

# Bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1

Täby kommun

769634-7504

## Ekonomisk plan

2018-10-02

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 6
D. Finansieringsplan	Sid 7
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 8-9
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 10
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11	Sid 11
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 12
J. Särskilda förhållanden	Sid 13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga



Bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1 med säte i Täby kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen uppför sammanlagt 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, garage och parkeringsanläggning samt finplanerad mark på fastigheterna Marklandet 5 belägen i Täby kommun. Bygglov har erhållits 2017-11-28

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i oktober 2018.

Inflyttning beräknas påbörjas under november månad 2018.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Brickhouse Bostadsutveckling AB, på köp av fastigheten Marklandet 5, Täby kommun samt genom förvärv av samtliga aktier i Boris nr 7 AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Skatteskulden värderas till c:a 3 700 000 kr

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader, driftskostnader, avskrivningar etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända uppgifter och underlag och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SBAB.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fördigställandeförsäkring inkl garantitid har tecknats i GAR-BO Försäkring AB för entreprenadavtalets fullföljande.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Täby kommun,

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Areal:</b>
Marklandet 5	2 668 m <sup>2</sup>
<b>Summa</b>	<b>2 668 m<sup>2</sup></b>

Fastigheten är upplåtna med äganderätt.

Adress: Hägerneholmsvägen 8A-B  
187 60 TÄBY

## FASTIGHETEN OCH BYGGNADENS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flervåningshus hus innehållande 40 lägenheter med garage, parkeringar, sop/miljörum, cykelförråd och omgivande finplanerad mark. Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea (avrundad): c:a 2 128 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

## FÖRRÅD

Lägenhetsförråd och rullstol/barnvagnsrum är belägna i källarplan.

## BIL OCH CYKELPARKERING

Särkild byggnad med garage, parkeringsdäck, med anslutande mark- och gatuparkering anläggs på och i anslutning till fastigheten med sammanlagt c:a 60 parkeringsplatser och cykelparkering. Hälften av anläggningen kommer att betjäna angränsande fastighet, enligt nedan.

## SERVITUT, SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OCH G:A

Gemensamhetsanläggningar och därigenom nödvändiga servitut och rättigheter kommer att bildas och omfattar fastigheterna Marklandet 5 och Marklandet 27 gällande trädgårdsanläggningar, sop/miljö-anläggning, sopkasuner, dagvattensystem, gångvägar, angöringsytor, garage, mark- och gatuparkeringar, belysning etc. Föreningen kan komma att vara medlem i en samfällighetsförening, alternativt i en delägarförvaltning av anläggningarna mellan fastigheterna.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

*(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)*

## BYGGNAD UTFÖRANDE

Grundläggning Platta på mark/källarplan i betong

Stomme	Trä/betong
Mellanbjälklag	Trä
Yttervägg	Trä
Ytskikt ytterväggar	Färgsatt puts
Balkonger	Aluminium med trätrall
Balkongräcken	Pinnräcke i aluminium
Uteplats	Enligt bofaktablad
Fönster	Trä/metall
Entrédörr	Metall
Yttertak	Bandtäckt plåt
Lägenhetsskiljande väggar	Gips med regelstomme
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem
Ventilation	Mekansikt frånluftssystem med värmeåtervinning
El	Individuell mätning via undermätare
Tv,tele,data	Fiberanslutning

## GEMENSAMMA UTRYMMEN UTFÖRANDE

Trapphus/entrégolv	Keramiska plattor
Trapphusväggar	Målade ytor
Hiss	Alla lägenheter nås via hiss
Postboxar	I trapphusentré
Förråd	Varmförråd i källarplan 1-4 kvm
Parkering	Parkeringsdäck/garage i två plan, markparkering
Cykelförråd	I komplementbyggnader
Barnvagnsförråd	I källarplan
Avfallshantering	Sopkassuner
Återvinningsrum	Miljörum på mark

