

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Flora i Hägersten**

**Org. nr. 769636-1539**

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>5</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>5</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>5</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>6</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>6</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	6
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>6</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.</b>	<b>8</b>
8.1 Nyckeltal	9
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>10</b>
<b>INTYG</b>	

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flora i Hägersten, org.nr 769636-1539, som registrerats hos Bolagsverket den 2018-04-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. 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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Brevstället 2
Kommun:	Stockholm
Adress:	Cedergrensvägen 2 – 4, 126 36 Hägersten samt Bäckvägen 31, 126 47 Hägersten
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	1 218 kvm
Detaljplan:	Midsommarkransen 1:1, Del av, Invid kv brevstället (akt 0180K-P2015-11661)
Bygglov:	Bygglov har beviljats 2019-02-19
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Avtalsservitut Belysningsanordning (akt D-2019-00230826:1 samt D201900128417:1.1)

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	37 bostadslägenheter 1 lokal
Byggnad:	1 byggnad om 5 våningar samt underliggande garage.
Byggnadsår:	2019 - 2020

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

### Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Separata elmätare för varje lägenhet. El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare. Mindre lägenheter har kombimaskin.
Parkering:	10 st bilplatser varav en handikapp-plats
Förråd:	Ett förråd per lägenhet, belägna på entréplan.
Barnvagnsrum:	På entréplan
Cykelparkering:	Cykelrum på entréplan samt cykelställ på gården
Tv, dator, telefon:	Fiber, FiberLan nät för bredband, TV och IP telefoni
Brevlådor:	Postfack i porten
Soprum:	På entréplan
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	FTX-ventilation

### Kortfattad byggnadsbeskrivning av lägenheterna

Grund:	Platta på mark
Stomme:	Betong
Antal våningar:	5 våningsplan
Yttervägg:	Betongväggar med fasad av träpanel.
Bjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Uppstolpade trätak med råspont
Fönstertyp:	Trä/aluminium
Balkong/terrass:	Betonggolv med pinnräcke. Takterrass har trätrall.

### **1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning**

37 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea 1.815 m<sup>2</sup>

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

### Flerfamiljshus – lägenheter

Allmänt:	Målade väggar och tak. Parkett på golv.
Hall:	Klinkers på golv, hatthylla. Flera lägenheter har städskåp och garderob i hallen. Vissa lägenheter saknar garderob i hallen och har städskåp på annan plats
Badrum/tvättstuga:	Klinkers på golv, kakel på väggar. Handfat med kommod, nedsänkt tvättställ. Spegel med hylla och belysning. Duschvägg av glas. WC, handdukstork. Arbetsbänk ovan torktumlare/tvättmaskin.
WC:	Vissa av de större lägenheterna är utrustade med extra wc eller med extra wc med dusch.
Kök:	Spishäll med inbyggd ugn och glashäll. Inbyggd mikro. Fläkt, kyl, frys samt diskmaskin. I mindre lägenheter installeras kombi kyl/frys. Över- och underskåp. Bänkskiva med diskho. Stänkskydd av kakel.
Sovrum:	Antal sovrum är beroende på lägenhetsstorlek. Garderober.
Vardagsrum:	
Klädkammare:	Vissa större lägenheter har klädskåp.

### **1.4 Gemensamma anordningar mm**

Fastighetsnät för bredband finns installerat i fastigheten.

### **1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.**

Byggnaden är helt ny och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

### **1.6 Försäkring**

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

### **1.7 Taxeringsvärde**

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019 – 2021 har taxeringsvärdet uppskattats till 60.343.000 kronor varav bostadsdelen byggnad 39.000.000 kr och mark 20.400.000 kr samt lokaldelen byggnad 833.000 kr och mark 110.000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 2019. Eftersom huset är nyproducerat kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år vad gäller bostadsdelen.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

Statlig fastighetskatt erläggs för fastigheten fram till den tidpunkt då den omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

### 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under slutet av augusti 2020. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt i mitten av maj 2020.

