

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Liljegatan 1

Org. nr. 769633-7513

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	6
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	6
6	Finansieringsplan	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	7
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	8
8.1	Nyckeltal.....	9
9	Särskilda förhållanden.....	10

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEGATAN 1

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Liljegatan 1 med org. nr 769633-7513, som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-19 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.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra tre flerbostadshus med totalt 48 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 4 356 m². Upplåtelse beräknas att ske kvartal fyra 2019. Inflyttning beräknas att ske etappvis under kvartal tre och fyra 2020.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

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.

Den totala anskaffningskostnaden är garanterad i en garantiutfästelse från Genova Bostad Projektutveckling AB (556864-9098). Samma företag garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter och de lokal- och garagehyresintäkter under två år från godkänd slutbesiktning som angivits i denna ekonomiska plan.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Fålhagen 43:17
Adress:	Liljegatan 1-3 och S:t Göransgatan 26-28
Kommun:	Uppsala
Upplåtelseform fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	2 944 m ²
Lägenhetsarea:	4 356 m ²
Antal lägenheter:	48 st bostadslägenheter
Lokalarea:	440 m ² + 43 m ² i källarplan (enligt tecknat avtal med Coop)
Byggnadsår:	2018-2020
Byggnadstyp:	Tre st flerbostadshus med total 48 st lägenheter

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEGATAN 1

Detaljplan:	Rosen del av kvarteret, akt 0380-P2017/22
Servitut och GA:	Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar belastar fastigheten
Aktuell status:	Bygglov har erhållits

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Tre stycken flerfamiljshus i 4-5 våningar med totalt 48 st bostadsrättslägenheter och en lokal.

Grundläggning: Platta på mark med källarplan

Stomme: Stålstomme med utfackningsväggar. Källarplan av betongväggar.

Bjälklag: HDF-bjälklag

Yttertak: Sedumtak och papptak. Isolerat med tätskikt.

Balkong: Prefabricerad balkong. Smidesräcken.

Uteplats: Beläggning med betongplattor respektive stenläggning.

Fasad: Stenkeramik

Fönster: Fasta och öppningsbara fönster av trä och aluminium.

Mellanväggar,
ej bärande: Stålreglar med skivor.

Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörrar

VA: Kommunalt vatten och avlopp.

Uppvärmning: Fjärrvärme, vattenburet golvvärmesystem.

Ventilation: FX ventilation, eget ventilationssystem för lokal.

Elektricitet: Samtliga eluttag anslutna till jordfelsbrytare. El-buren komfortvärme i badrum.

Tv, telefon, dator: Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Lägenhetsförråd: Av nätväggar i källarplan.

Cykelförråd: Finns i källarplan.

Barnvagns- och rullstolsrum: Finns i källarplan

Soprum: Placerat i hus A.

Parkering: Parkering i underliggande garageplan, 36 p-platser a' 1 750 kr/mån inkl. moms och 8 mc-platser a' 875 kr/mån inkl. moms.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLEGATAN 1

Postboxar: Postboxar är placerade i entréplan och en tidningshållare är placerad utanför lägenhetsdörren.

Gemensamhets- Lokal planerad för att användas som aktivitetsrum.
lokal:

Inredning i bostäder

Kök: Golv av ek i holländsk läggning. Målade väggar och tak. Snickerier med lackade luckor med ramspegel i ljusgrå kulör. Bänkskiva i natursten, diskho i rostfritt stål. Induktionshäll, kombinationsugn, integrerad diskmaskin, kyl, frys alt kombinerad kyl/frys. Integrerad köksfläkt.

Badrum: Golv av klinker i ljusgrå kulör med komfortvärme (el), vitkakalde väggar. Kommod med tvättställ, spegel, wc-stol, duschvägg i glas, badkar i förekommande fall, handdukstork (el). Tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin. Toalett-pappershållare och beslag. Belysning i tak utanpåliggande spottar.

Vardagsrum: Golv av ek i holländsk läggning. Målade väggar och tak. Multimediauttag.

Sovrum: Golv av ek i holländsk läggning. Målade väggar och tak. Klädförvaring i garderob eller klädkammare. Multimediauttag.

Entré/hall: Golv av ek i holländsk läggning. Golv av klinker i ljusgrå kulör innanför entrédörr. Målade väggar och tak. Hatthylla med klädstång.