## RUMSBESKRIVNING

### PRODUKT

#### KÖK

PRODUKT	UTFÖRANDE	KULÖR
Lucka	Slät målad	Vit
Handtag	128 mm	Rostfri
Bänkskiva	Laminat	Mörgrå kvarts
Diskho	Dubbelho i bänkskiva	Rostfri
Blandare	Ettgreppsblandare	Krom
Stänkskydd	Kakel 100x300 liggande,	Vit matt
Bänkbelysning	Spotlightskiva LED,	Vit dimbar
Häll		Svart
Ugn		Vit
Mikro		Vit
Kyl/Frys (1-2 RoK)		Vit
Kyl (3 RoK)		Vit
Frys (3 RoK)		Vit
Diskmaskin		Vit
Köksfläkt	Spiskåpa för snickeriskåp	Vit

#### BADRUM

Väggar	Kakel 200x400 liggande	Vit matt
Golv	Klinker 200X200, (100X100 i duschhörna)	Svart
Spegel	60 mm spegel med armatur	Vit
Kommod	Med lådor, porslinstvättställ, handtag i krom	Vit
Tvättställsblandare	Ettgreppsblandare	Krom
Duschvägg	Duschdraperiskena	Vit
Duschblandare	Duschblandare, duschset	Krom
WC-stol Ifö Vit		
Beslag	Toalettpappershållare och handukshängare	Matt krom
Tvättmaskin (3 RoK)		Vit
Torktumlare (3 RoK)		Vit
Kombimaskin (1-2 RoK)		Vit
Belysning i tak	Infällda spotlights	Vit
Komfortvärme golv	El-golvvärme	

#### FÖRVARING

Garderober	Slät målad	Vit
Handtag	cc 128 mm	Rostfri
Hatthylla	BB96	Ek/grå

**ALLMÄNT**

Väggar	Målad yta	Vit
Innertak	Målad yta	Vit
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med titthål	Vit
Innerdörr	Släta	Vit
Dörrfoder och listverk	Fabrikslackade	Vit
Trycke		
Fönsterbänk	Natursten	
Golv	Ekparkett	Mattlack

*Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.*



*(Belopp anges i kronor om inget annat anges)*

---

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, kvarvarande entreprenad	27 813 318
Inkråmsöverlåtelseavtal av pågående byggproduktion och mark	107 221 882
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	17 321 750
Likviditetsreserv	200 000
<hr/>	
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	<b>152 556 950</b>

#### taxering

---

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	43 158 200
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	10 200 000

---

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

## D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

lån <sup>1</sup>	belopp	bindningstid <sup>2</sup>	räntesats	amortering <sup>2</sup>	räntekostnad	kapitalkostnad
Lån 1	9 733 333	5 år	2,15%	0	209 267	209 267
Lån 2	9 733 333	4 år	1,95%	0	189 800	189 800
Lån 3	9 733 333	3 mån	1,20%	105 909	116 800	222 709
<b>summa</b>	<b>29 200 000</b>	(Snittränta	1,77% )	<b>105 909</b>	<b>515 867</b>	<b>621 776</b>
Insatser	111 000 000					
Försäljning del av garage	8 156 950					
Investeringsmoms	4 200 000					
<b>summa insatser, lån mm</b>	<b>152 556 950</b>					

## E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

<b>summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)</b>	<b>515 867</b>
<b>beräknade fonderingar, driftskostnader och skatter</b>	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	138 320
Driftskostnader <sup>4</sup> (se specifikation)	750 000
Oförutsedda kostnader	252 709
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
Fastighetsskatt/ garage	9 582
<b>summa utgifter och fonderingar</b>	<b>1 150 611</b>
<b>summa beräknade årliga utgifter</b>	<b>1 666 478</b>

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 137 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 40-årig serieplan.

<sup>3</sup> År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift. Fastighetsskatt på garagebyggnaden utgår med 1% på taxeringsvärdet från år 1. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

### Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten sker enligt K2: regelverk som en rak avskrivning av beräknad anskaffningskostnad för byggnaden exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11". Avskrivningsunderlaget är beräknat till 93 000 000 kr

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER<sup>4</sup>

<b>föreningen</b>		<b>summa</b>
Uppvärmning Fjärrvärme	260 000	
Fastighetsel	56 000	
Kallvatten/Avlopp	38 000	
Hushållsavfall	35 000	
Trappstädning	40 000	
Vinterunderhåll	25 000	
Teknisk skötsel	24 000	
Serviceavtal Hiss	14 000	
Serviceavtal Jour	10 000	
Fastighetsförsäkring	50 000	
Gemensamhetsanläggning	35 000	
Garage och parkeringsdrift	20 000	
Övriga fastighetskostnader	12 000	
Styrelsearvoden	44 000	
Revisionsarvoden	12 000	
Förvaltningsarvode	67 000	
	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	9 582	
	<b>9 582</b>	<b>9 582</b>
	<b>summa kostnader</b>	<b>759 582</b>

