20180302013 99

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen Trädgårdslunden

Salem kommun, Stockholms län

Org nr 769632-0774

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Beräkning av föreningens kostnader, utgifter och inkomster, år 1	8-10
F.	Nyckeltal	10
G.	Redovisning av lägenheterna	11
H.	11-års prognos	12
I.	Känslighetsanalys	13
	Intyg	

Salem den 2018-02-22

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDSLUNDEN

Jan-Erik Fransson

Salomon Nutti

Fredrik Matsson

Registrerades av Bolagsverket 2018-03-06

20180302014 00

A. Allmänna förutsättningar

Brf Trädgårdslunden som har sitt säte i Salem kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 15 april 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att indirekt förvärva fastigheten Strömsdals 1 i Salem genom förvärv av ett aktiebolag, vilket i sin tur äger fastigheten. Detta aktiebolag kommer att sälja fastigheten till föreningen för bokfört värde. Föreningen kommer att redovisa fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Vid nuvarande skatteregler beräknas den latenta skatten bli ca 2 900 000 kr.

Bostadsrättsföreningen påbörjade under 2017 uppförandet av 37 bostadsrättslägenheter i fyra flervåningshus. På föreningens mark anläggs även gemensamma sittgrupper, planteringar, parkeringsplatser samt barnvagnsförråd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske i februari 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i juni 2018 och avslutas i oktober 2018. Inflyttning kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarstående arbeten.

Sedan lägenheten färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för olägenheter på grund av sådana arbeten.

Till medlem får antagas fysisk person. Styrelsen avgör frågan om juridisk person ska bli medlem.

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 nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2017.

Enligt entreprenadkontrakt daterat 2017-02-16 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Småa AB.

Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter lämnas av SP Underwriting Agency.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

20180302014 01

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Strömsdal 1 i Salem kommun
Markupplåtelse:	Äganderätt
Adress:	Rönninge Torg 13, 14 och Westerdahlsvägen 9-19
Tomtens areal:	4 230 m^2
Lägenhetsarea:	2 942 m^2 BOA
Byggnadernas antal och utformning:	2 bostadsbyggnader i 4 våningsplan samt 2 bostadsbyggnader i 2 våningsplan. Totalt 37 lägenheter.
Husen placering i och utformning:	Husen är så placerade i förhållande till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Gemensamma anordningar
Ledningar och anläggningar för värme, spill- och dagvatten, el samt tele/data/TV. Portkodlås.
Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme från ...
Postboxar i entréer och tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Hissar i trapphus A och B.

Gemensamma utrymmen
Entré och trapphus centralt i hus A och B med rullstols och barnvagnsrum.
Brf-lokal/gästlägenhet finns på Rönninge Torg 13. På varje vind finns det lägenhetsförråd till alla lägenheter.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Gång och körytor, parkeringsplatser, utebelysning och planteringar. Grillplats med sittbänkar, gemensamma odlingsplatser och cykelparkering. Delvis nergrävda sopkärl för hushållssopor och matavfall.

Parkering
43 parkeringsplatser på asfalterade ytor, varav 8 platser med elektronisk timer för motorvärmare, stolparna avsedda även för elbilar.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening
Fastigheterna ingår inte i några gemensamhetsanläggningar.

Servitut/Ledningsrätt
Fastigheten belastas inte av servitut eller ledningsrätt.

Försäkringar
Fastigheten är under byggtiden försäkrad genom Småa AB:s företagsförsäkring i Trygg Hansa.
Från och med inflyttning avses fastigheten bli fullvärdesförsäkrad.

