



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARAGRAFEN 7

Arrendatorsvägen 2-6 • Huddinge kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Paragrafen 7 med bidräge av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2015.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Försäkring	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	3
Taxeringsvärde.....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge.....	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	7
4. FÖRVÄRVKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN.....	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	8
5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOS	9
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	10
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning.....	10
Avskrivningar.....	10
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	11
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	11
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
Lokalförteckning	13
Möjlig konvertering av lokaler till bostäder.....	13
Nyckeltalsberäkningar	13
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14
Intyg – Ekonomisk plan	15

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Paragrafen 7

org: nr 769628-1703



6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025
Beräknad nivå på nettoavgift	1 187 638	1 187 733	1 187 912	1 188 176	1 188 529	1 188 971	1 192 586
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	1 602 021	1 600 177	1 598 417	1 596 744	1 595 158	1 593 661	1 587 584
+2%	2 016 403	2 012 621	2 008 923	2 005 311	2 001 786	1 998 351	1 982 582
-1%	773 256	775 289	777 406	779 609	781 900	784 280	797 587
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
1%	1 201 223	1 201 589	1 202 045	1 202 592	1 203 233	1 203 969	1 209 145
2%	1 214 807	1 215 445	1 216 178	1 217 008	1 217 937	1 218 968	1 225 704
-1%	1 174 054	1 173 877	1 173 778	1 173 760	1 173 825	1 173 972	1 176 026

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 80 % anslutningsgrad. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Föreningens:					
Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	26 010 750 kr	25,0 %	2 106 260 kr	341 308 kr	-577 314 kr
90,0%	33 732 000 kr	32,5 %	2 221 048 kr	744 537 kr	-288 873 kr
80,0%	41 438 250 kr	39,9 %	2 335 404 kr	1 147 766 kr	0
75,0%	45 293 250 kr	43,6 %	2 392 816 kr	1 044 155 kr	+161 023 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

ID Lgh	Yta	Insats	80 % Andelstal	100 % Andelstal	BR 2015 Mån-avgift	HR 2015 Mån-hyra
1	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
2	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
3	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
4	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
5	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
6	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
7	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
8	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
9	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
10	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
11	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
12	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
13	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
14	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
15	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
16	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
17	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
18	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
19	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
20	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
21	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
22	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
23	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
24	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
25	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
26	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
27	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
28	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
29	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
30	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
31	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
32	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
33	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
34	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
35	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
36	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
37	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
38	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
39	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
40	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
41	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
42	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
43	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
44	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
45	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
46	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499
47	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
48	55	1 443 750		2,315%	1,852%	2 291
49	60	1 575 000		2,525%	2,020%	2 499



ID Lgh	Yta	Insats	80 % Andelstal	100 % Andelstal	BR 2015 Mån-avgift	HR 2015 Mån-hyra
50	50	1 312 500		2,104%	1,684%	2 083
51	55	1 443 750		2,315%	1,852%	5 716
52	60	1 575 000		2,525%	2,020%	7 073
53	50	1 312 500		2,104%	1,684%	5 690
54	55	1 443 750		2,315%	1,852%	5 683
Summa	2970	77 962 500		100,000%	123 712 kr	332 697 kr

Lokalförteckning

Lokaler	Hyresgäst	Yta	Årshyra	Nuv. Kontrakt till och med	Förlängning
Affär/kontor	Friluftsfrämjandet	112 kvm	87 787 kr	2017-09-30	
Affär/kontor	Hyresgästföreningen	45 kvm	17 016 kr	2015-09-30	
Affär/kontor	Hyresgästföreningen	10 kvm	3 600 kr	2015-09-30	
Lager/förråd	Södertörn Konsult & Takarbete AB	112 kvm	84 905 kr	2016-07-31	
Lager/kontor	Drifita (tom fr 1/7)	200 kvm	(100 000 kr)	Bedömd årshyra	
Summa		479 kvm	193 308 kr		

I fastigheten finns fyra uthyrda lokaler och ytterligare en stor lokal/lager om ca 200 kvm, enligt besiktningsmannens bedömning, som idag disponeras av Driftia som sköter fastighetsförvaltningen åt samtliga Wallenstams fastigheter i Huddinge.

Lokalen fungerar som områdeskontor för Driftias fastighetsförvaltare och lager och innehåller även fastighetsundercentral för värme. Driftia kommer att avflytta den 1 juli 2015 och föreningen har därför möjlighet att hyra ut denna lokal/kontor/lager externt. Lokalen bedöms lämplig för en hantverkarfirma eller liknande som behöver kombinera enklare kontor med lager/förråd. Hyresvärdet bedöms vara cirka 100 000 kr årligen, en summa som möjligen kan förstärka föreningens ekonomi vid en extern uthyrning.

