

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Askkronan 2

Org. nr. 769636-8609

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.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten.....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Uppskattade övriga kostnader	8
8.2	Nyckeltal	9
9	Särskilda förhållanden.....	10

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Askkronan 2 med org. nr 769636-8609, som registrerats hos Bolagsverket 2018-10-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och 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 49 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 025 m². Beräknad tidpunkt för inflyttning är april 2020. Upplåtelse beräknas till en månad innan inflyttning.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli 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.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Göteborg Kobbegården 6:737
Adress:	Kobbeslätten 6, 6 A-H, 6J
Kommun:	Göteborg
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 004 m ²
Lägenhetsarea:	3 025 m ²
Antal lägenheter:	49 st bostadslägenheter
Parkering:	40 st genom blockuthyrningsavtal med grannfastighet.
Byggnadsår:	2018-2020
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Detaljplan:	Askim akt 1480K-2-5325
Servitut:	Officialservitut, förmån, väg, akt 14780K-2019F174.2 Officialservitut, förmån, gårdsyta, akt 1480K-2019F174.5 Officialservitut, förmån, vattenledning, akt 1480K-2019F174.11 Officialservitut, förmån, dagvattenledning, akt 1480K-2019F174.14 Officialservitut, förmån, spillvattenledning, akt 1480K-2019F174.17 Officialservitut, förmån, sophantering, akt 1480K-2019F174.19

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKKRONAN 2

Gemensamhetsanläggning: Göteborg Kobbegården GA:59, GA:60

Aktuell status: Bygglov erhållits 2018-01-12

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning: Pålad betongplatta

Stomme: Betong

Bjälklag: Håldäckselement

Yttertak: Betongtakpannor

Balkong/loftgång: Prefabricerade av betong

Uteplats: Betongplattor, skärm mellan uteplatser och avgränsning med staket.

Fönster: Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädning

Mellanväggar: Betong alt. gipsskivor

Lägenhetsdörrar: Säkerhetsdörrar

Uppvärmning: Fjärrvärme samt återvinning på frånluften och radiatorer

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning

VA: Kommunalt vatten och avlopp

Elektricitet: Infälld gruppcentral i gipsväggar, utanpåliggande gruppcentral på betongväggar i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare.

Tv, tele, dator: Från mediacentral i lägenheterna finns ett TV-uttag för varje lägenhet. Porttelefon till varje lägenhet.

Lägenhetsförråd: På vindsplan

Cykelförvaring: Cykelförvaring på gård

Barnvagnsrum: På entréplan

Sophantering: Avfallsbehållare på gård

Postboxar: Fastighetsboxar vid entré

Gården: Gården ägs och sköts av intilliggande fastighetsägare och får nyttjas av de boende i föreningen.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKKRONAN 2

Inredning i bostäder

Kök:	Parkettgolv, målade väggar/tak, köksnickerier, stänkskydd av kakel, spishäll och ugn, diskmaskin, mikrovågsugn, spiskåpa/spisfläkt, kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl och frys.
Badrum:	Kakel/klinker på vägg/golv, duschvägg, sanitetsutrustning, skåpinredning och tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar/tak och skåpinredning.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar/tak och skåpinredning.
Entré/hall:	Klinker i hall/parkettgolv, skåpinredning.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar/tak och skåpinredning.
Garderober:	5-7 st garderober/städsåp beroende på typ av lägenhet

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV 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 underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till 85 000 000 kr varav bostäder 58 000 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, 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.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	58 000 000 kr
<u>Taxvärde mark</u>	<u>27 000 000 kr</u>
Totalt taxvärde	85 000 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Göteborg Kobbegården 6:737 Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. 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.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och aktier*	73 612 500 kr
Entreprenadkostnad **	98 460 000 kr
Anskaffningskostnad	172 072 500 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	172 122 500 kr

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 30.046.365 kr. Lagfartskostnaden uppgår till 451.520 kr och pantbrevskostanden till 781.275 kr.