<sup>4</sup> Kostnader för hushållsel med 250 - 400 kr, samt kostnader för kabel-tv/internet med c:a 200 kr beroende på utbud, tillkommer. För hyrd markparkering och garageplats tillkommer moms. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

## F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		1 457 678 kr
Garage	9 platser * 1000 hyra/månad exkl moms	108 000 kr
Markparkering/p-däck	21 platser * 400 hyra/månad exkl moms	100 800 kr
<b>summa intäkter</b>		<b>1 666 478 kr</b>

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.





antal lägenheter

40

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m <sup>2</sup>	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
11-1001	2	55	2,5394	2 695 000	37 016	3 085
11-1002	2	47	2,3362	2 365 000	34 054	2 838
11-1003	3	78	3,2504	3 395 000	47 380	3 948
11-1101	2	55	2,5394	2 750 000	37 016	3 085
11-1102	1	28	1,7268	1 900 000	25 171	2 098
11-1103	2	47	2,3362	2 455 000	34 054	2 838
11-1104	3	78	3,2504	3 495 000	47 380	3 948
11-1201	2	55	2,5394	2 800 000	37 016	3 085
11-1202	1	28	1,7268	1 950 000	25 171	2 098
11-1203	2	47	2,3362	2 555 000	34 054	2 838
11-1204	3	78	3,2504	3 595 000	47 380	3 948
11-1301	2	55	2,5394	2 850 000	37 016	3 085
11-1302	1	28	1,7268	2 000 000	25 171	2 098
11-1303	2	47	2,3362	2 655 000	34 054	2 838
11-1304	3	78	3,2504	3 695 000	47 380	3 948
11-1401	2	55	2,5394	2 900 000	37 016	3 085
11-1402	1	28	1,7268	2 050 000	25 171	2 098
11-1403	2	47	2,3362	2 755 000	34 054	2 838
11-1404	3	78	3,2504	3 745 000	47 380	3 948
11-1501	2	52	2,4632	2 895 000	35 905	2 992
12-1001	3	78	3,2504	3 395 000	47 380	3 948
12-1002	2	47	2,3362	2 365 000	34 054	2 838
12-1003	2	55	2,5394	2 695 000	37 016	3 085
12-1101	3	78	3,2504	3 495 000	47 380	3 948
12-1102	2	47	2,3362	2 455 000	34 054	2 838
12-1103	1	28	1,7268	1 900 000	25 171	2 098
12-1104	2	55	2,5394	2 750 000	37 016	3 085
12-1201	3	78	3,2504	3 595 000	47 380	3 948
12-1202	2	47	2,3362	2 555 000	34 054	2 838
12-1203	1	28	1,7268	1 950 000	25 171	2 098
12-1204	2	55	2,5394	2 800 000	37 016	3 085
12-1301	3	78	3,2504	3 695 000	47 380	3 948
12-1302	2	47	2,3362	2 655 000	34 054	2 838
12-1303	1	28	1,7268	2 000 000	25 171	2 098
12-1304	2	55	2,5394	2 850 000	37 016	3 085
12-1401	3	78	3,2504	3 745 000	47 380	3 948
12-1402	2	47	2,3362	2 755 000	34 054	2 838
12-1403	1	28	1,7268	2 050 000	25 171	2 098
12-1404	2	55	2,5394	2 900 000	37 016	3 085
12-1501	2	52	2,4632	2 895 000	35 905	2 992
<b>Differens</b>			-0,0008			
<b>summa</b>	<b>40</b>	<b>2 128</b>	<b>100,0000</b>	<b>111 000 000</b>	<b>1 457 678</b>	

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytorna är avrundade ned till närmaste hel m<sup>2</sup>

**G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll**

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 65 kr \* 2 128 /m<sup>2</sup> BOA  
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