Klädkammare: Golv av ek i holländsk läggning. Målade väggar och tak. Klädstång med hylla.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till 142 430 000 kr varav bostäder 128 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsavgift att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder	Lokaler/garage	Värde
Mark	38 000 000 kr	4 230 000 kr	42 230 000 kr
Byggnad	90 000 000 kr	10 200 000 kr	100 200 000 kr
Totalt	128 000 000 kr	14 430 000 kr	142 430 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i de bolag, Genova Fålhagen AB (556864-7910) och Genova 7 AB (556848-2821) som ägde fastigheterna Uppsala Fålhagen 43:1, 43:2, 43:15 och 43:16. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna genom en internttransaktion från bolagen. Efter en fastighetsreglering har fastigheterna fått beteckningen 43:17. Lägenheterna upplåts 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.

Köpeskilling mark och aktier*	157 668 718 kr
Entreprenadkostnad **	177 128 447 kr
Lagfart	138 810 kr
Pantbrevskostnad	<u>1 484 025kr</u>
Anskaffningskostnad	336 420 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>336 470 000kr</u>

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 9 199 000 kr

** Entreprenadform: Total entreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 336 470 000 kr i en garantiutfästelse från Genova Bostad Projektutveckling AB (556864-9098). Genova Bostad Projektutveckling AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån*	74 160 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	262 310 000 kr
Summa	336 470 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt en 100-årig serieplan, det första året är amorteringen 155 392 kr. Enligt föreningens erhållna bankoffert från SBAB daterad 2019-10-22 blir den genomsnittliga räntan ca 1,12% (1 år, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,60% i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till ytterligare amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER — LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (1 771 284 kr) av byggnadens värde, på byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad	Kr
Räntekostnad 2,60% vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år.	1 928 160
Amortering	155 392
Planenlig avskrivning* 1 771 284 kr	
Driftkostnader**	1 241 460
Administration	128 000
Fastighetsskötsel	172 000
Löp underhåll	125 000
Städning	45 000
Renhållning	35 000
Vatten	130 000
Abonnemangsavgift el	120 000
Värme	425 000
Försäkringar	30 000
Övrigt	31 460
 Driftkostnad lokal	 107 500
Fastighetsskatt lokaler/garage	144 300
TV/Bredband	144 000
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)***	174 240
Summa kostnader	3 895 052

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt.

*** Enligt föreningens stadgar §47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Hyror lokaler	880 842
Fastighetsskatt lokaler	66 050
Hyror garage, exkl. moms	672 000
TV/Bredband	144 000
Årsavgifter medlemmar	2 132 160
Summa intäkter	3 895 052

