

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Tonen, orgnr. 769629-1256, Järfälla kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2017-11-14, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

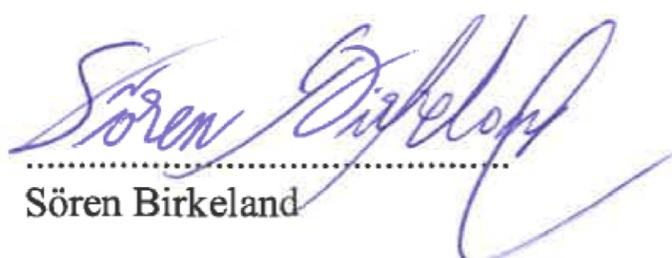
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 14 nov 2017



Sören Birkeland



Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Tonen, org nr 769629-1256

Vid intygsgivningen av ekonomisk plan för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis 2014-11-20
Stadgar 2017-11-09
Fastighetsdatautdrag 2017-10-17
Finansieringsoffert från SHB 2017-11-01
Driftkostnader, specifikation ,odaterat
Aktieöverlåtelseavtal 2015-11-19
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2017-11-13
Överenskommelse entreprenadkostnader 2017-11-10
Entreprenadavtal 2015-11-19
Uppdragsavtal 2015-11-20
Relationshandlingar 2017-10-20
Utlåtande över slutbesiktning 2017-11-09
Avskrivningsplan 2017-11-14
Hysesavtal garage 2016-10-27
Beräkning av taxeringsvärde 2017-05-15
Bygglovsbeslut 2015-06-03
Startbesked 2015-06-08
Avtal om osålda lägenheter 2015-11-20
Transportöverlåtelse med kvittens 2017-11-20

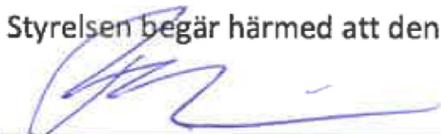
Bromma 2017-11-14

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Tonen
769629-1256

Stockholm 2017-11-14

Bostadsrättsföreningen Tonen

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen registreras.



Fredrik Brodin



Johan Lins



Robert Ström

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar och förvärsavtal	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	12
9.	Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRVÄRVSAVTAL

Bostadsrättsföreningen Tonen /769629-1256/ som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-20 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under november månad 2017. Inflyttning beräknas ske under december månad 2017.

Avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet av föreningens fastighet:

Markanvisningsavtal 2015 04-13/06-04

Aktieöverlåtelseavtal 2015-11-19

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2017-11-13

Köpeavtal fastigheten 2015-11-20

Entreprenadavtal 2015-11-19

Uppdragsavtal 2015-11-20

Avtal osålda lägenheter 2015-11-20

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Barkarby 2:42
Adress:	Barkarbyvägen 34, 36 och 38
Fastighetens areal:	1 827 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 668 kvm
Gargearea:	896 kvm
Antal bostadslägenheter:	61 st
Antal p-platser i garage:	32 st
Byggnadsår:	2015-2017
Husets utformning:	Flerbostadshus med sex bostadsvåningar, ett underliggande garage och källarplan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

För fastigheten finns följande officialservitut:

0123-16/33.2	(last)	Ändmål:	Kanalisation
0123-16/33.3	(last)	Ändamål:	Elledning
0123-16/33.4	(last)	Ändamål:	Tele
0123-16/33.5	(last)	Ändmål:	Vatten
0123-16/33.6	(last)	Ändamål:	Värme
0123-16/33.10	(förmån)	Ändamål:	Tele
0123-16/33.11	(förmån)	Ändamål:	Förråd
0123-16/33.12	(förmån)	Ändamål:	Cykelförråd
0123-16/33.13	(förmån)	Ändamål:	Kanalisation
0123-16/33.14	(förmån)	Ändamål:	Elledning

Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggningar: (Samfällighetsförvaltd)

ga:10	andelstal 1/4	Omfattande huvudsakligen gårdsytor, lekplats, delar av parkeringsgarage, soprum för källsortering, teknikutrymmen för inkommande elektricitet, vatten, värme, system för dagvattenförsörjning, pumpar m.m.
ga:11	andelstal 1/3	Omfattande tappvarmvatten-, värme- och spillvattenledningar
ga:12	andelstal 1/2	Omfattande tappvarmvatten-, värme- och spillvattenledningar