20180302014 02

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark.
Ytterväggar:	Prefabricerade betongväggar med målad puts. Burspråk med isolerad träregelstomme med målad puts, alternativt prefabricerade betongväggar med målad puts.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme av stål/trä. Bärande väggar av betong.
Mellanbjälklag:	Plattbärlag med pågjutning av betong.
Yttertak/vindsbjälklag:	Takstolar, råspontad panel, underlagspapp, plåttäckning, vissa tak utförs med Sedum beläggning.
Balkonger/uteplats/terrass:	Balkong trätrall på betong och räcken i metall, uteplats stenplattor på mark, terrass trätrall på betong. Eluttag och belysning.
Invändiga trappor/entré:	Klinkergolv. Målade väggar och tak. Invändiga prefabtrappor med terrassobeläggning.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar fabriksmålade med aluminiumklädd utsida och isolerglas. Fönsterdörrar i nedre bottenplan försedda med lås.
Dörrar:	Entrédörr i aluminium med kodlås/magnetläsare. Säkerhetsdörr med tittöga och mekanisk ringklocka till lägenheterna. Dörrar till gemensamma utrymmen av stål/trä. Innerdörrar släta vida fabriksmålade.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme i vattenburna radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Hus A och B centralt FTX aggregat. Hus C och D lägenhets FTX aggregat.
Sanitära installationer:	Snålspolande tappvattenarmaturer och wc. Förberett för individuell tappvattenätning genom bostadsrättsföreningen. En självdränerande vattenutkastare i anslutning till gårdsentrén.

20180302014 03

El, tele, TV och data:	Individuell elmätning, gruppcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare i varje lägenhet. Förutom eluttag för normal belysning ingår belysning i tak i wc/dusch, klädkammare, kök och bänkbelysning diskbänk. Eluttag och belysning på uteplats/balkong. Brandvarnare. Bostadsrättsföreningen ansluts till Telia med fiber för tv, telefoni och bredband. I lägenheterna byggs stjärnnät med dubbla uttag i alla rum, som kan användas till tv/telefon/data. Belysning i allmänna utrymmen förses med närvarostyrning.
Hiss:	En personhiss i hus A och B trapphus.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd:	Samtliga lägenheter har ett förråd på vindsplanet. Förråden avkiljs från varandra med trådnätsväggar.

Föreningens gemensamhetsutrymmen

Barnvagns- och rullstolsrum:	Finns på entréplan i hus A och B. Vitmålade väggar och tak, keramiska plattor på golv. Eluttag för laddning av elrullstol. Utslagsvask för städ.
Gästlägenhet/föreningslokal:	Föreningen disponerar en lägenhet på ca på 35 m^2 innehållande allrum med trinett, wc/dusch och sovloft. Golven är i ekparkett och väggarna är vitmålade. Wc/dusch har kakel på väggar och klinker på golvet. Toalettstol, tvättställ och duschplats.

20180302014 04

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Inredning/utrustning
Hall	Eklamellparkett	Målat vitt	Kapphylla och garderob enligt ritning.
Kök	Eklamellparkett	Målat vitt	Bänkskiva i laminat med nedfälld ho, köks-snickerier från Vedum. Släta gråa luckor/lådor, bänkbelysning. Kakel ovan köksbänk. Induktionshäll, ugn och mikro i högskåp, kyl och frys eller kyl/frys och integrerad diskmaskin från Siemens. Spiskåpa från Swegon.
Vardagsrum	Eklamellparkett	Målat vitt	
Sovrum	Eklamellparkett	Målat vitt	Garderober enligt ritning.
Wc/dusch tvätt	Klinker	Kakel	Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel med hylla och belysning. Fast duschvägg i klarglas med stång. Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombinerad tvätt/tork enligt ritning. Förberedelse för handukstork. Badkar i etagelägenhet enligt ritning.
Wc	Klinker	Målat vitt	Toalettstol, tvättställ, spegel med hylla och belysning. Kakel mellan tvättställ och spegel.
Klädkammare	Eklamellparkett	Målat vitt	Hylla med klädstång enligt ritning.

Alla tak målas vita. Släta vita innerdörrar. Fönsterbänkar i stenmaterial.

En omgång ritningar som visar inredning/utrustning finns hos föreningens styrelse.

