INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kanalidyllen (769632-4487), Åkersberga och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning, men vi har tagit del av protokoll från teknisk besiktning som täcker detta eventuella behov.

Föreningen förvärvar fastighet genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna för förvärv genom denna modell i och för sig.

Föreningen kommer att inneha tjugoåtta bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt inom. Dessa bostäder (radhusform) är uppförda på tjugoåtta fastigheter belägna i direkt anslutning till varandra. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna anses föreligga och föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Uppsala den 22 december 2017

Lennart Fällström
Civ ing

Robert Wikström
advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2017-12-18
Stadga	2017-05-05
Nya stadgar med antagande protokoll	2017-12-21
Fastighetsdatautdrag	2107-12-07
Beräkning av taxeringsvärde	2017-03-06
Karta över område/fastigheter	2016-11-16
Finansieringsoffert	2017-12-18
Försäkringsoffert	2017-12-20
Transaktionsintyg avseende paketering	2017-12-29
Aktieöverlåtelseavtal	2017-12-21
Fastighetsöverlåtelseavtal	2017-12-21

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANALIDYLLEN

2017-12-19

UNDERSKRIFTER

Erik Barkman

Åsa Lennmor

Maarit Nordmark

INDEX

- UNDERSKRIFTER 1
- INDEX OCH BILAGOR 2

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA 3
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING 7
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER 7
5. NYCKELTAL 10
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING 11
7. ANSLUTNINGSGRADER 12
8. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER 13

BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Fastighetsförteckning och karta

Bilaga 3 – Protokoll från utförd besiktning

Bilaga 4 – Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614)

EOB

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kanalidyllen, organisationsnummer 769632-4487, ("**Föreningen**") registrerades hos Bolagsverket den 17 juni 2016, medan nuvarande firma registrerades den 26 januari 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder med tillhörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsaktiebolaget Ekeby, organisationsnummer 556666-3117, ("**Säljaren**") är lagfaren ägare till de 28 fastigheterna med fastighetsbeteckningarna Österåker Runö 7:433, 7:438-439, 7:442, 7:446-447, 7:458, 7:460; 7:463-465, 7:469, 7:472-474, 7:476-479 samt 7:482-490 ("**Fastigheterna**"). BostadsAB Ekeby 2, organisationsnummer 559100-5417, ("**Bolaget**") kommer att förvärva Fastigheterna av Säljaren. Föreningen har ingått avtal med Säljaren om att förvärva aktierna i Bolaget och kommer därigenom även i åtnjutande av Fastigheterna. Fastigheterna kommer i samband därmed att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilket beräknas ske i februari 2018. Detta kommer att ske genom en så kallad underprisöverlåtelse. Fastigheterna belastas därmed med en latent skatteskuld som utlöses endast om Föreningen genomför eventuell fastighetsförsäljning eller vid likvidation av Föreningen. Bolaget kommer efter överlåtelsen till Föreningen att likvideras.

På var och en av Fastigheterna finns del av en (1) byggnad ("**Radhus**") innehållandes en (1) bostadslägenhet. Radhusen avses ombildas från hyresrätt till bostadsrätt och upplåtas till nuvarande hyresgäster, där sådana finns. Såväl upplåtelse som tillträde av Radhusen beräknas ske i februari 2018. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål. Föreningen kommer att vara ett så kallat äkta privatbostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheterna m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärven. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1. Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckningar[1]:	Österåker Runö 7:433, 7:438-439, 7:442, 7:446-447, 7:458, 7:460; 7:463-465, 7:469, 7:472-474, 7:476-479 samt 7:482-490
Adresser[2]:	Slussbrovägen 24, 26, 36, 44, 52, 60, 62, 64, 64a-b, 68, 70, 72, 74, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 94, 96, 98, 104, 114, 128 och 130
Kommun:	Österåker

[1] Se fastighetsregisterutdragen för vidare information, Bilaga 1.
[2] Se markering på karta, se Bilaga 2.

