

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
ODLAREN I PEDAGOGEN PARK

ORG NR: 769634-6779

MÖLNDALS KOMMUN

NYPRODUKTION

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ODLAREN I PEDAGOGEN PARK

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**SIDA:**

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m <sup>2</sup> BOA .....	5
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	6
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	8
E.	FINANSIERINGSPLAN .....	8
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1 .....	9
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 .....	11
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1.....	13
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16 .....	14
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	15
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	16

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Pedagogen park, som har sitt säte i Mölndals kommun, Västra Götalands län, som registrerades hos Bolagsverket den 27 april 2017 under namnet Bostadsrättsföreningen AR Kvarter 1, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Bygglov är beviljat 2021-12-16 av Mölndal Stad.

AR Kvarter 1 Ekonomisk förening uppför två flerbostadshus på fastigheten Mölndal Rektorn 1.

Byggnaden omfattar totalt 48 bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom fusion.

Den Ekonomiska Föreningen har tecknat avtal med AR Pedagogen Parkering AB om upplåtelse av 27 parkeringsplatser inom fastigheterna Huggmejseln 1, Kanslern 2 och Magistern 4.

Föreningen betalar under tre år endast årsavgift för nyttjade platser.

Långfristiga lån för Brf Odlaren i Pedagogen Park beräknas bli placerade enligt offert från Handelsbanken.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av Tuve Bygg AB som totalentreprenör åt AR Kvarter 1 Ekonomisk förening, org.nr 769633-4460. Genom fusion har den ekonomiska föreningen uppgått i Brf Odlaren i Pedagogen Park. Registrerat 2023-11-01.

Brf Odlaren i Pedagogen park, org.nr 769634-6779 har förvärvat samtliga andelar i AR Kvarter 1 ekonomisk förening, org.nr 769633-4460, vari fastigheten Mölndal Rektorn 1 utgör en tillgång. Brf Odlaren i Pedagogen park och AR Kvarter 1 fusioneras och bostadsrättsföreningen blir lagfaren ägare till fastigheten.

Säljare av AR Kvarter 1 ekonomisk förening är;

AR Pedagogen Park Bostad AB, org.nr 559083-1474 med 998/1000 andelar,

AR Pedagogen Park AB, 556807-9593 med 1/1000 andelar,

AR Pedagogen Park Kommersiellt AB, org.nr 559083-1524 med 1/1000 andelar.

AR Pedagogen Park Bostad AB förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Odlaren i Pedagogen park fram till och med fastställt värdeår.

AR Bostadsdeckat Bygg AB, org.nr 556731-6798, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter samt erlagga 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 samt kostnader för fastighetsförvärv.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2023.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

Avskrivning har i den ekonomiska planen beräknats utifrån en komponentavskrivning enligt K3 med en årlig avskrivning om 2 784 735 kr till en början.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad samt tillstånd att upplåta erhållits från Bolagsverket. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen kommer lämnas.

Upplåtelse beräknas ske november 2023 - januari 2024. Inflyttning är beräknat till mars 2024.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Det kommer att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.  
Uppmätning av area och volym är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020 och är avrundade till närmaste halvtal.

## B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m<sup>2</sup> BOA

Anskaffningsvärde ca	71 542 kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad per BTA	57 233 kr/m <sup>2</sup>
Lån	13 002 kr/m <sup>2</sup>
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	58 540 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift (exkl bredband/ IP-tel/ TV bas och hushållsel)	907 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter för enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, ca	150 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter TV/bredband	39 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnad gemensam	250 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, ca	150 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad TV/bredband	39 kr/m <sup>2</sup>
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv, ca	45 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhållsfond	45 kr/m <sup>2</sup>
Fondavsättning samt amortering (sparande)	110 kr/m <sup>2</sup>