20180302014 05

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inkl. moms	148 050 000 kr
Fastighetsförvärv via bolagsköp	20 500 000 kr
Reserv	50 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**168 600 000 kr**

Kostnaden för fastighetsförvärvet är justerat med hänsyn till att bolaget avvecklas genom försäljning.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men uppskattas för Strömsdal 1, enligt Skatteverkets schabloner slutligt till ca 40 000 000 kr för bostäder.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Räntesats Genomsnitt år 1 – 5	Räntekostnad år 1	Amorteringsplan 0,5% år 1 – 5
Swedbank	37 600 000 kr	3,00 %	1 128 000 kr	188 000 kr

Summa lån	**37 600 0000 kr**
Insatser	88 260 000 kr
Upplåtelseavgifter	42 740 000 kr
Summa finansiering	**168 600 000 kr**

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt G. Redovisning av lägenheterna.

Bindningstiden för lån beräknas med rörlig och fast ränta upp till 5 år. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för lånen. Amorteringen beräknas till 0,5% år per år under de första 11 åren. Resterande lån beräknas amorteras enligt en 40-årig serieplan.

20180302014 06

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader, utgifter och inkomster, år 1

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	1 128 000 kr
Avskrivningar	1 481 000 kr
Summa kapitalkostnader	**2 609 000 kr**

Årsavgifterna beräknas för att täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten och fondering för underhåll. Till den löpande verksamheten räknas ränta, amortering, skatter och driftkostnader. Kapitalkostnaderna ovan återfinns i resultatdelen av den ekonomiska prognosen.
Avskrivning av byggnaden sker på 100 år enligt en linjär avskrivningsplan.
Avskrivningsunderlaget är nybyggnadskostnaden exklusive markförvärv.

Utgifter

Utgifterna under denna rubrik återfinns i den ekonomiska prognosen under Likviditet/Underlagför årsavgifter.

Kapitalutgifter

Räntor	1 128 000 kr
Amorteringar	188 000 kr
Summa kapitalutgifter	**1 316 000 kr**

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaderna i motsvarande grad.

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	44 000 kr
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	45 000 kr
Revisor	20 000 kr
Administration	10 000 kr
Fastighetsskötsel inkl, hiss, trappstädning, snörjöning o trädgård	250 000 kr

20180302014 07

TV, tele, data	103 000 kr
Uppvärmning	330 000 kr
Vatten	83 000 kr
Gemensam el	55 000 kr
Sophämtning	50 000 kr
Fastighetsförsäkring	40 000 kr
Summa driftkostnader exkl. hushållsel	**1 030 000 kr**

Övriga kostnader – Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Enligt nu gällande regler utgår inte kommunal fastighetsavgift för bostäder under de första femton åren efter fastställt värdeår.
Fastighetsskatt t o m färdigställandeåret tas ut med 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder årligen. Denna fastighetsskatt ingår i entreprenadsumman och betalas av Småa AB.

Summa övriga utgifter	**0 kr**
Summa utgifter	**2 346 000 kr**

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:	
Fond för yttre underhåll, minst 45 kr/m^2	133 000 kr

Driftskostnader och underhållskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

- Hushållsel. Normala kostnader för hushållsel är 250 kr/mån för 1-2 rok, 350 kr/mån för 3-4 rok och 450 kr/mån för 5 rok.
- Ev. hyra av parkeringsplats 400 kr/mån eller 500 kr för plats med laddstolpe för elbil (exkl. elförbrukning)
- Inre underhåll av lägenheten och lägenhetsförråd samt i förekommande fall skötsel och underhåll av balkong, terrass eller uteplats samt eventuell odlingslott.
- Tjänster utöver grundutbudet för digital-TV samt samtalsavgifter för telefon.
- Hemförsäkring.