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
A-1101	5 ROK	118	2,4904%	6 990 000	59 237	53 100	4 425
A-1102	4 ROK	120	2,5326%	7 190 000	59 917	54 000	4 500
A-1103	5 ROK	130	2,7133%	7 490 000	57 615	57 852	4 821
A-1104	5 ROK	133	2,7758%	7 550 000	56 767	59 184	4 932
A-1201	5 ROK	118	2,4904%	7 100 000	60 169	53 100	4 425
A-1202	4 ROK	121	2,5540%	7 290 000	60 248	54 456	4 538
A-1203	5 ROK	130	2,7133%	7 590 000	58 385	57 852	4 821
A-1204	5ROK	133	2,7758%	7 650 000	57 519	59 184	4 932
A-1301	5 ROK	118	2,4904%	7 190 000	60 932	53 100	4 425
A-1302	4 ROK	120	2,5326%	7 390 000	61 583	54 000	4 500
A-1303	5 ROK	130	2,7133%	7 690 000	59 154	57 852	4 821
A-1304	5 ROK	133	2,7758%	7 800 000	58 647	59 184	4 932
A-1401	4 ROK	87	2,1421%	5 490 000	63 103	45 672	3 806
A-1402	3 ROK	80	1,9136%	5 290 000	66 125	40 800	3 400
A-1403	4 ROK	106	2,3762%	6 450 000	60 849	50 664	4 222
A-1404	4 ROK	99	2,2428%	5 990 000	60 505	47 820	3 985
B-1001	3 ROK	78	1,8843%	4 790 000	61 410	40 176	3 348
B-1002	3 ROK	80	1,9136%	4 950 000	61 875	40 800	3 400
B-1003	4 ROK	81	1,9186%	4 990 000	61 605	40 908	3 409
B-1004	4 ROK	84	2,0014%	5 150 000	61 310	42 672	3 556
B-1101	3 ROK	81	1,9378%	4 695 000	57 963	41 316	3 443
B-1102	4 ROK	94	2,2045%	5 490 000	58 404	47 004	3 917
B-1103	4 ROK	81	1,9186%	4 790 000	59 136	40 908	3 409
B-1104	4 ROK	84	2,0014%	4 990 000	59 405	42 672	3 556
B-1201	3 ROK	81	1,9378%	4 900 000	60 494	41 316	3 443
B-1202	4 ROK	93	2,1809%	5 690 000	61 183	46 500	3 875
B-1203	4 ROK	81	1,9186%	4 990 000	61 605	40 908	3 409
B-1204	4 ROK	84	2,0014%	5 100 000	60 714	42 672	3 556
B-1301	2 ROK	65	1,6006%	3 950 000	60 769	34 128	2 844
B-1302	3 ROK	71	1,7481%	4 390 000	61 831	37 272	3 106
B-1303	3 ROK	63	1,5511%	3 990 000	63 333	33 072	2 756
B-1304	3 ROK	64	1,5759%	3 990 000	62 344	33 600	2 800
C-1001	4 ROK	84	2,0014%	5 095 000	60 655	42 672	3 556
C-1002	4 ROK	84	2,0092%	5 150 000	61 310	42 840	3 570
C-1003	3 ROK	76	1,8533%	4 650 000	61 184	39 516	3 293
C-1004	3 ROK	68	1,6614%	3 690 000	54 265	35 424	2 952
C-1101	4 ROK	84	1,9895%	4 790 000	57 024	42 420	3 535
C-1102	4 ROK	88	2,1544%	5 150 000	58 523	45 936	3 828
C-1103	4 ROK	87	2,1421%	5 095 000	58 563	45 672	3 806
C-1104	3 ROK	68	1,6614%	4 095 000	60 221	35 424	2 952
C-1201	4 ROK	84	1,9895%	5 100 000	60 714	42 420	3 535
C-1202	4 ROK	88	2,1544%	5 390 000	61 250	45 936	3 828
C-1203	4 ROK	87	2,1421%	5 350 000	61 494	45 672	3 806
C-1204	3 ROK	68	1,6614%	4 250 000	62 500	35 424	2 952
C-1301	2 ROK	62	1,5269%	3 690 000	59 516	32 556	2 713
C-1302	2 ROK	66	1,5944%	3 990 000	60 455	33 996	2 833
C-1303	3 ROK	69	1,6637%	4 450 000	64 493	35 472	2 956
C-1304	2 ROK	52	1,2680%	3 390 000	65 192	27 036	2 253
		4 356	100,00%	262 310 000			2 132 160
							177 680

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, hemförsäkring och TV/Bredband ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. Föreningen tecknar abonnemang för TV/Bredband för samtliga lägenheter som därefter vidarefaktureras till varje lägenhet. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg kostar i snitt ca 350 kr/mån och elförbrukningen uppskattas till 350 kr/m². Kostnaderna är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal.

8.1 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² BOA	77 231 kr
Föreningslån per m ² BOA + LOA	15 463 kr
Insats, snitt per m ² BOA	60 218 kr
Hyra, LOA per m ²	2 002 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	489 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	285 kr
Driftkostnad i snitt per m ² LOA	244 kr
Amortering per m ²	36 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	407 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEGATAN 1

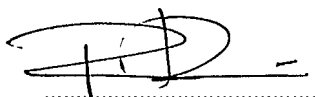
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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 utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, 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 fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet 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 fastighet föreligger inte.

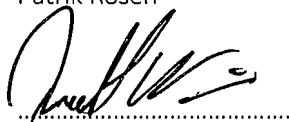
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Uppsala den *22 nov 2019*

Bostadsrättsföreningen Liljegatan 1



Patrik Rosén



Rikard Wiss



Lars Halldén

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Liljegatan 1*, organisationsnummer 769633-7513, daterad 2019-11-22 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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.

