

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage

2018-10-19



Innehåll

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Kortfattad beskrivning av fastigheterna.....	7
3	Beräknat taxeringsvärde för fastigheterna.....	12
4	Utgifter för föreningens förvärv.....	13
5	Finansieringsplan.....	14
6	Beräkning av föreningens årliga utbetalningar.....	15
7	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar.....	17
8	Lägenhetssammanställning.....	18
9	Avsättningsplan för fastighetsunderhåll.....	19
10	Ekonomisk prognos år 1-16.....	20
11	Känslighetsanalys.....	23
12	Särskilda förhållanden och styrelsens underskrift.....	25

1 Allmänna förutsättningar

1.1 Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Ekeby Hage, org.nr. 769635-4104, med säte i Haninge kommun har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-03. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

1.2 Föreningens förvärv av mark och byggnad

Bostadsrättsföreningen har per 2018-10-17 förvärvat samtliga aktier i Skogs-Ekeby Fastighets AB, org.nr 556774-7133 ("Bolaget"), vilket är ägare till fastigheterna Skogs-Ekeby 6:301, 6:302, 6:303, 7:304, 6:305, 6:306 och del av 6:88 ("Fastigheterna") i Haninge kommun. Köpeskillingen för aktierna kommer att motsvara Fastigheternas marknadsvärden utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan Fastigheternas skattemässiga värden och deras marknadsvärden. Skattemässigt värde beräknas uppgå till totalt 7 208 475 kronor fördelat med 505 648 kronor för byggnad/pågående nybyggnad och 6 702 827 kronor för mark.

Samma dag som aktieöverlåtelsen förvärvade föreningen samtliga tillgångar och övertog samtliga skulder i Bolaget genom en inkrämsöverlåtelse. Köpeskillingen för inkrämet inklusive Fastigheterna motsvarar skattemässigt värde.

Bolaget har avtalat med Skogs-Ekeby II Fastighets AB, org.nr 559125-3579, om överlåtelse av del av fastigheten Skogs-Ekeby 6:88 ("Området") vilket kommer att regleras in i fastigheten Skogs-Ekeby 6:51. Föreningen har genom inkrämsöverlåtelseavtalet trätt i Bolagets ställe som part i överlåtelseavtalet avseende Området.

När föreningen erhållit lagfart för Fastigheterna träder Bolaget i likvidation vilket hanteras och bekostas av Mecon Bostad AB eller anvisat ombud. Likvidationsförfarandet kan alternativt hanteras genom att aktierna i Bolaget avyttras till extern part innan likvidationen genomförs.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 14 parhus och 7 fristående minivillor inom Fastigheterna. Byggnadsprojektet kommer att genomföras som totalentreprenad av Mecon Bostad AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen vilket tecknats samma dag som ovan nämnda aktie- och inkrämsöverlåtelser. Mecon Bostad AB har i entreprenadavtalet åtagit sig att teckna

upplåtelseavtal för eventuella bostadsrätter som ej upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter överlämnande och avräkning enligt entreprenadavtalet.

De 7 minivillorna kommer att uppföras under de s k ”Attefallsreglerna”. Hösten 2017 gav regeringen Boverket i uppdrag att utreda förutsättningarna att utöka byggnadsarean för Attefallshus. I april 2018 redovisade Boverket uppdraget till regeringen i rapporten ”Lovbefriade åtgärder, utvändiga ändringar och anmälan”, där de föreslog en utökning från 25 till 30 kvadratmeter. Föreningens kostnadskalkyl som beslutades 2018-04-05 och föreliggande ekonomisk plan är upprättad med utgångspunkt i gällande regelverk. Om Boverkets förslag om utökad byggnadsarea skulle bli lag före det att bygganmälan för föreningens minivillor upprättas och inges till Haninge kommun, kommer föreningens styrelse och Mecon Bostad AB att utreda konsekvenserna av att öka storleken på dessa. Förväntad konsekvens är att det skulle möjliggöra en högre finansieringsförmåga för föreningen genom högre insatser alternativt upplåtelseavgifter för minivillorna. Om så är fallet kan föreningens styrelse besluta att göra en ändrings-/tilläggsbeställning enligt entreprenadkontraktet mellan föreningen och Mecon Bostad AB, där ytan på minivillorna utökas enligt de nya reglerna. Den högre finansieringsförmågan i föreningen till följd av högre insatser eller upplåtelseavgifter för minivillorna skulle då också leda till en i motsvarande mån högre slutlig köpeskilling för aktierna i Bolaget. Om förändringen är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet kommer föreningens styrelse att upprätta en ny ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket, i enlighet med 3 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

1.3 Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende förvärvet av Fastigheterna och föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Den ekonomiska planen är upprättad efter det att bygglov erhållits och bygghandling projekterats för parhusen. Bygganmälan för minivillorna kommer att göras när slutbesked för övriga byggnader erhållits. Bygghandlingsprojektering för minivillorna är ej påbörjad, i avvaktan på eventuellt nytt regelverk enligt ovanstående avsnitt.

1.4 Årsavgifter och andelstal

Enligt föreningens stadgar ska varje bostadsrätt betala årsavgift för att täcka föreningens utgifter för verksamheten och avsättningar till yttre fond för underhåll. Årsavgiften fördelas av styrelsen enligt beslutat andelstal för respektive bostadsrätt. Beslutade andelstal och avgiftsfördelning baseras på styrelsens bedömning av den marknadsmässiga avvägningen mellan insats och avgift för respektive bostadsrätt med hänsyn till en rad faktorer bland annat hustyp, läge och lokala marknadsförhållanden.

1.5 Areamätning

Mätning av respektive lägenhets area har gjorts på ritning och avvikelser kan förekomma mot verklig uppmätt area.