FOB

Bostadsarea:	ca 2 729 kvm
Markareal:	5 046 kvm[3]
Ägarstatus:	Äganderätt

2.2. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för Radhusen, utifrån beslutade taxeringar, uppgår till 27 071 000 varav 13 806 000 kronor avser mark och 13 265 000 kronor avser byggnader. De två nyproducerade bostadslägenheterna (tidigare lokaler) har beräknats med Skatteverkets beräkningstjänst och uppgår preliminärt till ca 3 307 000 kronor, varav ca 1 736 000 kronor avser mark och ca 1 571 000 kronor avser byggnader. Totalt taxeringsvärde beräknas därmed, före eventuell avrundning, uppgå till ca 30 378 000 kronor, varav ca 15 542 000 kronor avser mark och ca 14 836 000 kronor avser byggnader.

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheterna är belägna i Åkersberga, norr om Stockholm. På Fastigheterna finns del av en (1) byggnad i ett (1) eller två (2) plan, av vilka samtliga inrymmer bostadslägenheter. Garaget, som kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning, är placerat i anslutning till Fastigheterna.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

I varje Fastighets del av byggnad inryms en (1) bostadslägenhet. Tillsammans kommer Fastigheterna totalt att innefatta 28 bostadslägenheter om 2-5 RoK. Inredningen i bostadslägenheterna kommer att vara i huvudsak densamma, dock med modernare standard i några av dem. Se bifogat besiktningsprotokoll, Bilaga 3.

Hall:	Målade eller tapetserade väggar och parkett-/plastgolv.
Vardagsrum:	Målade eller tapetserade väggar och parkett-/plastgolv.
Sovrum/-loft:	Målade eller tapetserade väggar och parkett-/plastgolv.
Kök:	Diskbänk, el-spis, kyl- och frys, fläktkåpa samt diskmaskin i flertalet av lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv, kaklad vägg i våtzon och till 8-skift i resterande utrymme, målad vägg i övrigt, målade tak, fristående badkar/duschhörna, wc-stol, tvättställ. Tvättmaskin och torkskåp eller torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

[3] Ett villkor för att Säljaren ska avyttra Fastigheterna och Bolaget till Föreningen, är att Föreningen medverkar till att Säljaren får uppföra upp till 15 s k attefallshus på i överlåtelseavtalet angivna platser. Vidare medger Föreningen däri att avstyckning ska få ske genom fastighetsreglering, varefter de nya fastigheterna ska tillfalla Säljaren. Samtliga kostnader som uppstår bekostas av Säljaren. Föreningen ska medverka i den mån det är nödvändigt.

Uteplats: Ja.

2.5. Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Platta på mark eller pålad platta.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Mellanbjälklag:	Armerad betong.
Fasader:	Träpanel.
Yttertak:	Betongtaktegel. Smärre delar med plåt.
Fönster:	3-glasfönster (2+1) med invändig isolerruta. Ytterbåge av aluminium.
Uppvärmning:	Fjärrvärme distribuerat med vattenradiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med egen fläkt till varje lägenhet. Tilluft via väggventiler.
El:	3-fas installationer.

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i form av soprum och lekplats. Dessa anordningar förvaltas genom servitut eller via den samfällighetsförening som kommer att förvalta gemensamhetsanläggningarna.

2.7. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheterna inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.8. Fastighetsinformation

Samtliga av Föreningens fastigheter, och övriga avstyckade fastigheter på Stamfastigheten, ingår i två (2) gemensamhetsanläggningar, Österåker Runö GA:15 och GA:16. Den ena gemensamhetsanläggningen avser bland annat mark och kommunikationsytor, VA och parkeringsplatser ("**Gemensamhetsanläggning 1**") medan den andra avser värme, distribution och produktion ("**Gemensamhetsanläggning 2**").

Vad gäller servitut belastas fastigheterna Österåker Runö 7:469 och Österåker Runö 7:473 av utrymmesservitut för gemensamhetsanläggningen Österåker Runö GA:15. Fastigheten Österåker Runö 7:469 belastas även av ledningsrätt för fjärrvärme. Angiven information om gemensamhetsanläggningar och inskrivna servitut, ledningsrätter återfinns i bilagda fastighetsregisterutdrag, Bilaga 1.