Beskrivning av föreningens hus:

Antal våningar:	6 st bostadsvåningar, samt en garage- och källarvåning under mark.
Källare och vind:	Källare med förråd och teknik. Oinredd kallvind.
Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Bärande konstruktioner:	Betong med uppstolpade takstolar i trä.
Fasad och tak:	Puts. Sockel delvis i terrazzo. Tak av plåt.
Balkong/terrasser:	Betongplatta med pinnräcke.
Fönster:	Aluminium/trä.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Stål.
Kommunikationer	3 st hissar och trapphus.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till Järfälla vattens kommunala VA-nät. Det finns ett abonnemang till hela gemensamhetsanläggningen. Respektive deltagande fastighets förbrukning mäts och debiteras efter förbrukning.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburet radiatorsystem. Det finns ett abonnemang till hela gemensamhetsanläggningen.

Respektive deltagande fastighets förbrukning mäts och debiteras efter förbrukning.

Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
El:	3-fas till lägenheter. Ett abonnemang till varje lägenhet.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till IP-onlys fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus

Sophantering:	Sopsugssystem. Inkast på gård för hushållsavfall.
Teknikrum:	Placerat i källare.
Förråd:	Placerat i källare.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Placerat i källare.
Parkering:	I garage under hus och gård.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Instegsyta med klinker och elkomfortgolvvärme, parkettgolv, vitmålade väggar och tak. Hatthylla och skåpinredning.
Kök:	Slät vit köksinredning. Bänkskiva i laminat, diskbänksplåt. Stänkskydd ovan diskbänk. Kyl och frys alternativt kyl/frys, spishäll, ugn, spisfläkt, mikrovågsugn, diskmaskin. Avfallskvarn. Vitmålade väggar och tak, fönsterbänk i sten.
Badrum:	Golvstående toalettstol, vägghängd kommod, spegel och duschväggar. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin. Bänkskiva i laminat och skåpsnickerier ovan tvätt. Kakel på väggar och klinker på golv. Elkomfortgolvvärme. Handdukstork.
Vardagsrum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, fönsterbänk i sten.
Övriga rum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, fönsterbänk i sten, skåpinredning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Barkarbytonen /556986-5511/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Järfälla Barkarby 2:42. Fastighets AB Barkarbytonen hade förvärvat fastigheten av Järfälla kommun för 22 815 000 kronor. Föreningen har därefter genom en transportöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande samma köpeskilling, vilket även motsvarar fastighetens skattemässiga värde, 22 815 000 kr. Dotterbolaget är likviderat. På fastigheten har föreningen uppfört en byggnad och iordningsställt 61 bostadslägenheter vilka upplåts med bostadsrätt samt ett garage med 32 parkeringsplatser som hyrs ut till ett parkeringsbolag. För byggnationen har föreningen tecknat ett avtal om totalentreprenad med Åke Sundvall Byggnads AB. Godkänd slutbesiktning erhöles 2017-11-09.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelse av fastighet inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 169 960 000 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Fastighetsförvärv	22 815 000	
Aktieköpeskilling	24 360 127	
Entreprenadsumma	141 171 250	
Investeringsmoms	-2 410 000	
Uppdragsavtal	500 000	
Avtal osålda lägenheter	125 000	
Aktiverade räntor	1 104 310	
Lagfartskostnad, stämpelskatt och exp.avgift	343 875	
Utlägg finansierings- och byggherrekostnader	6 310 438	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	194 320 000	52 977
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	142 670 000	38 896
Lån	51 650 000	14 081
Summa finansiering	194 320 000	52 977
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 668 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 668 kvm	
Area upplåten med hyresrätt		
Lokalarea/garage	896 kvm	
Totalarea	4 564 kvm	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR
Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats med en snittränta om 1,29 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 1,75 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	17 220 000	2 år	1,75%	301 350
Lån 2	17 215 000	3 år	1,75%	301 263
Lån 3	17 215 000	5 år	1,75%	301 263
Summa	51 650 000			903 875
Räntekostnad, år 1				903 875
Amortering, år 1				51 650
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				955 525