Möjlig konvertering av lokaler till bostäder

Nuvarande fastighetsägare har identifierat möjlighet att konvertera de två lokalerna belägna på huskropparnas gavelsida. I dessa två lokaler bedöms 220 kvm bostäder kunna byggas med ett marknadsvärde i färdigt skick om 7,7 mkr enligt mäklarvärderingar. Inget bygglov har sökts för konvertering. Denna möjlighet utgör en dold möjlig tillgång i bostadsrätsföreningen. Båda lokalerna är idag uthyrda för en total årshyra om ca 160 000 kr.

Nyckeltalsberäkningar

Genomsnittslägenhet 55 kvm

Föreningens belåning per kvm år 1	12 015 kr
Föreningens Driftskostnad/kvm år 1	339 kr
Föreningens nettoavgift per kvm år 1	500 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1	26 250 kr

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Huddinge datum: 20 / 5 - 2015

Brf Paragrafen 7



Nicklas Hamréen



Lars Stensiö



Daniel Thelin



Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Paragrafen 7, org. nr 769628-1703, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosens gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2015- 05-26



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

- Stadgar
- Registreringsbevis
- Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
- Besiktningsprotokoll
- Bankoffert
- Köpekontrakt och reversavtal i koncept
- Lokalhyreskontrakt
- Aviseringslista
- Sammanställning taxebundna kostnader
- Värdeutlåtande från Notar



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Paragrafen 7 (org: nr 769628-1703) som registrerades 2014-05-19 i Huddinge kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 54 lägenheter och 3 lokaler. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 20 april 2015. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under andra kvartalet 2015 genom en så kallad rak affär där föreningen blir direkt ägare till fastigheten.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under kvartal två 2015.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 36 333 000 kr, varav byggnadsvärde 25 765 000 kr och mark 10 568 000 kr. Typkod 320



**Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5**

*Styrelsen ska hålla en registrerad
ekonomisk plan tillgänglig för var och en
som vill ta del av planen.*



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med tre bostadshus i tre våningar med 54 lägenheter samt tre lokaler i källarplan.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i centrala Huddinge. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus och allmänna byggnader.

Fastigheten är strategiskt belägen med närhet till Huddinge centrum, skola, förskola och idrottsföreningar som ligger i fastighetens omedelbara närhet. I Huddinge Centrum finns all tänkbar service såsom restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m.

Kommunikationsläget är mycket gott med bussar ett par hundra meter från fastigheten och 8 minuters promenad till Huddinge pendeltågsstation. Med pendeltåget når man Stockholm City på 10 minuter.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Huddinge Paragafen 7
Adress	Arrendatorsvägen 2-6
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Plan: 0126K-45, stadsplan (1949-05-21) Plan: 0126K-1519, tomtmätning (1952-07-04) Plan: 01-HUM-841/1953, sammanläggning (1952-12-10) Plan: 0126K-10405, fastighetsreglering (1981-03-27) Plan: 0126K-14352, bevarandeprogram (2006-06-13) Plan: 0126K-10405.1, Officialervitut, Biluppställningsplats Plan: 0126K-10405.3, Officialservitut, Väg Plan: 0126K-14352.1, Ledningsrätt, Avlopp
Tomtareal	10 076 kvm
Area:	Bostadsyta: 2 970 kvm Lokalyta: 279 kvm (plus en vakant lokal/kontor/förråd om ca 200 kvm)
Lägenheter	54 st
Byggnadsutformning	Tre huskroppar med tre våningar samt källare
Byggnadsår	1949
Typkod	320



Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburet system, vattenradiatorer. Undercentral från 2002.
EI	I huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation	Självdragsfrånluft. Tilluft i form av spaltventiler
Sophantering	Behållare i separata utrymmen i anslutning till respektive entré. Sopnedkast.
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 mangel.
Utvändig mark	Naturmark, gräsmattor, planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer, garage och på parkeringar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme och ytterväggar	Betong. Lättbetong som bärande väggar.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak	Lertegelpannor. Smärre delar med plåt. Tilläggsisolering på vind.
Fasad	Målad betongsockel, puts i våningsplanen. Plåtfasad vid sopnedkast.
Trapphus	Betonmosaik på golv, målade väggar och målade tak. Trähandledare och smidesräcke.
Fönster	3-glas trä-/aluminiumfönster med kopplade bågar.
Dörrar	Stål dörrar med glasade partier till entréer och lägenhetsdörrar av trä eller säkerhetstyp. Källardörrar av stål.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum. Plastmatta i de flesta rum och i kök.
Köksinredning	Skåpinredning i varierande åldrar. Grundutförande inkluderar; elspis, kolfilterfläkt i de flesta, kyl/frys. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Badrums & wc	Klinker på golv, kakel på vägg, duschplats. Elhanddukstork. Egeninstallerad TM i vissa.