20180302014 08

Inkomster

Årsavgifter

Årsavgifter som fördelas enligt andelstal.	2 162 000 kr
Årsavgifter Telia Triple Play	103 000 kr
Hyresintäkter p-platser[1]	216 000 kr

[1] Totalt 43 parkeringsplatser, 35 parkeringsplatser utan el 400 kr/mån, 8 parkeringsplatser med laddstolpar 500 kr/mån.

Summa inkomster 2 481 000 kr

Kassaflöde år 1

Kassa ingående balans (reserv från finansiering)	50 000 kr
Summa inkomster inkl. hushållsel	2 481 000 kr
Summa utgifter inkl. hushållsel	-2 346 000 kr
Avsättning yttre underhåll	- 133 000 kr
Kassa utgående balans efter år 1	52 000 kr

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m^2	57 308 kr/m^2
Insats och upplåtelseavgift per m^2	44 528 kr/m^2
Belåning per m^2	12 780 kr/m^2
Avsättning + Avskrivning per m^2	549 kr/m^2
Avsättning + Amortering per m^2	109 kr/m^2
Driftkostnader per m^2 år	350 kr/m^2
Årsavgift per m^2 år 1	770 kr/m^2

20180302014 09

G. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Area, cirka [1] m²	Antal rok	M B T F	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Summa Insats+upp-låtelseavgift kr	Årsavgift [2] kr	Årsavgift Triple Play kr	Total Årsavg [3] kr	Total Månadsavg [3] kr/mån	Andelstal
A1001	88	3	M	2 640 000	1 130 000	3 770 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
A1002	50	2	M	1 500 000	720 000	2 220 000	40 011	2 772	42 783	3 565	0,0185000
A1003	53	2	M	1 590 000	800 000	2 390 000	41 886	2 772	44 658	3 722	0,0193668
A1004	88	3	B	2 640 000	1 030 000	3 670 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
A1101	88	3	B	2 640 000	1 110 000	3 750 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
A1102	63	3	B	1 890 000	860 000	2 750 000	48 134	2 772	50 906	4 242	0,0222560
A1103	63	3	B	1 890 000	860 000	2 750 000	48 134	2 772	50 906	4 242	0,0222560
A1104	88	3	B	2 640 000	1 310 000	3 950 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
A1201	88	3	B	2 640 000	1 160 000	3 800 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
A1202	63	3	B	1 890 000	910 000	2 800 000	48 134	2 772	50 906	4 242	0,0222560
A1203	63	3	B	1 890 000	910 000	2 800 000	48 134	2 772	50 906	4 242	0,0222560
A1204	88	3	B	2 640 000	1 340 000	3 980 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
A1301	107	5	B	3 210 000	1 680 000	4 890 000	75 628	2 772	78 400	6 533	0,0349684
A1302	43	2	B	1 290 000	950 000	2 240 000	35 637	2 772	38 409	3 201	0,0164776
A1303	107	5	B	3 210 000	1 740 000	4 950 000	75 628	2 772	78 400	6 533	0,0349684
B1001	90	3	M	2 700 000	1 200 000	3 900 000	65 006	2 772	67 778	5 648	0,0300568
B1002	53	2	M	1 590 000	790 000	2 380 000	41 886	2 772	44 658	3 722	0,0193668
B1003	88	3	M	2 640 000	1 110 000	3 750 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
B1101	98	4	B	2 940 000	1 410 000	4 350 000	70 004	2 772	72 776	6 065	0,0323681
B1102	49	2	B	1 470 000	820 000	2 290 000	39 386	2 772	42 158	3 513	0,0182111
B1103	63	3	B	1 890 000	860 000	2 750 000	48 134	2 772	50 906	4 242	0,0222560
B1104	88	3	B	2 640 000	1 150 000	3 790 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
B1201	98	4	B	2 940 000	1 510 000	4 450 000	70 004	2 772	72 776	6 065	0,0323681
B1202	49	2	B	1 470 000	870 000	2 340 000	39 386	2 772	42 158	3 513	0,0182111
B1203	63	3	B	1 890 000	960 000	2 850 000	48 134	2 772	50 906	4 242	0,0222560
B1204	88	3	B	2 640 000	1 250 000	3 890 000	63 756	2 772	66 528	5 544	0,0294789
B1301	107	5	B	3 210 000	1 580 000	4 790 000	75 628	2 772	78 400	6 533	0,0349684
B1302	43	2	B	1 290 000	940 000	2 230 000	35 637	2 772	38 409	3 201	0,0164776
B1303	107	5	B	3 210 000	1 710 000	4 920 000	75 628	2 772	78 400	6 533	0,0349684
C1001	71	3	M	2 130 000	920 000	3 050 000	53 133	2 772	55 905	4 659	0,0245673
C1002	58	2	M	1 740 000	960 000	2 700 000	45 010	2 772	47 782	3 982	0,0208114
C1101	115	4	B,T	3 450 000	1 550 000	5 000 000	80 627	2 772	83 399	6 950	0,0372798
C1102	115	4	B	3 450 000	1 510 000	4 960 000	80 627	2 772	83 399	6 950	0,0372798
D1001	71	3	B	2 130 000	970 000	3 100 000	53 133	2 772	55 905	4 659	0,0245673
D1002	58	2	B	1 740 000	960 000	2 700 000	45 010	2 772	47 782	3 982	0,0208114
D1101	115	4	B	3 450 000	1 600 000	5 050 000	80 627	2 772	83 399	6 950	0,0372798
D1102	115	4	B	3 450 000	1 600 000	5 050 000	80 627	2 772	83 399	6 950	0,0372798
Summa	**2 942**			**88 260 000**	**42 740 000**	**131 000 000**	**2 162 757**	**102 564**	**2 265 321**	**188 777**	**1,0000000**