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm BOA. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 50 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 50 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **183 400**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	141 171 250
Avskrivningsbelopp:	3 166 942

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	192 000
Värme	296 000
Vatten och avlopp	293 000
Renhållning och sopor	100 000
Städning	83 000
Trädgårdsskötsel	54 000
Vinterunderhåll	28 000
Försäkringspremier	49 000
Ekonomisk förvaltning	67 000
Fastighetsskötsel	109 000
Revision	50 000
Arvode styrelse	70 000
Fastighetssystem	52 000
Löpande underhåll/administrationsavgifter	109 000
Avsättning gemensamhemsanläggning	5 000
Summa driftskostnader	1 557 000

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Uppskattad kostnad ca 700 kr per månad
- TV/bredband/telefoni	Uppskattad kostnad ca 300 kr per månad
- Hemförsäkring	Uppskattad kostnad ca 220 kr per månad
- Ev hyra parkeringsplats i garage	Uppskattad kostnad ca 1 150 kr per månad

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

varav mark bostäder	14 800 000
varav byggnad bostäder	53 000 000
varav mark lokal	0
varav byggnad lokal	2 227 000
Summa	70 027 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	22 270

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 270
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	2 718 195
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 493 925
Hysesintäkter garage exkl. mervärdeskatt ¹⁾	202 000
Intäkt fastighetskatt garage som betalas av hyresgäst enligt avtal	22 270