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Möln dal Rektorn 1.												
Adress:	Pedagoggatan 12, 14, 16, 18, 431 44 Möln dal.												
Bostadsarea:	2 917 m <sup>2</sup> .												
Tomtareal:	3 158 m <sup>2</sup> .												
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus med totalt 4 våningar plus vind med lägenhetsförråd (nätförråd).												
Antal lägenheter:	48 bostadslägenheter.												
Parkeringsplatser:	Separat avtal med AR Pedagoggen Parkering har ingåtts om upplåtelse av 27 st parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Brf Odlaren i Pedagoggen Park.												
Byggår:	2022-24.												
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.												
Gällande detaljplan:	Detaljplan 2019-02-20 1481K-P2019/1 Beslut DETALJPLAN FÖR STADSDELEN PEDAGOGEN PARK. Laga kraft : 2020-03-16.												
Taxeringsvärde:	<table><thead><tr><th></th><th><i>Bostäder</i></th><th><i>Tot värde</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>Mark:</td><td>22 600 000 kr</td><td>22 600 000 kr</td></tr><tr><td>Byggnad:</td><td>74 000 000 kr</td><td>74 000 000 kr</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>96 600 000 kr</td><td>96 600 000 kr</td></tr></tbody></table> <p>Beräknat enl. Skatteverket.</p>		<i>Bostäder</i>	<i>Tot värde</i>	Mark:	22 600 000 kr	22 600 000 kr	Byggnad:	74 000 000 kr	74 000 000 kr	Totalt	96 600 000 kr	96 600 000 kr
	<i>Bostäder</i>	<i>Tot värde</i>											
Mark:	22 600 000 kr	22 600 000 kr											
Byggnad:	74 000 000 kr	74 000 000 kr											
Totalt	96 600 000 kr	96 600 000 kr											
Värdeår:	2024.												
Datum för beslut startbesked:	2022-10-05 (BN 2021-000606).												
Inflyttning:	Inflyttning är beräknad till mars 2024.												
Fastighetsrättsliga åtgärder:	<table><tbody><tr><td>Klyvning Fastighetsreglering</td><td>2020-10-13</td><td>1481K-2020/26</td></tr><tr><td>Fastighetsreglering</td><td>2022-01-03</td><td>1481K-2021/58</td></tr></tbody></table>	Klyvning Fastighetsreglering	2020-10-13	1481K-2020/26	Fastighetsreglering	2022-01-03	1481K-2021/58						
Klyvning Fastighetsreglering	2020-10-13	1481K-2020/26											
Fastighetsreglering	2022-01-03	1481K-2021/58											
Rättigheter/servitut:	<table><tbody><tr><td>Byggnad</td><td>Förmån</td><td>Officialservitut</td><td>1481K-2020/13.9</td></tr><tr><td>Byggnad</td><td>Förmån</td><td>Officialservitut</td><td>1481K-2020/26.1</td></tr><tr><td>Vatten och Avlopp</td><td>Last</td><td>Ledningsrätt</td><td>1481K-2020/13.18</td></tr></tbody></table>	Byggnad	Förmån	Officialservitut	1481K-2020/13.9	Byggnad	Förmån	Officialservitut	1481K-2020/26.1	Vatten och Avlopp	Last	Ledningsrätt	1481K-2020/13.18
Byggnad	Förmån	Officialservitut	1481K-2020/13.9										
Byggnad	Förmån	Officialservitut	1481K-2020/26.1										
Vatten och Avlopp	Last	Ledningsrätt	1481K-2020/13.18										
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.												

### **Gemensamma anordningar**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburet radiatorsystem.
Ventilation:	FTX.
Internet/Tv/Telefoni:	Fiber via Telia till fastigheten. Föreningen har kollektivt upphandlat Telia Triple Play. Varje bostadsrättsinnehavare har själv möjligheten att välja abonnemangsstorlek.
Belysning:	Belysning i allmänna utrymmen styrs av närvarodetektorer.
Avfall:	Miljörum med återvinning i markplan.
Cykelförråd:	I separat byggnad på föreningens gårdsmark.
Barnvagnsförråd:	På vind
Postboxar:	I trapphus i markplan.
Parkering:	Separat avtal med AR Pedagoggen Parkering har ingåtts om upplåtelse av 27 st parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Brf Odlaren i

Pedagogen Park. Ett antal parkeringsplatser med laddningsmöjlighet finns att tillgå mot en extra månadsavgift.