H. 11-årsprognos

Brf Trädgårdslunden

2018-01-04

11-ARS PROGNOS i tusentals kronor (kkr)

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RESULTAT											
Intäkter											
Årsavgift[1]	2 265	2 311	2 357	2 404	2 452	2 501	2 551	2 602	2 654	2 707	2 761
Hyresintäkt	216	220	225	229	234	238	243	248	253	258	263
Ränta eget kapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruttointäkt	**2 481**	**2 531**	**2 582**	**2 633**	**2 686**	**2 740**	**2 794**	**2 850**	**2 907**	**2 965**	**3 025**
Kostnader											
Räntekostnad	1 128	1 122	1 117	1 111	1 105	1 100	1 091	1 082	1 073	1 064	1 055
Avskrivning	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481	1 481
Driftkostnad[1]	1 030	1 050	1 071	1 093	1 115	1 137	1 160	1 183	1 206	1 231	1 255
Bruttokostnad	**3 639**	**3 654**	**3 669**	**3 685**	**3 701**	**3 718**	**3 731**	**3 746**	**3 760**	**3 775**	**3 791**
Resultat	**-1 157**	**-1 123**	**-1 087**	**-1 052**	**-1 015**	**-978**	**-937**	**-895**	**-853**	**-810**	**-766**
Fond (ack)	**0**	**133**	**269**	**408**	**549**	**693**	**841**	**991**	**1 144**	**1 300**	**1 459**
Fondavsättning	133	136	139	141	144	147	150	153	156	159	162
Resultat efter fond	**-1 291**	**-1 259**	**-1 226**	**-1 193**	**-1 159**	**-1 125**	**-1 087**	**-1 048**	**-1 009**	**-969**	**-929**
Balanserat resultat	**-1 291**	**-2 549**	**-3 775**	**-4 968**	**-6 128**	**-7 253**	**-8 340**	**-9 388**	**-10 397**	**-11 366**	**-12 295**