FOB

Föreningen kommer på sin mark att upplåta vissa servitut till förmån för lekplats, sandlåda, sophus, gångväg, kärlskåp samt under- och el-central.[4]

Gemensamhetsanläggning 1

Kostnader	
El för belysning	35 000
Fastighetsskötsel, snöröjning, sandning	81 000
Tillsyn undercentral, städning utomhus	52 500
V/A	325 000
Ekonomisk förvaltning	37 500
Moms	133 000
Fastighetsskatt	26 000
Summa:	**690 000**

Intäkter	
Markparkering (51 st, 250 kr/mån)	153 000
Garage (42 st, 450 kr/mån)	227 000
Bostadsrättsförening (48,7%)	151 000
Övriga avstyckade fastigheter på Stamfastigheten (51,3%)	159 000
Summa	**690 000**

Gemensamhetsanläggning 2

Kostnader	
Värme	562 000
Moms	140 000
Summa	**702 000**

Intäkter	
Bostadsrättsförening (50,0%)	351 000
Övriga avstyckade fastigheter på Stamfastigheten (50,0%)	351 000
Summa	**702 000**

[4] Se Bilaga 2 för uppgifter om dessa servitut och andelstal.

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling[5]:	67 905 394 kronor
Initial reparationsfond[6]:	590 000 kronor
Omkostnader och kassa:	100 000 kronor
Lagfartskostnad:	455 670 kronor
Summa:	**69 051 064 kronor**

3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter[7]:	46 430 750 kronor
Lån:	22 620 314 kronor
Summa:	**69 051 064 kronor**

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Årsavgifter[8]:	1 725 466 kronor
Hyresintäkter[9]:	250 968 kronor
SUMMA INTÄKTER:	**1 976 434 kronor**

[5] Avser totalsumman av köpeskilling för aktierna i Bolaget (50 595 913 kronor), plus Bolagets aktiekapital (50 000) kronor men med avdrag för Bolagets egna kapital (27 750 kronor), och Fastigheterna vid underprisöverlåtelse (17 287 231 kronor).

[6] Varav 390 000 kronor utgör initiala reparationer av två våtrum tillhörande de två hyresrätterna om 120 000 kronor vardera, totalt 150 000 kronor som utgör budgeterade kostnader om 30 000 kronor per våtrum i enheterna 44, 52, 80, 82 och 86 (ett våtrum per bostadslägenhet) samt utbyte av radiatorventiler och rensning av avlopp. Se vidare i protokoll från teknisk besiktning, Bilaga 3.

[7] Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen, punkt 6.

[8] Årsavgifterna är fördelade utifrån lägenheternas andelstal, se lägenhetsförteckning i punkt 6, och är delvis inklusive värme.

[9] Hyresintäkterna härrör från Föreningens två (2) kvarvarande hyresrätter, se punkt 6.

4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år
Avfall	113 000
Försäkringar	39 746
Ekonomisk förvaltning	55 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	15 000
Samfällighetsavgift (nettokostnad för GA 1)	151 000
Samfällighetsavgift (nettokostnad för GA 2)	351 000
Löpande underhåll	45 254
Totalt	**785 000**

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Respektive bostadsrättshavare svarar själv för kostnader hänförliga till hushållsel (genom individuell mätning) och TV/bredband. Dessa kostnader uppgår preliminärt till 479 kr per bostadslägenhet och månad. Uppgiften är baserad på en genomsnittlig förbrukning om 3 346 kWh per år och ett totalt elpris om 1 kr per kWh (elpris: 70% x 77,95 x 97,46 snittyta), dvs ca 279 kr per månad, samt kostnad för TV/bredband om 200 kr per månad.

Summa: **785 000 kronor**

4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
7 540 104	2,5 %	1 år	188 503
7 540 105	3,0 %	3 år	226 203
7 540 105	3,5 %	5 år	263 904
22 620 314	3,0 %		678 609

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet med 1 % per år. Amorteringsbeloppet för det första året beräknas uppgå till ca 226 203 kronor.

Ränta: 678 609 kronor

Amortering: 226 203 kronor

Summa: **904 812 kronor**

FOB

4.4. Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 7 867 kronor[10] för varje byggnad eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet. Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift. Fastighetsavgift i detta fall blir 204 542 kronor (26 byggnader * 7 867 kronor).

Summa: **204 542 kronor**

4.5. Underhåll och avskrivningar

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Sådan underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med 30 kronor/kvm (baserat på den totala avgiftsgrundande ytan, inkluderat all BOA och bostadsinredd BIA) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

Summa: **81 870 kronor**

Föreningen ska enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten. Avskrivning för löpande räkenskapsår sker med rak/linjär plan på 100 år. Vid t.ex. en avskrivning om 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde[11], vilket uppskattas uppgå till ca 332 270 kronor, skulle Föreningen redovisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomisk hållbarhet och därmed inte heller på årsavgifterna. Föreningen har valt K3 som regelverk för upprättande av årsredovisning.

