

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSGÅRDEN 2

ORG NR: 769637-2858

HALMSTAD KOMMUN

NYPRODUKTION

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSGÅRDEN 2

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	NYCKELTAL	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5-7
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET	7
E.	FINANSIERINGSPLAN	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1	8-11
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	12-13
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1	14
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16	15
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16	16
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stadsgården 2, med säte i Göteborgs kommun, under ändring till Halmstad kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Procreare nr 1 Ekonomisk förening uppför ett flerbostadshus på fastigheten Halmstad Biskopen 6.

Byggnaden omfattar totalt 42 bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom fusion.

Medlemmar i föreningen har möjlighet att teckna avtal med Stadsgården Parkering AB för parkering i gemensamhetsanläggningen Halmstad Biskopen ga:1. Föreningen har tecknat avtal där de har tillgång till upp till 19 p-platser.

Långfristiga lån för Brf Stadsgården 2 beräknas bli placerade enligt offert från Danske Bank.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Procreare Fastigheter nr 3 AB som totalentreprenör åt Procreare nr 1 Ekonomisk förening, org.nr 769636-9201. Genom fusion har den ekonomiska föreningen uppgått i Brf Stadsgården 2. Registrerat 2022-01-14.

Brf Stadsgården 2, 769637-2858, har förvärvat samtliga andelar i Procreare nr 1 Ekonomisk förening, 769636-9201, vari fastigheten Halmstad Biskopen 6 utgör enda tillgång.

Säljare av Procreare nr 1 Ekonomisk förening var Procreare Fastigheter nr 1 AB, 559155-0032, AF Förvaltning Gbg AB, 556707-2367 och Hamngatan Finans SPV1 AB, 559154-8846.

Procreare Fastigheter nr 1 AB, 559155-0032, förbinder sig att erlägga fastighetsskatt för Brf Stadsgården 2 fram till och med fastställt värdeår.

AF Förvaltning Göteborg AB, 556707-2367, garanterar att förvärva ej upplåtna bostäder samt erlägga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part.

Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna på andelsöverlåtelseavtal och uppdragsavtal med Procreare nr 1 Ekonomisk förening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 2022.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. I det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Det övertagna skattemässiga värdet är 119 362 000 kronor (anskaffningskostnad exkl likviditetsreserv).

Avskrivning sker utifrån en rak avskrivningsplan enligt K2 på 120 år med 827 780 kr per år för fastighetens byggnad.

AF Projektutveckling AB, 556668-7009, garanterar att slutlig anskaffningskostnad för Brf Stadsgården 2 inte kommer att överstiga den preliminära anskaffningskostnaden på 119 362 000 kronor inkl likviditetsreserv. Slutlig anskaffningskostnad redovisas på extra föreningsstämma när den ekonomiska planen är registrerad på Bolagsverket.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad.

Inflyttning är beräknad till v.27 2022.

Vid denna plans upprättande är projektet färdigställt till ca 95 %.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

Uppmätning av area och volym är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningsvärde ca	52 490 kr/m ²
Lån	13 000 kr/m ²
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	39 490 kr/m ²
Årsavgift (exkl bredband/ IP-tel/ TV bas och hushållsel)	750 kr/m ²
Driftskostnad	304 kr/m ²
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv, ca	56 kr/m ²
Avsättning underhållsfond	45 kr/m ²
Fondavsättning samt amortering (sparande)	110 kr/m ²

Individuella abonnemang

Bredband/ IP-telefoni/TV, ca	230-250 kr/mån/lgh
Hushållsel, ca	350-450 kr/lgh/mån