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 2019-11-29



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2018-03-26

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Beräkning av taxeringsvärde

Ritningar, situationsplan

Bankoffert, SBAB, 2019-10-22

Bygglov Uppsala kommun delegationsbeslut, 2019-04-26

Aktieöverlåtelseavtal. 2017-09-20

Skuldebrevbrev

Fastighetsöverlåtelseavtal, 2017-09-20

Köpebrev

Totalentreprenadkontrakt, Erlandsson Bygg i Öst AB, 2017-11-17

Garanti och utfästelse, Genova Bostad Projektutveckling AB, 2019-11-22

Lokalhyresavtal

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 928 160	1 924 013	1 919 756	1 915 386	1 910 901	1 906 297	1 901 571	1 896 721	1 891 741	1 886 630	1 881 384	1 852 994
Avskrivningar	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284	1 771 284
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 241 460	1 266 289	1 291 615	1 317 447	1 343 796	1 370 672	1 398 086	1 426 047	1 454 568	1 483 660	1 513 333	1 670 842
Driftkostnader lokaler	1 07 500	1 09 650	1 11 843	1 14 080	1 16 361	1 18 689	1 21 062	1 23 484	1 25 953	1 28 472	1 31 042	1 44 681
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	144 300	147 186	150 130	153 132	156 195	159 319	162 505	165 755	169 070	172 452	175 901	283 165
TV/Bredband	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	162 167	165 411	168 719	172 093	175 535	193 805
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror lokaler	880 842	898 459	916 428	934 757	953 452	972 521	991 971	1 011 811	1 032 047	1 052 688	1 073 741	1 185 497
Fastighetsskatt lokaler	66 050	67 371	68 718	70 093	71 495	72 925	74 383	75 871	77 388	78 936	80 515	88 895
Hyror garage	672 000	685 440	699 149	713 132	727 394	741 942	756 781	771 917	787 355	803 102	819 164	904 424
TV/Bredband	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	162 167	165 411	168 719	172 093	175 535	193 805
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	174 240	177 725	181 279	184 905	188 603	192 375	196 223	200 147	204 150	208 233	212 398	234 504
Amortering	155 392	159 505	163 727	168 060	172 509	177 075	181 762	186 572	191 511	196 580	201 783	229 939
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 132 160	2 133 098	2 134 055	2 135 030	2 136 025	2 137 039	2 138 073	2 139 128	2 140 204	2 141 301	2 142 420	2 237 309
Årsavgift kr/kvm/år												
	489	490	490	490	490	491	491	491	491	492	492	514
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	-	1 441 652	-	1 418 319	-	1 401 835	-	1 384 565	-	1 366 472	-	1 357 104
												- 1 536 780
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 132 160	2 133 098	2 134 055	2 135 030	2 136 025	2 137 039	2 138 073	2 139 128	2 140 204	2 141 301	2 142 420	2 237 309
Kassaflöde												
Intäkter	3 895 052	3 931 248	3 968 167	4 005 825	4 044 236	4 083 414	4 123 376	4 164 137	4 205 713	4 248 120	4 291 375	4 609 930
Kostnader	- 3 565 420	- 3 594 018	- 3 623 161	- 3 652 860	- 3 683 124	- 3 713 965	- 3 745 392	- 3 777 418	- 3 810 052	- 3 843 307	- 3 877 195	- 4 145 487
Kassaflöde för löpande drift	329 632	337 230	345 006	352 965	361 112	369 450	377 984	386 719	395 661	404 813	414 180	464 443
Amorteringar	- 155 392	- 159 505	- 163 727	- 168 060	- 172 509	- 177 075	- 181 762	- 186 572	- 191 511	- 196 580	- 201 783	- 229 939
Summa kassaflöde	174 240	177 725	181 279	184 905	188 603	192 375	196 223	200 147	204 150	208 233	212 398	234 504
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	142 430 000	145 278 600	148 184 172	151 147 855	154 170 813	157 254 229	160 399 313	163 607 300	166 879 446	170 217 035	173 621 375	191 697 027
Föreningslån	74 160 000	74 000 495	73 836 768	73 668 708	73 496 199	73 319 125	73 137 363	72 950 791	72 759 280	72 562 700	72 360 917	71 269 006

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1 771 284 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 16

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå

årsavgift enligt

ovanstående prognos kr/m²/år

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +1%

2. Dagens räntenivå +2%

1. Dagens räntenivå - 1%

2. Dagens räntenivå - 2%

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%

2. Dagens inflationsnivå +2%

1. Dagens inflationsnivå -1%

2. Dagens inflationsnivå -2%