<i>ÅR</i>	<i>%</i>	<i>Belopp</i>	<i>Akkumulerat</i>
1	3,7652%	138 320	138 320
2	3,7840%	139 012	277 332
3	3,8029%	139 707	417 038
4	3,8219%	140 405	557 443
5	3,8411%	141 107	698 551
6	3,8603%	141 813	840 363
7	3,8796%	142 522	982 885
8	3,8990%	143 234	1 126 120
9	3,9185%	143 951	1 270 070
10	3,9380%	144 670	1 414 741
11	3,9577%	145 394	1 560 134
12	3,9775%	146 121	1 706 255
13	3,9974%	146 851	1 853 106
14	4,0174%	147 586	2 000 692
15	4,0375%	148 323	2 149 015
16	4,0577%	149 065	2 298 080
17	4,0780%	149 810	2 447 891
18	4,0984%	150 559	2 598 450
19	4,1188%	151 312	2 749 762
20	4,1394%	152 069	2 901 831
21	4,1601%	152 829	3 054 660
22	4,1809%	153 593	3 208 254
23	4,2018%	154 361	3 362 615
24	4,2229%	155 133	3 517 748
25	4,2440%	155 909	3 673 657
<b>SUMMA</b>	100,00%	3 673 657	

Anm. *Procentsatserna och beloppen är avrundade*

# H. Ekonomisk prognos år 1 - 11

Bostadsrättsföreningen Klubbhusen 1 769634-7504

Antagna parametrar:

	År 1 - 3	År 4 - 16	Taxering		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
<b>Kapitalkostnader</b>											
Ränta lån (snitt)	1,77%	2,51%	Beräknad taxering bostäder		42 200 000 kr					1 337 kr	
Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler		958 200 kr					7 812 kr	
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%									
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattens lokaler	1 %							
			Beräknad fastighetskatt lokaler	9 582 kr							

## Kommunal avgift bostäder \*)

Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus  
Kommunal avgift småhus  
Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15  
Från år 16 ingår hel avgift.  
\*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)

Likviditetsplan År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034
<b>Inbetalning</b>												
Avgifter	1 457 678	1 486 832	1 516 568	1 546 900	1 577 838	1 609 394	1 641 582	1 674 414	1 707 902	1 742 060	1 776 901	1 961 843
Garage	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	135 000	135 000
Markparkering	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	100 800	126 000	126 000
Övriga ränteintäkter	0	1 213	1 946	2 699	3 467	4 252	4 947	5 550	6 062	6 482	6 811	7 824
Inbetalning vid finansiering	200 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 866 478</b>	<b>1 696 844</b>	<b>1 727 315</b>	<b>1 758 398</b>	<b>1 790 105</b>	<b>1 822 447</b>	<b>1 855 329</b>	<b>1 888 764</b>	<b>1 922 764</b>	<b>1 957 342</b>	<b>2 044 712</b>	<b>2 230 667</b>
<b>Utbetalning</b>												
Räntekostnad	515 867	513 996	511 970	510 740	508 362	548 653	588 258	627 104	665 106	702 172	738 199	859 007
Drift	750 000	765 000	780 300	795 906	811 824	828 061	844 622	861 514	878 745	896 319	914 246	1 009 401
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71 970
Fastighetsskatt lokaler/garage	9 582	9 774	9 969	10 168	10 372	10 579	10 791	11 007	11 227	11 451	11 680	12 896
Amortering lån	105 909	114 639	124 089	134 318	145 390	157 375	170 348	184 390	199 590	216 042	233 851	253 242
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>1 381 358</b>	<b>1 403 408</b>	<b>1 426 329</b>	<b>1 451 132</b>	<b>1 475 949</b>	<b>1 544 667</b>	<b>1 614 019</b>	<b>1 684 015</b>	<b>1 754 667</b>	<b>1 825 985</b>	<b>1 897 976</b>	<b>2 206 516</b>
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>	<b>485 120</b>	<b>778 556</b>	<b>1 079 543</b>	<b>1 386 809</b>	<b>1 700 964</b>	<b>1 978 744</b>	<b>2 220 054</b>	<b>2 424 803</b>	<b>2 592 900</b>	<b>2 724 258</b>	<b>2 870 994</b>	<b>3 153 875</b>
<b>KASSAFLÖDE/ÅR</b>	<b>485 120</b>	<b>293 436</b>	<b>300 986</b>	<b>307 266</b>	<b>314 156</b>	<b>277 779</b>	<b>241 310</b>	<b>204 749</b>	<b>168 097</b>	<b>131 358</b>	<b>146 736</b>	<b>24 151</b>
Lån	29 200 000	29 094 091	28 979 452	28 855 363	28 721 045	28 575 655	28 418 280	28 247 932	28 063 542	27 863 953	27 647 911	26 269 332
<b>Ränta/år</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1,92%</b>	<b>2,07%</b>	<b>2,22%</b>	<b>2,37%</b>	<b>2,52%</b>	<b>2,67%</b>	<b>3,27%</b>
Avgifter per m2	685	699	713	727	741	756	771	787	803	819	835	922
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	61	62	63	64	66	67	68	70	71	73	80
<b>Operativt resultat</b>	<b>252 000</b>	<b>269 000</b>	<b>285 000</b>	<b>301 000</b>	<b>318 000</b>	<b>293 000</b>	<b>269 000</b>	<b>245 000</b>	<b>223 000</b>	<b>202 000</b>	<b>235 000</b>	<b>128 000</b>
Avskrivning *)	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025	775 025
Årets resultat efter avskrivning	-522 316	-505 962	-489 657	-473 847	-456 587	-481 684	-505 889	-529 121	-551 289	-572 296	-539 833	-646 698
Årets reservering till yttre fond	-138 320	-139 012	-139 707	-140 405	-141 107	-141 813	-142 522	-143 234	-143 951	-144 670	-145 394	-149 065
Yttre fond (ackumulerat)	138 320	277 332	417 038	557 443	698 551	840 363	982 885	1 126 120	1 270 070	1 414 741	1 560 134	2 298 080
Balanserat resultat (ackumulerat)	-522 316	-1 167 290	-1 796 653	-2 410 905	-3 008 599	-3 632 095	-4 280 507	-4 952 862	-5 648 102	-6 365 068	-7 050 294	-10 720 462