1) Hysesintäkterna är beräknade på 32 st garageplatser, med 30 % vakansgrad, dvs totalt 22 st uthyrda. Omsättningsbaserad hyra om 82 % per uthyrd plats med hyra ut mot kund om 1 150 kr inkl moms.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 718 195**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 493 925	680
Hysesintäkter garage	202 000	55
Intäkt fastighetsskatt garage	22 270	
Summa intäkter	2 718 195	
Driftskostnader	1 557 000	424
Fastighetsskatt garage	22 270	
Avskrivningar	3 166 942	863
Räntekostnader	903 875	
Summa kostnader	5 650 087	
Årets resultat	-2 931 892	
Avsättning underhållsfond	183 400	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 718 195	
Summa kostnader	-5 650 087	
Återföring avskrivningar	3 166 942	
Kassaflöde från löpande drift	235 050	64
Amorteringar	-51 650	14
Summa kassaflöde	183 400	50
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	3 668 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	3 668 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lghnr	Gatuadress Barkarbyvägen	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
31-1001	34	2	48	1 825 000	0	1 825 000	1,3086%	32 636	2 720
31-1002	34	2	48	1 825 000	0	1 825 000	1,3086%	32 636	2 720
31-1003	34	3	76	2 925 000	0	2 925 000	2,0720%	51 673	4 306
31-1101	34	4	84	2 975 000	0	2 975 000	2,2901%	57 113	4 759
31-1102	34	2	48	1 850 000	0	1 850 000	1,3086%	32 636	2 720
31-1103	34	3	76	2 950 000	0	2 950 000	2,0720%	51 673	4 306
31-1201	34	4	84	2 995 000	0	2 995 000	2,2901%	57 113	4 759
31-1202	34	2	48	1 875 000	0	1 875 000	1,3086%	32 636	2 720
31-1203	34	3	76	2 975 000	0	2 975 000	2,0720%	51 673	4 306
31-1301	34	4	84	2 995 000	0	2 995 000	2,2901%	57 113	4 759
31-1302	34	2	48	1 875 000	0	1 875 000	1,3086%	32 636	2 720
31-1303	34	3	76	2 975 000	0	2 975 000	2,0720%	51 673	4 306
31-1401	34	4	84	3 050 000	0	3 050 000	2,2901%	57 113	4 759
31-1402	34	2	48	1 895 000	0	1 895 000	1,3086%	32 636	2 720
31-1403	34	3	76	2 995 000	0	2 995 000	2,0720%	51 673	4 306
31-1501	34	3	79	3 525 000	0	3 525 000	2,1538%	53 713	4 476
31-1502	34	3	77	3 225 000	0	3 225 000	2,0992%	52 353	4 363
32-1001	36	2	48	1 850 000	0	1 850 000	1,3086%	32 636	2 720
32-1002	36	2	48	1 850 000	0	1 850 000	1,3086%	32 636	2 720
32-1003	36	1	41	1 650 000	0	1 650 000	1,1178%	27 876	2 323
32-1004	36	2	54	1 925 000	0	1 925 000	1,4722%	36 715	3 060
32-1101	36	4	84	3 025 000	0	3 025 000	2,2901%	57 113	4 759
32-1102	36	2	48	1 875 000	0	1 875 000	1,3086%	32 636	2 720
32-1103	36	1	41	1 675 000	0	1 675 000	1,1178%	27 876	2 323
32-1104	36	2	54	1 950 000	0	1 950 000	1,4722%	36 715	3 060
32-1201	36	4	84	3 050 000	0	3 050 000	2,2901%	57 113	4 759
32-1202	36	2	48	1 895 000	0	1 895 000	1,3086%	32 636	2 720
32-1203	36	1	41	1 725 000	0	1 725 000	1,1178%	27 876	2 323
32-1204	36	2	54	1 975 000	0	1 975 000	1,4722%	36 715	3 060
32-1301	36	4	84	3 050 000	0	3 050 000	2,2901%	57 113	4 759
32-1302	36	2	48	1 895 000	0	1 895 000	1,3086%	32 636	2 720
32-1303	36	1	41	1 725 000	0	1 725 000	1,1178%	27 876	2 323
32-1304	36	2	54	1 975 000	0	1 975 000	1,4722%	36 715	3 060
32-1401	36	4	84	3 075 000	0	3 075 000	2,2901%	57 113	4 759
32-1402	36	2	48	1 925 000	0	1 925 000	1,3086%	32 636	2 720
32-1403	36	1	41	1 750 000	0	1 750 000	1,1178%	27 876	2 323
32-1404	36	2	54	1 995 000	0	1 995 000	1,4722%	36 715	3 060
32-1501	36	3	79	3 525 000	0	3 525 000	2,1538%	53 713	4 476
32-1502	36	3	76	3 475 000	0	3 475 000	2,0720%	51 673	4 306
33-1001	38	2	48	1 850 000	0	1 850 000	1,3086%	32 636	2 720
33-1002	38	2	48	1 850 000	0	1 850 000	1,3086%	32 636	2 720
33-1003	38	1	41	1 675 000	0	1 675 000	1,1178%	27 876	2 323
33-1004	38	2	54	1 925 000	0	1 925 000	1,4722%	36 715	3 060
33-1101	38	4	84	3 025 000	0	3 025 000	2,2901%	57 113	4 759
33-1102	38	2	48	1 875 000	0	1 875 000	1,3086%	32 636	2 720
33-1103	38	1	41	1 695 000	0	1 695 000	1,1178%	27 876	2 323
33-1104	38	2	54	1 950 000	0	1 950 000	1,4722%	36 715	3 060
33-1201	38	4	84	3 050 000	0	3 050 000	2,2901%	57 113	4 759
33-1202	38	2	48	1 895 000	0	1 895 000	1,3086%	32 636	2 720
33-1203	38	1	41	1 725 000	0	1 725 000	1,1178%	27 876	2 323
33-1204	38	2	54	1 975 000	0	1 975 000	1,4722%	36 715	3 060
33-1301	38	4	84	3 050 000	0	3 050 000	2,2901%	57 113	4 759
33-1302	38	2	48	1 895 000	0	1 895 000	1,3086%	32 636	2 720
33-1303	38	1	41	1 725 000	0	1 725 000	1,1178%	27 876	2 323
33-1304	38	2	54	1 975 000	0	1 975 000	1,4722%	36 715	3 060
33-1401	38	4	84	3 075 000	0	3 075 000	2,2901%	57 113	4 759
33-1402	38	2	48	1 925 000	0	1 925 000	1,3086%	32 636	2 720
33-1403	38	1	41	1 750 000	0	1 750 000	1,1178%	27 876	2 323
33-1404	38	2	54	1 995 000	0	1 995 000	1,4722%	36 715	3 060
33-1501	38	3	79	3 750 000	0	3 750 000	2,1538%	53 713	4 476
33-1502	38	3	76	3 475 000	0	3 475 000	2,0720%	51 673	4 306
Summa			3 668	142 670 000	0	142 670 000	100,0000%	2 493 925	