** Entreprenadform: Totalentreprenad enligt ABT 06.

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 172 122 500 kr i en garantiutfästelse från Stena Fastigheter Göteborg Holding AB (556737–6933).

Stena Fastigheter Öst AB (556071–1367) garanterar 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*	39 022 500 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	119 790 000 kr
Upplåtelseavgifter	13 310 000 kr
Summa	172 122 500 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKKRONAN 2

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan. Enligt föreningens erhållna bankoffert blir den genomsnittliga räntan ca 0,97% (3 mån, 2 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,10% i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

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 % (984 600 kr) av 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 2,10%		819 473
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 10 år.		
Amortering, 0,5%		195 113
Planenlig avskrivning*	984 600 kr	
Driftkostnader**		1 100 064
Ekonomisk förvaltning	53 125	
Administration	29 000	
Teknisk förvaltning***	568 000	
Fastighetsel	82 000	
Vatten (ej varmvatten)	60 000	
Värme	212 000	
Försäkring	31 000	
Oförutsett	64 939	
Kommunal fastighetsavgift		0
Parkeringsavtal		384 000
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)****		121 000
Summa kostnader		2 619 650

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

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförbara med liknande projekt. Föreningens kostnad för varmvatten är inräknad i driftsposterna.

*** I Teknisk förvaltning ingår även kostnaden för renhållning och städning.

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKKRONAN 2

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSVIGTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Hyror p-platser	384 000
Årsavgift varmvatten	82 000
Årsavgifter medlemmar	<u>2 153 650</u>
Summa intäkter	2 619 650

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1001	2	54	1,8476%	1 921 500	213 500	2 135 000	39 790	3 316
1002	2	55	1,8476%	2 065 500	229 500	2 295 000	39 790	3 316
1003	1	38	1,4183%	1 705 500	189 500	1 895 000	30 546	2 545
1004	3	75	2,3475%	2 830 500	314 500	3 145 000	50 558	4 213
1005	2	55	1,8476%	2 092 500	232 500	2 325 000	39 790	3 316
1006	2	55	1,8476%	2 092 500	232 500	2 325 000	39 790	3 316
1007	2	55	1,8476%	2 092 500	232 500	2 325 000	39 790	3 316
1008	2	55	1,8476%	1 957 500	217 500	2 175 000	39 790	3 316
1009	1	39	1,4557%	1 795 500	199 500	1 995 000	31 350	2 612
1101	4	90	2,7713%	3 235 500	359 500	3 595 000	59 685	4 974
1102	2	54	1,8476%	2 020 500	224 500	2 245 000	39 790	3 316
1103	2	54	1,8476%	2 115 000	235 000	2 350 000	39 790	3 316
1104	4	79	2,4879%	3 105 000	345 000	3 450 000	53 581	4 465
1105	3	74	2,3477%	2 857 500	317 500	3 175 000	50 562	4 213
1106	2	54	1,8476%	2 155 500	239 500	2 395 000	39 790	3 316
1107	2	54	1,8476%	2 137 500	237 500	2 375 000	39 790	3 316
1108	2	54	1,8476%	2 092 500	232 500	2 325 000	39 790	3 316
1109	2	54	1,8476%	2 020 500	224 500	2 245 000	39 790	3 316
1201	4	90	2,7713%	3 285 000	365 000	3 650 000	59 685	4 974
1202	2	54	1,8476%	2 065 500	229 500	2 295 000	39 790	3 316
1203	2	54	1,8476%	2 155 500	239 500	2 395 000	39 790	3 316
1204	4	79	2,4879%	3 145 500	349 500	3 495 000	53 581	4 465
1205	3	74	2,3477%	2 925 000	325 000	3 250 000	50 562	4 213
1206	2	54	1,8476%	2 200 500	244 500	2 445 000	39 790	3 316
1207	2	54	1,8476%	2 182 500	242 500	2 425 000	39 790	3 316
1208	2	54	1,8476%	2 137 500	237 500	2 375 000	39 790	3 316
1209	2	54	1,8476%	2 065 500	229 500	2 295 000	39 790	3 316
1301	4	90	2,7713%	3 325 500	369 500	3 695 000	59 685	4 974
1302	2	54	1,8476%	2 110 500	234 500	2 345 000	39 790	3 316
1303	2	54	1,8476%	2 200 500	244 500	2 445 000	39 790	3 316
1304	4	79	2,4879%	3 195 000	355 000	3 550 000	53 581	4 465
1305	3	74	2,3477%	2 992 500	332 500	3 325 000	50 562	4 213
1306	2	54	1,8476%	2 245 500	249 500	2 495 000	39 790	3 316
1307	2	54	1,8476%	2 227 500	247 500	2 475 000	39 790	3 316
1308	2	54	1,8476%	2 182 500	242 500	2 425 000	39 790	3 316
1309	2	54	1,8476%	2 110 500	234 500	2 345 000	39 790	3 316