SUMMA KOSTNADER: **1 976 224 kronor**

4.6. Överskott (kassaflöde år 1)

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drift- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att initialt nå ett positivt kassaflöde om 210 kronor, som Föreningen har att fritt disponera.

Summa: **210 kronor**

[10] Aktuell avgift för inkomståret 2017.
[11] Byggnadernas anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 48,8 % av Fastigheternas anskaffningsvärde (68 088 056 kronor) vilket är ca 33 226 971 kronor.

5. NYCKELTAL

Här nedan redovisas några av Föreningens nyckeltal. Inom parentes framgår vilken area respektive post är delad på.

Anskaffningsvärde (kronor per kvm upplåten BOA)	27 478
Pris (kronor per kvm upplåten BOA)	17 014
- Insatser (kronor per kvm upplåten BOA)	12 092
- Upplåtelseavgifter (kronor per kvm upplåten BOA)	4 921
Belåning (kronor per kvm upplåten BOA)	8 289
Årsavgifter (kronor per kvm upplåten BOA)	632
Bostadsrättshavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, utöver årsavgift enligt andelstal (kronor per kvm upplåten BOA)	-
Driftskostnader justerat för parkeringsintäkter i gemensamhetsläggning (kronor per kvm upplåten BOA)	356
Driftskostnader (kronor per kvm upplåten BOA)	288
Hyresintäkter (kronor per kvm uthyrd BOA)	1 162
Kassaflöde (kronor per kvm total BOA)	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (kronor per kvm total BOA + LOA)	161

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgift om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. Årsavgifterna fördelas på lägenheternas i förhållande till deras andelstal, vilka är beräknade med BOA som grund. Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning utefter mätmetoden SS (Svensk Standard) 021053.

Lgh.nr.	Kvarter	ROK	BoA	Insats	Upplåtelse-avgift	Summa	Andels-tal	Hyra/ mån	Årsavg	Årsavg/ mån
24	7	4	108	1 385 662	589 338	1 975 000	4,1990		72 452	6 038
26	7	4	108	1 385 662	139 088	1 524 750	4,1990		72 452	6 038
36	7	4	108	1 385 662	759 338	2 145 000	4,1990		72 452	6 038
44	8	2	63	943 853	443 647	1 387 500	2,8602		49 351	4 113
52	12	5	113	1 422 799	515 951	1 938 750	4,3115		74 394	6 199
60	14	4	108	1 385 662	76 838	1 462 500	4,1990		72 452	6 038
62	14	4	108					10 457		
64	14	2	63	943 853	442 147	1 386 000	2,8602		49 351	4 113
64a	14	3	55	845 037	554 963	1 400 000	2,5607		44 184	3 682
64b	14	2	31	511 866	738 134	1 250 000	1,5511		26 764	2 230
68	17	4	108	1 385 662	193 088	1 578 750	4,1990		72 452	6 038
70	17	4	108	1 385 662	804 338	2 190 000	4,1990		72 452	6 038
72	17	4	108					10 457		
74	17	4	108	1 385 662	144 338	1 530 000	4,1990		72 452	6 038
78	18	3	68	1 002 506	707 494	1 710 000	3,0379		52 418	4 368
80	18	4	108	1 385 662	166 838	1 552 500	4,1990		72 452	6 038
82	18	4	108	1 385 662	103 088	1 488 750	4,1990		72 452	6 038
84	18	4	108	1 385 662	545 588	1 931 250	4,1990		72 452	6 038
86	18	4	108	1 385 662	714 338	2 100 000	4,1990		72 452	6 038
88	18	4	108	1 385 662	564 338	1 950 000	4,1990		72 452	6 038
90	18	4	108	1 385 662	844 338	2 230 000	4,1990		72 452	6 038
94	16	3	68	1 002 506	1 347 494	2 350 000	3,0379		52 418	4 368
96	15	4	108	1 385 662	103 088	1 488 750	4,1990		72 452	6 038
98	13	4	108	1 385 662	676 838	2 062 500	4,1990		72 452	6 038
104	9	4	108	1 385 662	759 338	2 145 000	4,1990		72 452	6 038
114	9	4	108	1 385 662	564 338	1 950 000	4,1990		72 452	6 038
128	15	4	108	1 385 662	283 088	1 668 750	4,1990		72 452	6 038
130	13	4	108	1 385 662	649 338	2 035 000	4,1990		72 452	6 038
			2 729	**33 000 000**	**13 430 750**	**46 430 750**	**100**	**20 914**	**1 725 466**	**143 789**

EOIS

7. ANSLUTNINGSGRADER

I nedanstående framställning framgår hur Föreningens ekonomi förändras vid olika anslutningsgrader. Det framgår även hur uteblivna insatser finansieras vid lägre anslutningsgrad än den beräknade.