\*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

**I. Känslighetsanalys och nyckeltal**

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	16 2034
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

<b>1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 457 678 (685)	1 486 832 (699)	1 516 568 (713)	1 546 900 (727)	1 577 838 (741)	1 609 394 (756)	1 776 901 (835)	1 961 843 (922)
<b>2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 749 678 (822)	1 777 772 (835)	1 806 363 (849)	1 835 453 (863)	1 865 048 (876)	1 895 151 (891)	2 053 380 (965)	2 224 536 (1 045)
<b>3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	2 041 678 (959)	2 068 713 (972)	2 096 157 (985)	2 124 007 (998)	2 152 258 (1 011)	2 180 907 (1 025)	2 329 860 (1 095)	2 487 229 (1 169)
<b>5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 165 678 (548)	1 195 891 (562)	1 226 774 (576)	1 258 346 (591)	1 290 627 (606)	1 323 638 (622)	1 500 422 (705)	1 699 149 (798)

Kalkylens räntenivå och

<b>3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 465 178 (689)	1 494 482 (702)	1 524 371 (716)	1 554 859 (731)	1 585 956 (745)	1 617 675 (760)	1 786 044 (839)	1 971 937 (927)
<b>9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 472 678 (692)	1 509 782 (709)	1 547 857 (727)	1 586 930 (746)	1 627 028 (765)	1 668 178 (784)	1 890 752 (889)	2 144 286 (1 008)
<b>10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 480 178 (696)	1 525 232 (717)	1 571 804 (739)	1 619 951 (761)	1 669 729 (785)	1 721 198 (809)	2 006 144 (943)	2 343 670 (1 101)

Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1

Anskaffningskostnad	71 355 kr
Insats	51 918 kr
Lån	13 658 kr
Årsavgifter	682 kr
Drift	351 kr
Belåningsgrad	19,14 %
Amortering	49,77 kr
Avsättning yttre fond	65 kr
Avskrivning	364 kr
Kassaflöde	134 kr
Enskilda driftkostnader c:a	118 kr



1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår med ett fastställt prisbasbelopp enl social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med undermätare för enskild förbrukning av hushållsel. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2018-10-01

Hans Svedberg

Johan Blomster

Jennie Svedberg