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKKRONAN 2

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1401	4	90	2,7713%	3 397 500	377 500	3 775 000	59 685	4 974
1402	2	54	1,8476%	2 182 500	242 500	2 425 000	39 790	3 316
1403	2	54	1,8476%	2 272 500	252 500	2 525 000	39 790	3 316
1404	4	79	2,4879%	3 235 500	359 500	3 595 000	53 581	4 465
1405	3	74	2,3477%	3 082 500	342 500	3 425 000	50 562	4 213
1406	2	54	1,8476%	2 335 500	259 500	2 595 000	39 790	3 316
1407	2	54	1,8476%	2 317 500	257 500	2 575 000	39 790	3 316
1408	2	54	1,8476%	2 272 500	252 500	2 525 000	39 790	3 316
1409	2	54	1,8476%	2 200 500	244 500	2 445 000	39 790	3 316
1501	4	89	2,7406%	3 487 500	387 500	3 875 000	59 022	4 918
1502	2	54	1,8476%	2 272 500	252 500	2 525 000	39 790	3 316
1503	2	54	1,8476%	2 362 500	262 500	2 625 000	39 790	3 316
1504	4	79	2,4879%	3 325 500	369 500	3 695 000	53 581	4 465
		3 025	100,00%	119 790 000	13 310 000	133 100 000	2 153 650	179 471

Kostnaden för lägenhetens varmvatten, hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/bredband ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER

Area m ²	Varmvatten ca kr/mån	Hushållsel ca kr/m ²	Försäkring ca kr/mån	Bredband ca kr/mån
38-39	78	195	137	300
54-55	110	275	193	300
74-75	150	375	263	300
79	158	395	277	300
90	180	450	315	300

Kostnaderna är uppskattade och individuella beroende på förbrukning.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKKRONAN 2

8.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ² BOA	56 883 kr
Föreningslån per m ² BOA	12 900 kr
Insats + upplåtelse, snitt per m ² BOA	44 000 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	712 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	364 kr
Amortering per m ²	65 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	325 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

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.

Göteborg den 5 februari 2020

Bostadsrättsföreningen Askkronan 2

Patrik Rosén

Viktoria Åstrand

Björn Isaksson

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 Askkronan 2* organisationsnummer 769636-8609, daterad 2020-02-05 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 2020-02-12

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, 2019-03-22
Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal 2020-01-24
Fastighetsöverlåtelseavtal, 2020-01-24
Skalbolagsdeklaration, 2020-01-30
Köpebrev, 2020-01-31
Bankoffert, Handelsbanken, 2020-01-22
Bygglov, Göteborgs stad, 2018-01-12
Entreprenadkontrakt, Stena Bygg AB, 2018-12-20
Överlåtelse av totalentreprenadkontrakt 2020-01-24
Garanti och utfästelse, Stena Fastigheter Göteborg Holding AB, 2020-02-10