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Biskopen 6		
Adress:	Skånegatan 60, 302 36 Halmstad Skånegatan 62, 302 36 Halmstad		
Bostadsarea:	2 274 m ²		
Tomtareal:	904 m ² , urholkat av 3D-utrymme mellan ca +2,8 m och +6,4 m i höjdsystem RH till ändamål för parkeringsanläggning.		
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 6 plan, ingen vind. Under flerbostadshuset är parkeringsgaraget beläget. Parkeringsgaraget är ett 3D-utrymme som urholkas från fastigheten Halmstad Biskopen 6 till Halmstad Biskopen 5.		
Antal lägenheter:	42 bostadsrätter		
Parkeringsplatser:	P-platser hyrs av Stadsgården Parkering AB (559196-3474) där föreningsmedlemmar kan hyra garageplatser. Samtliga lägenheter över 60 kvm garanteras P-plats fram till tecknande av upplåtelseavtal, därefter kösystem. Om inte de antal parkeringsplatser hyrs av föreningsmedlemmar, kan Stadsgården Parkering AB hyra ut överskjutande platser till andra än föreningsmedlemmar. Enligt avtal skall parkeringsbolaget dock ställa sådan garanterad plats till förfogande senast tre månader från en skriftlig förfrågan om hyra av plats från någon boende i fastigheten.		
Byggår:	2020-22		
Upplåtelseform:	Bostadsrätt		
Gällande detaljplan:	2018-01-09 1380K-P2018/1 (Flygaregatan, Kv Bonden, Byrån, del av Biskopen m fl).		
Taxeringsvärde:		<i>Bostäder</i>	<i>Tot värde</i>
	Mark:	10 200 000 kr	10 200 000 kr
	Byggnad:	51 000 000 kr	51 000 000 kr
	Totalt	61 200 000 kr	61 200 000 kr
Värdeår:	2022		
Datum för beslut startbesked:	2020-08-07 (BN 2019-001391)		
Inflyttning:	Inflyttning är beräknad till vecka 27		
Fastighetsrättsliga åtgärder:	Klyvning Anläggningsåtgärd	2020-10-28	1380K-2020/30
	Anläggningsåtgärd	2021-01-12	1380K-2020/91
Rättigheter/servitut:	Vattenledningar	Förmån	Officialservitut 1380K-2020/30.1
	Värmeledningar	Förmån	Officialservitut 1380K-2020/30.2
	Tillträde	Last	Officialservitut 1380K-2020/30.3
	Tillträde	Förmån	Officialservitut 1380K-2020/30.4
	Grundläggning	Förmån	Officialservitut 1380K-2020/30.5
	Spillvattenledningar	Förmån	Officialservitut 1380K-2020/30.6
Gemensamhetsanläggningar	Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. <u>Halmstad Biskopen GA:1</u> Gårdsytor, förgårdsmark, gästparkering, bullerskärm, drän- och dagvattenledningar, belysning, undercentral och soprum. Andel: 61 Halmstad Biskopen 5 39 Halmstad Biskopen 6 Anläggningsåtgärd: 2020-10-28, akt 1380K-2020/30. <u>Halmstad Biskopen GA:2</u> Andelstalen avser utförande och drift. Andel: 62 Halmstad Biskopen 2 5 Halmstad Biskopen 5 4 Halmstad Biskopen 6 Anläggningsåtgärd: 2021-01-12, akt 1380K-2020/91.		

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral med jordfelsbrytare.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburen radiatoruppvärmning, golvvärme i badrum.
Ventilation:	FTX
Internet:	Öppen fiber till fastigheten. Varje hushåll står för sitt abonnemang av telefon, TV och internet.
Belysning:	Belysning i allmänna utrymmen styrs av närvarodetektorer.
Avfall:	Miljörum och intilliggande återvinningsstation.
Parkering:	Brf Stadsgården 1 hyr ut garage till Stadsgården Parkering AB. Garaget inrymmer totalt 53 garageplatser, varav Brf Stadsgården 1 disponerar upp till 34 garageplatser och Brf Stadsgården 2 disponerar upp till 19 platser. Uthyrningen sker i mån av plats. På hyra av garageplats tillkommer moms. Stadsgården Parkering AB hyr ut garageplatserna som parkeringsanläggning för att användas till uppställningsplats och bolaget kan upplåta i andra hand i egenskap av parkeringsbolag. Om inte garanterade platser är uthyrda, har parkeringsbolaget rätt att hyra ut överskjutande platser utanför den ovan angivna kretsen hyrestagare. Parkeringsbolaget ställer dock garanti på plats till förfogande senast tre månader från en skriftliga förfrågan om hyra av plats från någon boende eller verksam i någon av föreningarna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	Byggnaden består av 6 vån, ingen vind.
Grundläggning:	Platsgjuten källare och garage, källarväggar av prefabricerad betong
Stomme:	Betong
Trapphus entré:	2 st trapphus med hiss.
Takkonstruktion:	Fackverkstakstolar av trä, med bärande limträbalkar. Taktäckning i brandtäckt plåt
Fasader:	Skärmtegel och cederspånsfasad
Plåtarbeten	Lackad plåt
Balkonger:	Betong
Väggar:	Bärande väggar av prefabricerad betong samt innerväggar av gips.
Dörrar:	Entrédörrar i trapphus av lackad aluminium. Dörrar till allmänna utrymmen utförs som målade ståldörrar. Lägenhetsdörrar utförs som trädörrar. Innerdörrar släta vita.
Fönster:	Träfönster (3-glas) med aluminiumutsida.
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft
Trädgård:	Gräsytor, asfalt, betongplattor, buskar och träd.
Parkering:	P-platser i garage samt besöksparkering på markplan.
Förråd:	Cykelförråd i källare och på innergården. Lägenhetsförråd i källare.
Soprum:	Entréplan