Anslutningsgrad vid ombildning	***100%***	***92,9%***	***85%***	***80%***	***75%***
		Huvud-scenario			
Kostnader					
Ränta	571 462	678 609	796 472	871 476	946 479
Amortering	190 487	226 203	265 491	290 492	315 493
Driftskostnad	785 000	785 000	785 000	785 000	785 000
Fondavsättning	81 870	81 870	81 870	81 870	81 870
Fastighetsavgift	204 542	204 542	204 542	204 542	204 542
Summa kostnader	**1 833 361**	**1 976 225**	**2 133 375**	**2 233 380**	**2 333 384**
Intäkter					
Hyresinbetalningar	0	250 974	527 045	702 727	878 409
Årsavgifter	1 833 361	1 725 251	1 606 329	1 530 652	1 454 975
Summa intäkter	**1 833 361**	**1 976 225**	**2 133 375**	**2 233 380**	**2 333 384**
Insatser och upplåtelseavgifter	50 002 346	46 430 750	42 501 994	40 001 877	37 501 760
Lån	19 048 718	22 620 314	26 549 070	29 049 188	31 549 305
Årsavgift/kvm/år	672	687	715	724	734
Bostadsrättsarea	2 729	2 513	2 247	2 114	1 982
Belåning per kvm bostadsrättsarea	6 980	9 001	11 818	13 739	15 916

8. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

8.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm av den totala avgiftsgrundande ytan (all BOA och bostadsinredd BIA). Räntan antas vara oförändrad år 1-16 (3,0 %).

Kostnader år	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*11*	*16*
Räntor	678 609	671 823	665 037	658 251	651 465	644 679	610 748	576 818
Amortering	226 203	226 203	226 203	226 203	226 203	226 203	226 203	226 203
Driftskostnader	785 000	800 700	816 714	833 048	849 709	866 703	956 911	1 056 507
Fondavsättningar	81 870	81 870	81 870	81 870	81 870	81 870	81 870	81 870
Fastighetsavgift	204 542	208 633	212 805	217 062	221 403	225 831	249 336	275 287
Summa kostnader	**1 976 224**	**1 989 229**	**2 002 629**	**2 016 434**	**2 030 650**	**2 045 286**	**2 125 067**	**2 216 684**
Intäkter år	***1***	***2***	***3***	***4***	***5***	***6***	***11***	***16***
Årsavgifter	1 725 466	1 733 252	1 741 533	1 750 115	1 759 005	1 768 208	1 819 151	1 878 927
Hyresintäkter	250 968	255 987	261 107	266 329	271 656	277 089	305 929	337 770
Summa intäkter	**1 976 434**	**1 989 239**	**2 002 640**	**2 016 444**	**2 030 661**	**2 045 297**	**2 125 080**	**2 216 697**
Kassaflöde	210	10	11	10	11	11	13	13
Ackumulerat	210	240	251	261	272	283	296	309
Årsavgift/kvm/år	***632***	***635***	***638***	***641***	***645***	***648***	***667***	***689***
Avskrivning om 1 %	-332 270	-332 270	-332 270	-332 270	-332 270	-332 270	-332 270	-332 270
Ackumulerat	-332 270	-664 540	-996 810	-1 329 080	-1 661 350	-1 993 620	-3 654 970	-5 316 320

8.2. Känslighetsanalys – årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	**- 1%**	**Aktuell inflation 2%**	**+ 1%**
1	629	632	635
2	632	635	638
3	635	638	641
4	638	641	644
5	641	645	648
6	645	648	651
11	663	667	670
16	685	689	692

År	**- 1%**	**Aktuell ränta 3,0%**	**+ 1%**
1	542	632	722
2	546	635	724
3	550	638	726
4	554	641	729
5	558	645	731
6	562	648	733
11	586	667	748
16	612	689	765