BILAGA 1 PROGROS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	819 473	815 375	811 278	807 180	803 083	798 895	794 646	790 337	785 966	781 532	777 034	753 561
Avskrivningar	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600	984 600
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	1 100 064	1 122 065	1 144 507	1 167 397	1 190 745	1 214 560	1 238 851	1 263 628	1 288 900	1 314 678	1 340 972	1 480 541
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94 239
Parkeringsavtal	384 000	391 680	399 514	407 504	415 654	423 967	432 446	441 095	449 917	458 916	468 094	516 813
Intäkter exkl årsavgifter												
Varmvatten	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	92 345	94 192	96 076	97 998	99 958	110 361
Hyror p-platser	384 000	391 680	399 514	407 504	415 654	423 967	432 446	441 095	449 917	458 916	468 094	516 813
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	121 000	123 420	125 888	128 406	130 974	133 594	136 266	138 991	141 771	144 606	147 498	162 850
Amortering	195 113	195 113	195 113	195 113	195 113	199 445	202 306	205 207	208 151	211 136	214 164	229 970
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 153 650	2 172 333	2 191 473	2 211 077	2 231 156	2 255 958	2 279 723	2 303 971	2 328 711	2 353 955	2 379 711	2 610 800
Årsavgift kr/kvm/år	712	718	724	731	738	746	754	762	770	778	787	863
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 668 487	- 666 067	- 663 599	- 661 081	- 658 513	- 651 561	- 646 029	- 640 402	- 634 679	- 628 858	- 622 937	- 821 750
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 153 650	2 172 333	2 191 473	2 211 077	2 231 156	2 255 958	2 279 723	2 303 971	2 328 711	2 353 955	2 379 711	2 610 800
Kassaflöde												
Intäkter	2 619 650	2 647 653	2 676 299	2 705 600	2 735 569	2 770 460	2 804 515	2 839 258	2 874 705	2 910 868	2 947 763	3 237 974
Kostnader	- 2 303 537	- 2 329 120	- 2 355 298	- 2 382 081	- 2 409 482	- 2 437 421	- 2 465 943	- 2 495 060	- 2 524 783	- 2 555 126	- 2 586 100	- 2 845 155
Återinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	316 113	318 533	321 001	323 519	326 087	333 039	338 571	344 198	349 921	355 742	361 663	392 820
Amorteringar	- 195 113	- 195 113	- 195 113	- 195 113	- 195 113	- 199 445	- 202 306	- 205 207	- 208 151	- 211 136	- 214 164	- 229 970
Investeringar												
Summa kassaflöde	121 000	123 420	125 888	128 406	130 974	133 594	136 266	138 991	141 771	144 606	147 498	162 850
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	85 000 000	86 700 000	88 434 000	90 202 680	92 006 734	93 846 868	95 723 806	97 638 282	99 591 047	101 582 868	103 614 526	114 398 809
Föreningslån	39 022 500	38 827 387	38 632 274	38 437 161	38 242 048	38 042 603	37 840 297	37 635 090	37 426 939	37 215 803	37 001 639	35 883 852

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 984 600 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	712	718	724	731	738	746	754	762	770	778	787	863
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	712	846	852	858	864	872	878	884	891	898	905	973
2. Dagens räntenivå +2%	712	975	980	985	990	997	1 003	1 009	1 015	1 021	1 027	1 092
1. Dagens räntenivå - 1%	712	590	597	604	611	620	629	637	646	655	664	744
2. Dagens räntenivå - 2%	712	461	469	477	485	494	502	511	519	528	537	616
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	712	722	732	743	754	767	778	790	803	816	829	950
2. Dagens inflationsnivå +2%	712	726	740	755	770	788	805	823	841	860	880	1 036
1. Dagens inflationsnivå -1%	712	714	717	719	722	726	728	731	734	736	739	780
2. Dagens inflationsnivå -2%	712	711	709	708	707	707	705	704	702	701	700	716