Växthus: Gemensamt växthus i separat byggnad på föreningens fastighet.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus**

Antal våningar:	4 våningar plus vind.
Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Stomme:	Betong samt stålpelare i fasad.
Bjälklag:	Betong.
Trapphus entré:	2 st trapphus samt 2 st hissar per flerbostadshus. Entréparti i aluminium.
Takkonstruktion:	Plåt.
Fasader:	Tegel och laserad panel.
Balkonger/Uteplatser:	Uteplats (gäller markplan) i trätrall, balkonger i prefabricerad betong med pinnräcken.
Lägenhetsavskiljande väggar:	Betong.
Dörrar:	Entrédörrar i trapphus av lackad aluminium och trä. Dörrar till allmänna utrymmen utförs som målade ståldörrar. Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörrar. Innerdörrar släta vita.
Fönster:	Träfönster med aluminiumutsida.
Ventilation:	FTX-ventilation.
Förråd:	Nätförråd på vind.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Brf Odlaren består av ett flerbostadshus innehållande 48 lägenheter.

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Tak</b>	<b>Väggar</b>	<b>Övrigt</b>
Hall:	Parkett	Vitmålat	Målat	El- och IT-central, skåpsinredning
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	Inbyggnadshäll, micro/ugn, diskmaskin kyl/frys, alt kyl & frys
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	Skåpsinredning
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Kombimaskin, större lgh tvättmaskin och torktumlare

## 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 115 000 kr.

En extra likviditetsreserv om 400 000 kr ingår som är tänkt att användas för amortering och avsättning till underhållsfond under föreningens första tre år.

<b>Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)</b>	<b><u>208 687 500 kr</u></b>
--	------------------------------

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	37 927 500 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	170 760 000 kr

<b>Summa Finansiering</b>	<b><u>208 687 500 kr</u></b>
---------------------------	------------------------------



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

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årsavgift var långsiktigt hållbar. Föreningens löpande utgifter, inkluderande amorteringar och avsättningar, ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt eventuell likviditetsreserv.

### Intäkter, år 1

Årsavgifter andelstal <sup>1)</sup>	2 644 575 kr
Årsavgifter för enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, ca <sup>2)</sup>	437 550 kr
Årsavgifter TV/bredband	114 624 kr
Årsavgifter parkeringsplatser	369 360 kr
Likvidreserv amortering och avsättning till underhållsfond	225 000 kr
Ingående kassa	115 000 kr

**Summa beräknade intäkter inkl. ingående kassa år 1** **3 906 109 kr**

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

- 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.  
Andelstalen är beräknat utefter lägenheternas BOA.  
I årsavgiften ingår ej kall- och varmvatten, TV/bredband och hushållsel.
- 2) Årsavgifter förbrukning kall- och varmvatten samt hushållsel. Debiteras efter förbrukning, enligt beräkning 80 kr/kvm för kall-och varmvatten och 70 kr/kvm för hushållsel.
- 3) TV/Bredband, preliminärt 199 kr/lgh, mån för grundabonnemang. Varje bostadsrättshavare beslutar enskilt om storlek för abonnemang.