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Stadsgården 2 består av ett flerbostadshus innehållande 42 lägenheter.

Rum	Väggar	Golv	Tak	Inredning/utrustning Övrigt
Hall	Målad	Klinker och träparkett ek grå mattlack, 3-stav	Målat	Klädstång med överskåp alt kapphylla
Kök	Målat Stänkskydd likt bänkskiva	Träparkett ek grå, mattlack, 3-stav	Målat	Vitvaror i rostfritt. Kylskåp, frysskåp alt kyl/frys Spishäll, inbyggnadsugn Kolfilterfläkt Diskmaskin Bänkskivor av sten + rostfri bänk och diskho.
Vardagsrum	Målat	Träparkett ek grå, mattlack, 3-stav	Målat	
Sovrum	Målat	Träparkett ek grå, mattlack, 3-stav	Målat	
WC/Badrum	Kakel	Klinker	Målat	Wc, takdusch, duschvägg kommod/tvättställ, tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin
Uteplatser		Betongplattor		
Källarförråd	Gallerväggar	Betong		

D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 75 000 kr.

Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)

119 362 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån
Insatser och upplåtelseavgifter

29 562 000 kr
89 800 000 kr

Summa Finansiering

119 362 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter, år 1

Årsavgifter ¹⁾	1 705 500 kr
Ingående kassa	75 000 kr

<u>Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa år 1</u>	<u>1 780 500 kr</u>
---	----------------------------

Individuella abonnemang:

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

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

Resp bostadsrättshavare tecknar individuellt abonnemang för bredband/ IP-telefoni/ TV.

Hushållsel beräknas till 350-450 kr/ mån/ lgh.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

Övrig information:

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra 19 p-platser i garage genom hyresavtal med Stadsgården Parkering AB.

Övriga 34 p-platser är allokerade för medlemmarna i Brf Stadsgården 1. Moms utgår på p-platserna.

En prel beräkning av hyreskostnad per p-plats är ca 800 kr/mån inkl moms.

Not 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.
Andelstalen är beräknat utefter lägenheternas BOA.
I årsavgiften ingår värme, kall- och varmvatten.