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 493 925	2 543 804	2 594 680	2 646 573	2 699 505	2 958 803	3 266 758	3 606 765
Hysesintäkter garage	202 000	206 040	210 161	214 364	218 651	223 024	246 237	271 865
Intäkt fastighetsskatt	22 270	22 715	23 170	23 633	24 106	24 588	27 147	29 972
Summa intäkter	2 718 195	2 772 559	2 828 010	2 884 570	2 942 262	3 206 416	3 540 142	3 908 603
Driftskostnader	1 557 000	1 588 140	1 619 903	1 652 301	1 685 347	1 719 054	1 897 974	2 095 517
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	107 959
Fastighetsskatt garage	22 270	22 715	23 170	23 633	24 106	24 588	27 147	29 972
Avskrivningar	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942
Räntekostnader	903 875	902 971	902 067	901 163	900 260	899 356	876 872	854 388
Summa kostnader	5 650 087	5 680 769	5 712 082	5 744 039	5 776 654	5 809 939	5 968 935	6 254 778
Årets resultat	-2 931 892	-2 908 210	-2 884 072	-2 859 469	-2 834 392	-2 603 524	-2 428 793	-2 346 175
Avsättning underhållsfond	183 400	183 400	183 400	183 400	183 400	183 400	183 400	183 400
Fritt eget kapital	0	-2 931 892	-5 840 102	-8 724 173	-11 583 642	-14 418 035	-27 092 221	-38 861 689
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	2 718 195	2 772 559	2 828 010	2 884 570	2 942 262	3 206 416	3 540 142	3 908 603
Summa kostnader	-5 650 087	-5 680 769	-5 712 082	-5 744 039	-5 776 654	-5 809 939	-5 968 935	-6 254 778
Återföring avskrivningar	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942	3 166 942
Kassaflöde från löpande drift	235 050	258 732	282 870	307 473	332 550	563 418	738 149	820 767
Amorteringar	-51 650	-51 650	-51 650	-51 650	-51 650	-256 959	-256 959	-256 959
Summa kassaflöde	183 400	207 082	231 220	255 823	280 900	306 460	481 190	563 808
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	183 400	390 482	621 703	877 526	1 158 425	3 034 156	5 814 603
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	3 350 342							
Kr/kvm	913	913	913	913	913	913	913	913
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 668	3 668	3 668	3 668	3 668	3 668	3 668	3 668

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp under år 1-5. Från och med år 6 beräknas amorteringen öka till 0,5 %.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 493 925	2 543 804	2 594 680	2 646 573	2 699 505	2 958 803	3 266 758	3 606 765
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	680	694	707	722	736	807	891	983
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 010 425	3 059 787	3 110 147	3 161 524	3 213 939	3 472 721	3 767 828	4 094 987
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	821	834	848	862	876	947	1 027	1 116
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	141	141	141	140	140	140	137	133
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 526 925	3 575 771	3 625 614	3 676 474	3 728 373	3 986 638	4 268 897	4 583 208
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	962	975	988	1 002	1 016	1 087	1 164	1 250
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	282	281	281	281	280	280	273	266
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 493 925	2 557 354	2 622 457	2 689 281	2 757 873	3 033 590	3 436 027	3 911 173
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	680	697	715	733	752	827	937	1 066
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	4	8	12	16	20	46	83
Nettoutbetalningar +/-	0	13 550	27 778	42 708	58 369	74 787	169 269	304 408
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	2 493 925	2 570 904	2 650 506	2 732 827	2 817 967	3 111 339	3 620 752	4 259 896
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	680	701	723	745	768	848	987	1 161
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	15	24	32	42	97	178
Nettoutbetalningar +/-	0	27 100	55 826	86 254	118 463	152 535	353 994	653 131