Lägenhetssammanställning, 48 lägenheter											
Lgh.nr.	Lgh-beskr.	Vån plan	Bost-area	Total insats inkl. upplåtelseavg.	Andels-tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1)	Mån-avgift	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten 2)	Beräkn årsavg Hushållsel 3)	Beräkn. årsavg. Bredband 4)	Total mån. avg 5)
	5)		cirka m <sup>2</sup>	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
111001	2 RoK	10	45,0	2 595 000	1,651	43 652	3 638	3 600	3 150	2 388	4 399
111002	2 RoK	10	50,0	2 795 000	1,788	47 277	3 940	4 000	3 500	2 388	4 764
111003	3 RoK	10	81,5	4 695 000	2,652	70 121	5 843	6 520	5 705	2 388	7 061
111101	3 RoK	11	71,5	3 795 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
111102	2 RoK	11	44,5	2 795 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
111103	3 RoK	11	69,5	3 845 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
111201	3 RoK	12	71,5	3 895 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
111202	2 RoK	12	44,5	2 870 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
111203	3 RoK	12	69,5	3 945 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
111301	3 RoK	13	71,5	3 995 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
111302	2 RoK	13	44,5	2 945 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
111303	3 RoK	13	69,5	4 045 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
121001	3 RoK	10	81,5	4 795 000	2,652	70 121	5 843	6 520	5 705	2 388	7 061
121002	2 RoK	10	50,0	2 795 000	1,788	47 277	3 940	4 000	3 500	2 388	4 764
121003	2 RoK	10	45,0	2 595 000	1,651	43 652	3 638	3 600	3 150	2 388	4 399
121101	3 RoK	11	69,5	3 895 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
121102	2 RoK	11	44,5	2 795 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
121103	3 RoK	11	71,5	3 795 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
121201	3 RoK	12	69,5	3 995 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
121202	2 RoK	12	44,5	2 870 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
121203	3 RoK	12	71,5	3 895 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
121301	3 RoK	13	69,5	4 095 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
121302	2 RoK	13	44,5	2 945 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
121303	3 RoK	13	71,5	3 995 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
211001	2 RoK	10	45,0	2 595 000	1,664	44 014	3 668	3 600	3 150	2 388	4 429
211002	3 RoK	10	50,0	2 795 000	1,788	47 277	3 940	4 000	3 500	2 388	4 764
211003	3 RoK	10	79,5	4 645 000	2,597	68 669	5 722	6 360	5 565	2 388	6 915
211101	3 RoK	11	71,5	3 795 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
211102	2 RoK	11	44,5	2 795 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
211103	3 RoK	11	69,5	3 895 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
211201	3 RoK	12	71,5	3 895 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
211202	2 RoK	12	44,5	2 870 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
211203	3 RoK	12	69,5	3 995 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
211301	3 RoK	13	71,5	3 995 000	2,377	62 867	5 239	5 720	5 005	2 388	6 332
211302	2 RoK	13	44,5	2 945 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
211303	3 RoK	13	69,5	4 095 000	2,322	61 418	5 118	5 560	4 865	2 388	6 186
221001	4 RoK	10	92,0	5 495 000	2,939	77 735	6 478	7 360	6 440	2 388	7 827
221002	1 RoK	10	26,0	1 895 000	1,130	29 873	2 489	2 080	1 820	2 388	3 013
221003	2 RoK	10	54,5	2 820 000	1,911	50 541	4 212	4 360	3 815	2 388	5 092
221101	4 RoK	11	83,5	5 195 000	2,706	71 570	5 964	6 680	5 845	2 388	7 207
221102	2 RoK	11	44,5	2 795 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
221103	2 RoK	11	54,5	2 895 000	1,911	50 541	4 212	4 360	3 815	2 388	5 092
221201	4 RoK	12	83,5	5 345 000	2,706	71 570	5 964	6 680	5 845	2 388	7 207
221202	2 RoK	12	44,5	2 870 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
221203	2 RoK	12	54,5	2 970 000	1,911	50 541	4 212	4 360	3 815	2 388	5 092
221301	4 RoK	13	83,5	5 495 000	2,706	71 570	5 964	6 680	5 845	2 388	7 207
221302	2 RoK	13	44,5	2 945 000	1,637	43 289	3 607	3 560	3 115	2 388	4 363
221303	2 RoK	13	54,5	3 045 000	1,911	50 541	4 212	4 360	3 815	2 388	5 092
<b>BOA</b>			<b>2917,0</b>	<b>170 760 000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 644 575</b>		<b>233 360</b>	<b>204 190</b>	<b>114 624</b>	
Parkeringsplatser 27 st, 1140 kr/mån						369 360					
<b>Totalt</b>						<b>3 013 935</b>					