Lägenhetsredovisning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	BOA cirka (m ²)	Antal Rum och Kök 3) (RoK)	Insats (kr)	Upplåtelse- avg. (kr)	Total insats inkl upplåtelse- avg (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift baserat på andeltal 1) (kr)	Mån- avgift 2) (kr)
21:1102	1	33	1 RoK	1 099 725	250 275	1 350 000	1,4512	24 750	2 063
21:1202	2	33	1 RoK	1 099 725	300 275	1 400 000	1,4512	24 750	2 063
21:1302	3	33	1 RoK	1 099 725	350 275	1 450 000	1,4512	24 750	2 063
21:1402	4	33	1 RoK	1 099 725	400 275	1 500 000	1,4512	24 750	2 063
22:1001	0	35	1 RoK	1 166 375	183 625	1 350 000	1,5391	26 249	2 187
22:1005	0	35	1 RoK	1 166 375	183 625	1 350 000	1,5391	26 249	2 187
22:1101	1	35	1 RoK	1 166 375	283 625	1 450 000	1,5391	26 249	2 187
22:1106	1	35	1 RoK	1 166 375	283 625	1 450 000	1,5391	26 249	2 187
22:1201	2	35	1 RoK	1 166 375	333 625	1 500 000	1,5391	26 249	2 187
22:1206	2	35	1 RoK	1 166 375	333 625	1 500 000	1,5391	26 249	2 187
22:1301	3	35	1 RoK	1 166 375	383 625	1 550 000	1,5391	26 249	2 187
22:1306	3	35	1 RoK	1 166 375	383 625	1 550 000	1,5391	26 249	2 187
22:1401	4	35	1 RoK	1 166 375	533 625	1 700 000	1,5391	26 249	2 187
22:1404	4	35	1 RoK	1 166 375	533 625	1 700 000	1,5391	26 249	2 187
21:1002	0	52	2 RoK	1 732 900	217 100	1 950 000	2,2867	39 000	3 250
21:1101	1	52	2 RoK	1 732 900	217 100	1 950 000	2,2867	39 000	3 250
21:1201	2	52	2 RoK	1 732 900	267 100	2 000 000	2,2867	39 000	3 250
21:1301	3	52	2 RoK	1 732 900	317 100	2 050 000	2,2867	39 000	3 250
21:1401	4	52	2 RoK	1 732 900	367 100	2 100 000	2,2867	39 000	3 250
21:1501	5	55	2 RoK	1 832 875	567 125	2 400 000	2,4186	41 249	3 437
22:1003	0	45	2 RoK	1 499 625	375	1 500 000	1,9789	33 750	2 813
22:1004	0	45	2 RoK	1 499 625	375	1 500 000	1,9789	33 750	2 813
22:1103	1	45	2 RoK	1 499 625	100 375	1 600 000	1,9789	33 750	2 813
22:1104	1	45	2 RoK	1 499 625	100 375	1 600 000	1,9789	33 750	2 813
22:1203	2	45	2 RoK	1 499 625	150 375	1 650 000	1,9789	33 750	2 813
22:1204	2	45	2 RoK	1 499 625	150 375	1 650 000	1,9789	33 750	2 813
22:1303	3	45	2 RoK	1 499 625	200 375	1 700 000	1,9789	33 750	2 813
22:1304	3	45	2 RoK	1 499 625	200 375	1 700 000	1,9789	33 750	2 813
22:1102	1	66	2,5 RoK	2 199 450	400 550	2 600 000	2,9024	49 500	4 125
22:1202	2	66	2,5 RoK	2 199 450	450 550	2 650 000	2,9024	49 500	4 125
22:1302	3	66	2,5 RoK	2 199 450	500 550	2 700 000	2,9024	49 500	4 125
21:1001	0	72	3 RoK	2 399 400	100 600	2 500 000	3,1662	54 000	4 500
21:1103	1	72	3 RoK	2 399 400	400 600	2 800 000	3,1662	54 000	4 500
21:1203	2	72	3 RoK	2 399 400	450 600	2 850 000	3,1662	54 000	4 500
21:1303	3	72	3 RoK	2 399 400	500 600	2 900 000	3,1662	54 000	4 500
21:1403	4	72	3 RoK	2 399 400	550 600	2 950 000	3,1662	54 000	4 500
22:1105	1	72	3 RoK	2 399 400	400 600	2 800 000	3,1662	54 000	4 500
22:1205	2	72	3 RoK	2 399 400	450 600	2 850 000	3,1662	54 000	4 500
22:1305	3	72	3 RoK	2 399 400	500 600	2 900 000	3,1662	54 000	4 500
21:1502	5	107	3 RoK	3 565 775	384 225	3 950 000	4,7054	80 251	6 688
22:1402	4	116	4 RoK	3 865 700	584 300	4 450 000	5,1011	86 999	7 250
22:1403	4	120	4 RoK	3 999 000	751 000	4 750 000	5,2770	89 999	7 500
Antal lgh	42								
Totalt		2 274		75 781 050	14 018 950	89 800 000	100,0000	1 705 500	

1) Årsavgift: Andelstalen är beräknat utefter lägenheternas BOA.

2) Enl Lantmäteriets instruktioner för lägenhetsnumrering.

3) BOA uppmätt på ritning.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	739 050 kr
Avskrivning	828 051 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	1 567 101 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	7 390 500	3 mån	2,00	147 810	36 953	184 763
Lån 2	7 390 500	1 år	2,40	177 372	36 953	214 325
Lån 3	7 390 500	3 år	2,60	192 153	36 953	229 106
Lån 4	7 390 500	5 år	3,00	221 715	36 953	258 668
Summa	29 562 000		2,50	739 050	147 810	886 860

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

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

³ En mix av korta och långa räntor ger ett snitt på 2,5% ränta inkl räntemarginal.