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

Besiktningsprotokoll:
BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"



4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 80,0% av lägenhetsytan förvävas med bostadsrätt (vilket innebär att 20% av de totala insatserna lånefinansieras initialt). Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt, alltså en anslutningsgrad under 80%, finansieras dessa utestående insatser genom att en räntefri revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten för finansierin.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Köpeskilling fastighet	96 500 000 kr
Lagfart ¹⁾	1 449 500 kr
Pantbrev ²⁾	280 000 kr
Yttre reparationsfond	4 090 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	645 000 kr
Initialkostnader ⁴⁾	843 750 kr
Slutlig kostnad:	103 808 250 kr

¹⁾ Lagfartskostnaden baseras på fastighetens köpeskilling, 96,5 mkr.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 27 750 000 kr

³⁾ Till alla lägenheter som förvävas med bostadsrätt avsätts 15 000 kr i en inre fond som kan disponeras av lägenhetsinnehavaren för renoveringar i lägenheten. Endast de som köper lägenheten med bostadsrätt den dagen föreningen tillträder fastigheten får ta del av inre fond.

⁴⁾ Initialkostnader innehåller bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1	6 461 438 kr	1,50%	96 922 kr	0 kr
Banklån 2	6 461 438 kr	2,00%	129 229 kr	64 614 kr
Banklån 3	12 922 875 kr	2,50%	323 072 kr	129 229 kr
Utestående insatser, banklån 20% av insatserna)	15 592 500 kr	1,50%	233 888 kr	
Summa banklån	41 438 250 kr		783 110 kr	193 843 kr
Medlemsinsatser	62 370 000 kr			
Summa finansiering	103 808 250kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig



bindningstid för föreningens lån om ca 6-7 år. Säkerhet för lånens utgörs av pantbrev med bästa rätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 349 329 kr.

5. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOS

ÅR ÅRLIGA KOSTNADER	1 2015	2	3	4	5	6	11 2025
Föreningslån	25 845 750	25 651 907	25 458 064	25 264 221	25 070 378	24 876 534	23 907 319
Utestående insatser	15 592 500	15 592 500	15 592 500	15 592 500	15 592 500	15 592 500	15 592 500
Totalt lånebelopp	41 438 250	41 244 407	41 050 564	40 856 721	40 662 878	40 469 034	39 499 819
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	549 222	545 103	540 984	536 865	532 746	528 626	508 031
Räntekost. uteст. insatser	233 888	233 888	233 888	233 888	233 888	233 888	233 888
Amortering	193 843	193 843	193 843	193 843	193 843	193 843	193 843
Avskrivning	965 000	965 000	965 000	965 000	965 000	965 000	965 000
Summa kap-kost.	1 941 953	1 937 834	1 933 714	1 929 595	1 925 476	1 921 357	1 900 761
Driftskostnader							
Administration	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Försäkring	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Värme	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	426 648
Fastighets-el	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578
V/A	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578
Skötsel	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Reparationer	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Renhållning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Städning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Övrigt	315 000	321 300	327 726	334 281	340 966	347 785	383 983
Summa driftskost.	1 169 000	1 192 380	1 216 228	1 240 552	1 265 363	1 290 670	1 425 004
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	80 452	82 061	83 702	85 376	87 084	88 826	98 071
Avsättning ytter underhåll	108 999	111 179	113 403	115 671	117 984	120 344	132 869
Summa övr. kost.	189 451	193 240	197 105	201 047	205 068	209 169	230 940
Återföring ej likviditetspåverkande post	-965 000	-965 000	-965 000	-965 000	-965 000	-965 000	-965 000
TOT. KOSTNADER	2 335 404	2 358 454	2 382 047	2 406 194	2 430 907	2 456 197	2 591 705
ÅRLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	806 458	822 587	839 038	855 819	872 936	890 394	983 067
Lokaler	108 403	110 571	112 782	115 038	117 339	119 686	132 143
Förråd	84 905	86 603	88 335	90 102	91 904	93 742	103 499
P-plats-garage	148 000	150 960	153 979	157 059	160 200	163 404	180 411
Delsumma intäkter	1 147 766	1 170 721	1 194 135	1 218 018	1 242 378	1 267 226	1 399 120
Nettoavgifter bostadsrädder	1 187 638	1 187 733	1 187 912	1 188 176	1 188 529	1 188 971	1 192 586
TOT. NETTOINTÄKTER	2 335 404	2 358 454	2 382 047	2 406 194	2 430 907	2 456 197	2 591 705
Nettoårsavgift kr/kvm/år	500	500	500	500	500	500	502

¹⁾ Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.



Övriga upplysningar om ekonomiska prognoserna

Antagen viktad genomsnittsränta 2,13%.

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,0 %

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Löptid 50 år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.
Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Skulle föreningen upplåta ytterligare lägenheter kan extra amorteringar komma att göras.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 60 kr/mån för genomsnittslägenheten på 55 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig redovisningsmässig avskrivning om 1 %, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Exempel på hur avskrivningen kan se ut visas nedan. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år				
År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
95 500 000 kr	955 000 kr	401 kr				
Ack.						
redovisningsmässigt underskott	-955000	-1910000	-2865000	-3820000	-4775000	-9550000
						-10505000