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, TV/bredband samt hushållsel.  
2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 80 kr/kvm.  
3) Årsavgift förbrukning av hushållsel uppskattas till 70 kr/kvm.  
4) Årsavgift bredband beräknas till 199 kr/mån, lgh för grundabonnemang, varje bostadsrättshavare beslutar om egen storlek för abonnemang.  
5) Total beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten, hushållsel och TV/bredband.  
6) RoK = Rum och Kök.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån 1 819 256 kr

**Summa beräknade kapitalkostnader 1 819 256 kr**

### Specifikation av lån

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	12 642 500	3 mån	5,23%	5,02%	661 203	63 213	724 416
Lån 2	12 642 500	3 år	4,69%	4,45%	592 933	63 213	656 146
Lån 3	12 642 500	5 år	4,47%	4,37%	565 120	63 213	628 333
<b>Summa</b>	<b>37 927 500</b>		<b>4,80%</b>	<b>4,61%</b>	<b>1 819 256</b>	<b>189 639</b>	<b>2 008 895</b>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

<sup>3</sup> En mix av korta och långa räntor ger ett snitt på 4,8% ränta inkl räntemarginal.

<sup>4</sup> Amortering enligt särskild amorteringsplan. Amortering 0,5% år 1-5. 0,65% amortering år 6-10. 1,0% amortering år 11-15. 1,1% amortering från år 16.

### Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdesskatt)

### Årskostnad

Löpande underhåll	20 000 kr
Teknisk- och ekonomisk förvaltning	160 000 kr
Styrelsearvode	30 000 kr
Revision	35 000 kr
Värme	160 000 kr
Vatten fast avgift	10 000 kr
Fastighetsel	70 000 kr
Avfallshantering	75 000 kr
Hissar	35 000 kr
Försäkring	52 000 kr
Övrigt, oförutsett	82 375 kr

Summa gemensamma driftskostnader **729 375 kr**

Driftkostnad kall- och varmvatten. Debiteras efter förbrukning. 233 360 kr

Driftkostnad hushållsel. Debiteras efter förbrukning. 204 190 kr

Driftkostnad bredband. Preliminär kostnad vid grundabonnemang. 114 624 kr

Driftkostnad parkeringsplatser. 369 360 kr

**TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT 1 650 909 kr**

*Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

**Avskrivningskostnad 2 784 735 kr**

**Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader 6 254 900 kr**

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

**Övriga finansiella poster****Per år****Benämning**

Amortering

189 639 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (45 kr/m<sup>2</sup>)

131 288 kr

**Summa beräknade finansiella poster****320 927 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

**249 805 kr**

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en komponentavskrivning enligt K3.

