711ae6cab03277e407c469076c3d79726f25f0bb72492f4e7cc81a8
6e16c702c625042b9d5cd436f373c1e8179a2e9acb8bd22c90ce2865ff8fe0

Undertecknare

 George Touma E-post: george_touma@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile 93.0 on Android 11 () IP nummer: 213.14.19.84 IP Plats: Mollafeneri, Kocaeli, Turkey	Undertecknad med BankID : George Touma (198710252019) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-21 09:02:58 UTC
 Milan9martin E-post: milan9martin@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.129.202.4 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Martin Jordan Makdesi Elias (199801020679) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-21 09:03:50 UTC
 Ishak Noyan E-post: noyan@pronox.se Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 85.225.195.1 IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Ishak Noyan (197607300212) Betrodd tidsstämpel: 2021-09-21 15:07:34 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-09-21 15:07:34 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 3e22a2d03ce92b82197f37f08b6244a33d70a56cac12746be8573d0491914741d1484287754f2ecffa74c31f48eb284277d797607e8bddf66ae10a6ae9cb540b

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Marielund Hills med organisationsnummer 769639-0389. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 24 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Marielund Hills, daterad 2021-09-21.
- Stadgar för Brf Marielund Hills, registrerade hos Bolagsverket 2020-09-22.
- Registreringsbevis för Brf Marielund Hills, daterat 2021-08-24.
- FDS-utdrag för Strängnäs Pendlaren 1, daterat 2021-08-17.
- Bygglov, daterat 2020-11-06.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-02-15.
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-08-01.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-02-12.
- Offert finansiering, daterad 2021-08-25.
- Garanti gällande anskaffningskostnad och osålda bostadsrätter, daterad 2021-08-27.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Beräkning av taxeringsvärden, daterad 2020-11-20.
- Mäklarstatistik för Strängnäs kommun, daterad 2021-08-10.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Final-ekonomisk-plan----Marielund-Hills

Unikt dokument-id:

32e0c218-6d72-4e51-8a46-3fc37e10e2bf

Dokumentets fingeravtryck:

3e22a2d03ce92b82197f37f08b6244a33d70a56cac12746be8573d0491914741
d1484287754f2ecffa74c31f48eb284277d797607e8bddf66ae10a6ae9cb540b

Undertecknare

<p> Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 93.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 90.231.91.83 IP Plats: Lundsbrunn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : FREDRIK WIRF (197703231956)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-09-21 15:31:15 UTC</p> 
<p> Daniel Karlsson E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 93.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID : DANIEL KARLSSON (198006262037)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-09-22 06:32:30 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-09-22 06:32:30 UTC



BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	912 600	907 972	903 277	898 515	893 684	888 784	883 814	878 773	873 659	868 472	863 211	835 750
Avskrivningar	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	231 500	236 130	240 853	245 670	250 583	255 595	260 707	265 921	271 239	276 664	282 197	311 569
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	112 320	114 566	116 858	119 195	121 579	124 010	126 491	129 020	131 601	134 233	136 917	151 168
Amortering	182 520	185 138	187 793	190 487	193 219	195 990	198 801	201 652	204 545	207 478	210 454	225 986
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 438 940	1 443 806	1 448 780	1 453 866	1 459 065	1 464 379	1 469 813	1 475 367	1 481 044	1 486 848	1 492 780	1 794 152
Årsavgift kr/kvm/år	512	514	516	518	520	522	523	525	527	530	532	639
Underskott	-	263 910	-	249 068	-	238 750	-	228 077	-	217 039	-	211 378
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 438 940	1 443 806	1 448 780	1 453 866	1 459 065	1 464 379	1 469 813	1 475 367	1 481 044	1 486 848	1 492 780	1 794 152
Kassaflöde												
Intäkter	1 438 940	1 443 806	1 448 780	1 453 866	1 459 065	1 464 379	1 469 813	1 475 367	1 481 044	1 486 848	1 492 780	1 794 152
Kostnader	- 1 702 850	- 1 702 852	- 1 702 879	- 1 702 934	- 1 703 017	- 1 703 129	- 1 703 271	- 1 703 444	- 1 703 649	- 1 703 886	- 1 704 158	- 1 975 749
Återfördra avskrivningar	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750
Kassaflöde för löpande drift	294 840	299 704	304 651	309 682	314 798	320 000	325 292	330 673	336 145	341 711	347 372	377 154
Amorteringar	- 182 520	- 185 138	- 187 793	- 190 487	- 193 219	- 195 990	- 198 801	- 201 652	- 204 545	- 207 478	- 210 454	- 225 986
Summa kassaflöde	112 320	114 566	116 858	119 195	121 579	124 010	126 491	129 020	131 601	134 233	136 917	151 168
Akkumulerat kassaflöde	112 320	226 886	343 744	462 939	584 518	708 528	835 019	964 039	1 095 640	1 229 873	1 366 790	2 093 565
Prognosförutsättningar												
Räntteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning												
Taxeringsvärde	16 656 000	16 989 120	17 328 902	17 675 480	18 028 990	18 389 570	18 757 361	19 132 508	19 515 159	19 905 462	20 303 571	22 416 783
Föreningslån	36 504 000	36 318 862	36 131 069	35 940 582	35 747 364	35 551 374	35 352 572	35 150 920	34 946 375	34 738 897	34 528 443	33 480 020

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 558750 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	512	514	516	518	520	522	523	525	527	530	532	639
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	512	643	643	643	643	648	649	649	649	650	650	750
2. Dagens räntenivå +2%	512	772	772	771	771	775	775	774	774	774	774	869
1. Dagens räntenivå - 1%	512	385	387	390	392	395	398	400	403	406	409	520
2. Dagens räntenivå - 2%	512	255	257	259	261	268	271	273	276	278	281	419
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	512	514	517	519	521	528	531	534	536	539	542	671
2. Dagens inflationsnivå +2%	512	516	519	523	527	536	540	544	549	554	559	708
1. Dagens inflationsnivå -1%	512	513	513	514	514	515	515	514	514	513	513	511
2. Dagens inflationsnivå -2%	512	511	509	508	506	509	507	506	504	502	500	492

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 3e22a2d03ce92b82197f37f08b6244a33d70a56cac12746be8573d0491914741d1484287754f2ecffa74c31f48eb284277d797607e8bddf66ae10a6ae9cb540b