### 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Stockholm Brevstället 2. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	59.716.164 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad **	90.133.276 kr
Pantbrevskostnad	509.025 kr
Lagfartskostnad	<u>596.535 kr</u>
Summa	150.955.000 kr
Kassa	<u>50.000 kr</u>
Att finansiera	151.005.000 kr

\* varav det skattemässiga värdet är 40.309.710 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 151.005.000 kr, i en garantiutfästelse från Belatchew Fastigheter AB (556921-1229). Belatchew Fastigheter AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna i marklägenheterna ansvarar även för skötsel och underhåll av den uteplats som ligger i anslutning till respektive lägenhet.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna i marklägenheterna ansvarar även för skötsel och underhåll av den uteplats som ligger i anslutning till respektive lägenhet.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	25.410.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	94.196.250 kr
Upplåtelseavgifter	31.398.750 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	151.005.000 kr

#### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 1 % per år, vilket motsvarar 254.100 kr/år, se prognos bilaga 1.

#### 6.2 Kapitalkostnad – räntebindning

Föreningen avser att mixa räntan så den genomsnittliga räntan inte överstiger 2,55 %. Avsikten är att fördela räntan på olika räntebindingstider till exempel 1/3 på vardera 1-årig, 3-årig samt 5-årig ränta.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 746.452 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---

### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,55%		647.955 kr
Amortering		254.100 kr
Driftkostnader*		481.044 kr
Administration	63.525 kr	
Fastighetsskötsel	68.970 kr	
Löpande underhåll	36.300 kr	
Städning	16.335 kr	
Renhållning	11.979 kr	
Försäkring	35.000 kr	
Vatten	54.450 kr	
El, abonnemangsavgift	34.485 kr	
Värme	160.000 kr	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift**		9.010 kr
Avsättning till reparationsfond***		72.600 kr
<b>Summa kostnader</b>		<b>1.464.709 kr</b>

\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\* enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra lokal, inkl fastighetsskatt*	133.810 kr
Hyra garageplatser**	180.000 kr
Årsavgifter	1.150.899 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.464.709 kr</b>

\* Lokalens bashyra är uppskattad till 124.100 kr/år. Härtill kommer fastighetsskatt om 9.010 kr/år.

\*\* Avser 10 st garageplatser. Månadshyran uppgår till 1.500 kr/plats.



**EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN**

**8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.**

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1101	32	1,6866%	1 646 250	548 750	2 195 000	19 411	1 618
1102	87	4,3645%	3 562 500	1 187 500	4 750 000	50 231	4 186
1103	28	1,6185%	1 687 500	562 500	2 250 000	18 628	1 552
1104	47	2,5127%	2 362 500	787 500	3 150 000	28 918	2 410
1105	47	2,5127%	2 321 250	773 750	3 095 000	28 918	2 410
1106	92	4,7539%	3 746 250	1 248 750	4 995 000	54 713	4 559
1107	27	1,4007%	1 462 500	487 500	1 950 000	16 120	1 343
1108	34	1,6866%	1 612 500	537 500	2 150 000	19 411	1 618
1201	31	1,6067%	1 687 500	562 500	2 250 000	18 492	1 541
1202	33	1,8037%	1 946 250	648 750	2 595 000	20 759	1 730
1203	78	4,0876%	3 562 500	1 187 500	4 750 000	47 044	3 920
1204	28	1,6866%	1 721 250	573 750	2 295 000	19 411	1 618
1205	47	2,5807%	2 471 250	823 750	3 295 000	29 702	2 475
1206	47	2,5807%	2 471 250	823 750	3 295 000	29 702	2 475
1207	92	4,9128%	4 087 500	1 362 500	5 450 000	56 541	4 712
1208	27	1,4687%	1 537 500	512 500	2 050 000	16 904	1 409
1209	34	1,8037%	1 796 250	598 750	2 395 000	20 759	1 730
1301	31	1,6521%	1 721 250	573 750	2 295 000	19 014	1 585
1302	33	1,8491%	1 987 500	662 500	2 650 000	21 281	1 773
1303	78	4,1330%	3 637 500	1 212 500	4 850 000	47 567	3 964
1304	28	1,7320%	1 762 500	587 500	2 350 000	19 934	1 661
1305	47	2,6261%	2 546 250	848 750	3 395 000	30 224	2 519
1306	47	2,6261%	2 546 250	848 750	3 395 000	30 224	2 519
1307	92	4,9582%	4 196 250	1 398 750	5 595 000	57 063	4 755
1308	27	1,5141%	1 612 500	537 500	2 150 000	17 426	1 452
1309	34	1,8491%	1 837 500	612 500	2 450 000	21 281	1 773
1401	31	1,6975%	1 762 500	587 500	2 350 000	19 537	1 628
1402	82	4,7421%	4 087 500	1 362 500	5 450 000	54 577	4 548
1403	28	1,7774%	1 796 250	598 750	2 395 000	20 456	1 705
1404	47	2,6715%	2 621 250	873 750	3 495 000	30 746	2 562
1405	47	2,6715%	2 621 250	873 750	3 495 000	30 746	2 562
1406	92	5,0035%	4 312 500	1 437 500	5 750 000	57 586	4 799
1407	27	1,5504%	1 646 250	548 750	2 195 000	17 844	1 487
1408	34	1,9036%	1 871 250	623 750	2 495 000	21 908	1 826
1501	86	5,2069%	4 987 500	1 662 500	6 650 000	59 926	4 994
1502	90	5,2069%	5 212 500	1 737 500	6 950 000	59 926	4 994
1503	23	1,5613%	1 747 500	582 500	2 330 000	17 969	1 497
	<b>1 815</b>	<b>100,00</b>	<b>94 196 250</b>	<b>31 398 750</b>	<b>125 595 000</b>	<b>1 150 899</b>	<b>95 908</b>

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Hushållsel kr/mån	Bredband, TV kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
31	330	350	250
47	330	350	300
78	550	350	350
92	550	350	400

Observera att kostnaderna är beräknade och bland annat beroende av val av leverantör, abonnemang samt hushållets konsumtion.

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m <sup>2</sup>	83 170 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m <sup>2</sup>	69 198 kr
Föreningslån, per m <sup>2</sup>	14 000 kr
Driftkostnad, per m <sup>2</sup> (Boa+Loa)	259 kr
Årsavgift, per m <sup>2</sup>	635 kr
Avskrivning, per m <sup>2</sup> (Boa+Loa)	350 kr
Amortering, per m <sup>2</sup>	140 kr
Avsättning underhållsfond, per m <sup>2</sup> (Boa+Loa)	39 kr
Kassaflöde, per m <sup>2</sup> (Boa+Loa)	39 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF FLORA I HÄGERSTEN

---


### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


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

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Hägersten den 22 april 2020

**Bostadsrättsföreningen Flora i Hägersten**

  
.....  
Svante Jernberg

  
.....  
Joacim Gustafsson

  
.....  
Görel Hällqvist

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Flora i Hägersten*, organisationsnummer 769636-1539, daterad 2020-04-22 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

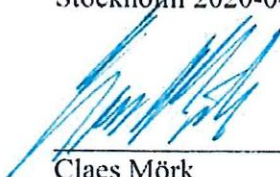
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

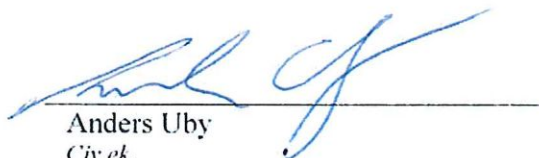
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2020-04-30



Claes Mörk  
*Jur.kand.*



Anders Uby  
*Civ.ek.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

#### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl, 2018-07-26  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning av taxeringsvärde  
Ritningar, situationsplan  
Aktieöverlåtelseavtal 2019-04-30  
Entreprenadavtal, Aspuddens Husentreprenad AB, 2019-01-29  
Transportköp, 2019-04-30  
Bygglov 2019-02-19  
Garanti och utfästelse, Belatchew Fastigheter AB, 2020-04-20  
Bankkoffert Danske Bank, 2020-03-06  
Lokalhyresavtal  
Försäljningsbroschyr



# BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	647 955	641 475	634 996	628 516	622 037	615 557	609 078	602 598	596 119	589 639	583 160	550 762
Avskrivningar	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452	746 452
Driftkostnader (kr)	481 044	490 665	500 478	510 488	520 697	531 111	541 734	552 568	563 620	574 892	586 390	647 422
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Lokaler (1% på taxv)	9 430	9 619	9 811	10 007	10 207	10 411	10 620	10 832	11 049	11 270	11 495	12 692
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyra lokaler, inkl fastighetsskatt	133 810	136 486	139 216	142 000	144 840	147 737	150 692	153 706	156 780	159 915	163 114	180 091
Hyror garageplatser	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	202 709	206 763	210 899	215 117	219 419	242 256
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	72 600	74 052	75 533	77 044	78 585	80 156	81 759	83 395	85 062	86 764	88 499	97 710
Amortering	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100	254 100
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 151 319	1 149 825	1 148 430	1 147 137	1 145 948	1 144 865	1 143 889	1 143 024	1 142 271	1 141 633	1 141 111	1 206 917
Årsavgift kr/krvm/år	634	634	633	632	631	631	630	630	629	629	629	665
Underskott	- 419 752	- 418 300	- 416 819	- 415 308	- 413 767	- 412 196	- 410 593	- 408 957	- 407 290	- 405 588	- 403 853	- 394 642
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 151 319	1 149 825	1 148 430	1 147 137	1 145 948	1 144 865	1 143 889	1 143 024	1 142 271	1 141 633	1 141 111	1 206 917
Kassaflöde												
Intäkter	1 465 129	1 469 911	1 474 918	1 480 155	1 485 626	1 491 222	1 496 959	1 502 754	1 508 607	1 514 518	1 520 486	1 576 422
Kostnader	- 1 138 429	- 1 141 759	- 1 145 285	- 1 149 011	- 1 152 942	- 1 156 941	- 1 161 020	- 1 165 160	- 1 169 361	- 1 173 623	- 1 177 946	- 1 233 452
Ateriförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	326 700	328 152	329 633	331 144	332 685	334 281	335 939	337 654	339 426	341 255	343 132	392 970
Amorteringar	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100	- 254 100
Investeringar												
Summa kassaflöde	72 600	74 052	75 533	77 044	78 585	80 156	81 759	83 395	85 062	86 764	88 499	97 710
Prognosförutsättningar												
Räntesattningsnivå	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	60 343 000	61 549 860	62 780 857	64 036 474	65 317 204	66 623 548	67 956 019	69 315 139	70 701 442	72 115 471	73 557 780	81 213 733
Föreningslån	25 410 000	25 155 900	24 901 800	24 647 700	24 393 600	24 139 500	23 885 400	23 631 300	23 377 200	23 123 100	22 869 000	21 598 500
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
Föreningen gör i prognosen en linjär avskrivning med 746.452 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastighetens byggnadsvärde. Föreningen kommer bokföringsmässigt att retrovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det kommer inte att påverka föreningens likviditet.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	634	634	633	632	631	631	630	630	629	629	629	665
ovanstående prognos kr/krvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	634	772	770	768	766	764	762	760	758	756	755	784
2. Dagens räntenivå +2%	634	911	907	904	900	897	893	890	887	884	881	903
1. Dagens räntenivå -1%	634	495	496	496	497	498	499	500	501	502	503	546
2. Dagens räntenivå -2%	634	356	358	360	363	365	367	369	372	374	377	427
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	634	635	636	636	637	638	640	641	642	644	646	700
2. Dagens inflationsnivå +2%	634	636	638	641	643	646	649	653	656	660	665	740
1. Dagens inflationsnivå -1%	634	632	630	628	626	623	621	619	617	615	613	635
2. Dagens inflationsnivå -2%	634	631	627	624	620	616	613	609	606	602	599	608