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 tillsammans med eventuell likviditetsreserv. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en komponentavskrivning 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
<b>Årsavgifter, andelstal *</b>	2 644 575	2 776 804	2 873 992	2 931 472	2 990 101	3 049 903	3 367 340	3 717 815
<b>Årsavgift kall- och varmvatten (debiteras efter verklig förbrukning) *</b>	233 360	245 028	253 604	258 676	263 850	269 127	297 137	328 064
<b>Årsavgift TV/bredband, justeras efter abonnemang. *</b>	114 624	120 355	124 568	127 059	129 600	132 192	145 951	161 142
<b>Årsavgift hushållsel (debiteras efter verklig förbrukning) *</b>	204 190	214 400	221 903	226 342	230 868	235 486	259 995	287 056
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup> andelstal</b>	907	952	985	1 005	1 025	1 046	1 154	1 275
<b>Övriga intäkter</b>								
Parkeringshyra *	369 360	387 828	401 402	409 430	417 619	425 971	470 306	519 256
Intäktsrätor	3 500	5 896	7 937	10 809	13 852	17 988	62 348	129 385
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 569 609</b>	<b>3 535 911</b>	<b>3 661 503</b>	<b>3 737 446</b>	<b>3 815 022</b>	<b>3 895 181</b>	<b>4 343 082</b>	<b>4 855 661</b>
<b>Driftkostnader gemensamma*</b>	729 375	765 844	792 648	808 501	824 671	841 165	928 714	1 025 375
Kall- och varmvatten (Debiteras efter verklig förbrukning)*	233 360	245 028	253 604	258 676	263 850	269 127	297 137	328 064
TV/Bredband (justeras efter abonnemang)*	114 624	120 355	124 568	127 059	129 600	132 192	145 951	161 142
Hushållsel (Debiteras efter verklig förbrukning)*	204 190	214 400	221 903	226 342	230 868	235 486	259 995	287 056
Parkeringshyra*	369 360	387 828	401 402	409 430	417 619	425 971	470 306	519 256
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	107 225
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107 225</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 819 256	1 810 159	1 801 063	1 791 967	1 782 870	1 664 069	1 608 600	1 523 263
Avskrivningar	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 254 900</b>	<b>6 113 949</b>	<b>6 158 020</b>	<b>6 180 368</b>	<b>6 203 345</b>	<b>6 117 258</b>	<b>6 235 443</b>	<b>6 449 060</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat <sup>1</sup></b>	<b>-2 685 291</b>	<b>-2 578 038</b>	<b>-2 496 517</b>	<b>-2 442 922</b>	<b>-2 388 323</b>	<b>-2 222 077</b>	<b>-1 892 361</b>	<b>-1 593 399</b>
<b>Akkumulerat bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-2 685 291</b>	<b>-5 263 329</b>	<b>-7 759 846</b>	<b>-10 202 769</b>	<b>-12 591 092</b>	<b>-14 813 169</b>	<b>-24 956 474</b>	<b>-33 332 974</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond *	131 288	135 226	139 283	143 461	147 765	150 721	166 408	183 728
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	131 288	266 514	405 797	549 258	697 023	847 744	1 647 787	2 531 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-2 685 291	-2 578 038	-2 496 517	-2 442 922	-2 388 323	-2 222 077	-1 892 361	-1 593 399
Årets avskrivning	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735	2 784 735
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	99 444	206 697	288 218	341 813	396 412	562 658	892 374	1 191 336
Likviditetsreserv	115 000							
Amorteringar	-189 639	-189 639	-189 639	-189 639	-189 639	-246 529	-379 275	-417 203
Förskottsamortering/Likvidreserv **	225 000	130 000	45 000					
<b>Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>3 518</b>	<b>11 832</b>	<b>4 296</b>	<b>8 712</b>	<b>59 008</b>	<b>165 408</b>	<b>346 691</b>	<b>590 406</b>
Inflationsantagande	5,0%	3,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	249 805	396 863	540 442	692 615	899 388	1 215 517	3 630 497	7 243 369
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	76 272	80 086	82 889	84 546	86 237	87 962	97 117	107 225

## Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 2,0%.

\* Poster markerade med \* förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelser från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 4,8% år 1-5 och 4,5% från år 6.

\*\* Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassatillskott placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering och avsättning till underhåll enligt överenskommelse med bank.

Den extra likviditetsreserven fördelas över år 1-3 enligt ekonomisk prognos.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt komponentavskrivning 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
<b>Årsavgift inkl kall- och varmvatten, hushållsel &amp; TV/bredband per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	1 096	1 077	1 115	1 137	1 160	1 183	1 306	1 442
Antagen räntenivå + 1%	1 226	1 207	1 245	1 267	1 290	1 313	1 436	1 572
Antagen räntenivå + 2%	1 356	1 337	1 375	1 397	1 420	1 443	1 566	1 702
Antagen räntenivå - 1%	966	947	985	1 007	1 030	1 053	1 176	1 312
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 096	1 080	1 118	1 140	1 163	1 187	1 310	1 446
Antagen inflationsnivå + 2%	1 096	1 083	1 121	1 144	1 167	1 190	1 314	1 451
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 096	1 074	1 112	1 134	1 157	1 180	1 303	1 438

\*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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. Det kommer att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.
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.

### Möndal

Mathias Vårström

Daniel Eliasson

Manne Aronsson

Björn Willemark