⁴ Amortering enligt särskild amorteringsplan. 0,5% amortering i 5 år, därefter 1,0263%/år.
Amorteringstid 100 år.

Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

Årskostnad

Fastighetsskötsel yttre skötsel, städning inkl teknisk förvaltning	78 750 kr
Yttre renhållning inkl. snöröjning	30 000 kr
Ekonomisk förvaltning	52 500 kr
Styrelsearvode	25 000 kr
Revision	25 000 kr
Värme	170 550 kr
Vatten	147 810 kr
Gemensam elförbrukning	40 000 kr
Sophämtning	50 000 kr
Hissar	14 000 kr
Försäkring	44 899 kr
Löpande underhåll	<u>13 000 kr</u>

Summa driftskostnader **691 509 kr**

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT

691 509 kr

*Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
Individuella abonnemang för bredband/ IP-telefoni.*

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader

2 258 610 kr

Enl nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

Övriga finansiella poster**Årskostnad****Benämning**

Amortering

295 620 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (45 kr/m²)

102 330 kr

Summa beräknade finansiella poster**397 950 kr**

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

202 131 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en rak avskrivningsplan 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, amortering samt avsättning till fond.

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 för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 705 500	1 743 874	1 783 111	1 823 231	1 864 254	1 901 539	2 099 452	2 317 965
Årsavgift kr/m² andelstal	750	767	784	802	820	836	923	1 019
Summa intäkter	1 705 500	1 743 874	1 783 111	1 823 231	1 864 254	1 901 539	2 099 452	2 317 965
Driftskostnader	691 509	705 339	719 446	733 835	748 512	763 482	842 946	930 680
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	85 864
Summa	0	0	0	0	0	0	0	85 864
Kapitalkostnader								
Räntor	739 050	735 355	731 660	727 964	724 269	720 574	682 649	644 724
Avskrivningar	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051
Summa kostnader	2 258 610	2 268 745	2 279 156	2 289 850	2 300 832	2 312 107	2 353 645	2 489 319
Årets resultat ¹	-553 110	-524 871	-496 046	-466 619	-436 578	-410 568	-254 193	-171 354
Akkumulerat resultat	-553 110	-1 077 981	-1 574 027	-2 040 646	-2 477 224	-2 887 792	-4 476 197	-5 332 096
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	102 330	104 377	106 464	108 593	110 765	112 981	124 740	137 723
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	102 330	206 707	313 171	421 764	532 529	645 510	1 245 225	1 907 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-553 110	-524 871	-496 046	-466 619	-436 578	-410 568	-254 193	-171 354
Årets avskrivning	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051	828 051
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	274 941	303 180	332 005	361 432	391 473	417 483	573 858	656 697
Kassa/likviditetsreserv	75 000							
Amorteringar	-147 810	-147 810	-147 810	-147 810	-147 810	-303 399	-303 399	-303 399
Årets kassaflöde inkl kassa/ likviditetsreserv	202 131	155 370	184 195	213 622	243 663	114 084	270 459	353 298
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	202 131	357 501	541 696	755 318	998 981	1 113 065	2 147 920	3 915 281
Låneskuld	29 562 000	29 414 190	29 266 380	29 118 570	28 970 760	28 822 950	27 305 955	25 788 960

Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 2,25% per år de första 5 åren och därefter med 2% per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak mortering, amorteringstid 100 år

Medelränta år 1-5 är 2,50% och år 6-16 är 2,50%.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	750	767	784	802	820	836	923	1 019
Antagen räntenivå + 1%	880	897	914	932	950	966	1 053	1 149
Antagen räntenivå + 2%	1 010	1 027	1 044	1 062	1 080	1 096	1 183	1 279
Antagen räntenivå - 1%	620	637	654	672	690	706	793	889
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	750	770	788	805	824	840	927	1 024
Antagen inflationsnivå + 2%	750	774	791	809	827	844	932	1 029
Antagen inflationsnivå - 1 %	750	763	780	798	816	832	919	1 015

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - 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.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Göteborg

Jonas Skingley

Staffan Hillberg

Josefine Storm

Martin Skoglund