LIKVIDITET / UNDERLAG FÖR ÅRSAVGIFTER											
Kassa IB	**50**	**52**	**87**	**154**	**254**	**387**	**442**	**536**	**667**	**839**	**1 050**
Inkomster											
Ränta, eget kapital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift[1]	2 265	2 311	2 357	2 404	2 452	2 501	2 551	2 602	2 654	2 707	2 761
Hyresinkomst	216	220	225	229	234	238	243	248	253	258	263
Bruttoinkomst	**2 481**	**2 531**	**2 582**	**2 633**	**2 686**	**2 740**	**2 794**	**2 850**	**2 907**	**2 965**	**3 025**
Utgifter											
Ränteutgift	1 128	1 122	1 117	1 111	1 105	1 100	1 091	1 082	1 073	1 064	1 055
Amortering	188	188	188	188	188	301	301	301	301	301	301
Driftkostnad[1]	1 030	1 050	1 071	1 093	1 115	1 137	1 160	1 183	1 206	1 231	1 255
Bruttoutgifter	**2 346**	**2 361**	**2 376**	**2 392**	**2 408**	**2 537**	**2 551**	**2 565**	**2 580**	**2 595**	**2 611**
Fond yttre underhåll	**133**	**136**	**139**	**141**	**144**	**147**	**150**	**153**	**156**	**159**	**162**
Kassa UB	**52**	**87**	**154**	**254**	**387**	**442**	**536**	**667**	**839**	**1 050**	**1 301**

[1] Exklusive hushållsel

Boendeekonomi i Kr/m²											
Årsavgift	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	939
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	770	785	801	817	833	850	867	884	902	920	939

Ingående parametrar:									Småhus	Flerbo	
Årlig uppräkn av:		Räntekostn	år 1-11	3,00%	Avskrivning	år 1	1,00%	Fastighetsavg	år 1-5	0kr	0kr	
Årsavgift	2,0%		år 6-11	3,00%		årlig uppräkn	0,0%	per hus/lgh	år 6-10	0kr	0kr	+ indexuppräkn
Hyresintäkt	2,0%								år 11-	0kr	0kr	+ indexuppräkn
Driftkostn	2,0%											

Enligt de lagar och bestämmelser som vid tiden för upprättandet var gällande.

Notering: År 16 tillkommer fastighetsavgift med 37 x 1 800 kr = 66 600 kronor enligt nuvarande lagstiftning.

20180302014111

I. Känslighetsanalys

Räntekänsligheten i den ekonomiska planen framgår av följande tabell som syftar till att beskriva en ränteförändrings teoretiskt beräknade genomslag på föreningens behov av årsavgifter. Detta innebär dock inte att årsavgifterna kommer att förändras i enlighet med denna eftersom det finns fler faktorer att ta hänsyn till i samband med ett sådant beslut.

Den nedan redovisade årsavgiften/m^2 är ett genomsnitt för alla lägenheter. De olika lägenhetstyperna skiljer sig åt enligt lägenhetstabellen.

Ränte-förändring %	Ränta %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m^2 och år inflation beräknad med 2% per år						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
0%	3%	770	785	801	817	833	850	939
+ 1%	4%	898	913	928	943	959	975	1058
+ 2%	5%	1026	1040	1054	1069	1084	1099	1178

Inflationsförändring med + 1% utöver antagen inflationsnivå på 2% ger följande teoretiska konsekvens för årsavgifterna:

Inflations-förändring %	Inflation %	Konsekvens genomsnittlig årsavgift i kr/m^2 och år Ränta beräknad med 3% år 1-11						
		år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
+ 1%	3,0%	770	789	809	829	849	870	983

20180302014 12

Komplettering till intyg av ekonomisk plan för Brf Trädgårdslunden, 769632-0774

Bostadsrättsföreningen har beslutat ändra på upplåtelseavgifterna för två lägenheter.

Vi har tagit del av reviderad lägenhetstabell dat 2018.02.22.

Ändringen förändrar inte förutsättningarna för vårt intyg daterat 2018.01.24, varför det fortsatt är vårt omdöme att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018.02.23

Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Callgon Konsult AB

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