1.6 Regelverk för redovisning

Föreningen har vid upprättandet av den ekonomiska planen och framtida årsredovisningar valt att tillämpa K2-regelverket (BFNAR 2016:10) "Årsredovisning i mindre företag".

1.7 Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen kommer att göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaderna i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed. Beräknat på bedömt bokfört värde av byggnaden om 47 905 648 kronor skulle detta innebära en avskrivning om 479 056 kronor per år, motsvarande 321 kr/kvm/år.

Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognosticeras redovisa ett årligt resultatmässigt underskott. Underskottet redovisas särskilt i den ekonomiska prognosen i avsnitt 10. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs genom tillräckligt utrymme för i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

1.8 Stadgar

Föreningens stadgar registrerade av Bolagsverket 2017-10-03.

1.9 Lov och tillstånd

För Fastigheterna gäller Detaljplan för Tungelsta Skogs-Ekeby 6:9 m fl D-176 som antogs 2006-03-20 och vann laga kraft 2006-04-20. Bygglov med nr BYGG2016.754, BYGG2016.755, BYGG2016.758, BYGG2016.762, BYGG2016.763, BYGG2016.764 och BYGG2016.765 beviljades i september 2016 och startbesked från kommunen erhöles i januari 2018. I bygghandlingsprojekteringen har de 7 st fristående förrådsbyggnaderna en alternativ placering jämfört med beviljade bygglov. Den projekterade placeringen är förenlig med detaljplanens bestämmelser och en komplettering till beviljade bygglov kommer att göras.

Uppgifterna om anskaffningsutgiften att betrakta som preliminära och inte slutliga. Föreningen behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket innan upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt får ske.

Inga övriga lov och tillstånd krävs för föreningens verksamhet.

1.10 Försäkringar

Byggnaderna kommer att vara fullvärdeförsäkrade vid inflyttning.

Som säkerhet för förskott enligt förhandsavtal har säkerhet ställts till Bolagsverket i form av borgen från Mecon AB. Inför tecknande av upplåtelseavtal kommer säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter att ställas till Bolagsverket, antingen i form av borgen från Mecon Bostad AB, Mecon AB eller insatsgarantiförsäkring.

1.11 Skattemässig klassificering

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag från och med det första verksamhetsåret, det vill säga det år då upplåtelse av bostadsrätter skett till föreningens medlemmar.

1.12 Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas påbörjas under sista kvartalet 2018 och tillträde och inflyttning för parhusen beräknas påbörjas under april 2019. För minivillorna beräknas inflyttning påbörjas under sista kvartalet 2019.

2 Kortfattad beskrivning av fastigheterna

2.1 Allmän fastighetsinformation

Fastighetsbeteckningar	Skogs-Ekeby 6:301, 6:302: 6:303: 6:304, 6:305, 6:306 och 6:88 (exklusive Området, se avsnitt 1.2)
Upplåtelseform mark	Äganderätt
Adress	Skolvägen 14A-18F för parhusen, adresser för minivillorna kommer att erhållas efter bygganmälan.
Postnummer	137 54
Kommun	Haninge
Tomtens areal	Cirka 5 588 kvm (exklusive Området, se avsnitt 1.2)
Bostadsarea (BOA)	1 493 kvm
Antal huskroppar	Totalt 21 st varav 7 st för parhus, 7 st minivillor och 7 st förrådsbyggnader.
Antal lägenheter	21 st varav 14 parhusenheter och 7 minivillor.
Antal parkeringsplatser	1-2 markparkeringsplatser per bostad.
Gemensamma anläggningar / Servitut	Mark för lokalgata in till minivillorna tillhör fastigheten Haninge Skogs-Ekeby 6:51 som ägs av Skogs Ekeby II Fastighets AB, ett bolag inom Mecon Bostad AB-koncernen. Minivillornas rätt att nyttja marken för vägändamål regleras i avtalsservitut. I framtiden kan avtalsservitutet komma att ersättas av ett officiälservitut eller en gemensamhetsanläggning, exempelvis vid en framtida ny detaljplan för Skogs-Ekeby 6:51

2.2 Byggnadsbeskrivning

Antal våningar	Parhus i 2-3 plan, minivillor i 1 plan.
Grundläggning	Platsgjuten betong, sk platta på mark.
Ytterväggar	Trästomme, mineralull, träfiber- alternativt plywoodskiva, gipsskiva, målad träfasad.
Lägenhetsskiljande väggar	Stomme av trä- alternativt plåtreklar, mineralull, plywoodskiva, gips.
Mellanbjälklag	Trästomme, mineralull för ljudisolering.
Yttertak	Takstolar av trä, mineralull, råspont, papp, bandtäckning av plåt.
Fasadbeklädnad	Målad träfasad.
Uteplats	Altaner i trä på entré- och baksida för parhus. För minivillor 1 st altan.

Innerväggar	Stomme av trä- alternativt plåtreglar, mineralull, träfiber- alternativt plywood, gips.
Fönster/fönsterdörrar	3-glas med båge och karm i trä/aluminium.
Ytterdörrar	Swedoor serie Arctic Nile, kulör antracit.
Innerdörrar	Swedoor Unique advance-line, kulör vit.
Förråd	1 st kallförråd per bostad á ca 4 kvm styck, inrymda i 7 st fristående förrådsbyggnader.
Tomtavskiljare	Förråd och häck. Plank i anslutning till anlagd uteplats.

2.3 Installationer

Värmeproduktionsanläggning	Frånluftvärmepump Nibe F730 för parhusen (hus 1-14). Luft-luftvärmepump och direktverkande el samt elektrisk varmvattenberedare för minivillorna (hus 15-21).
Sätt för värmedistribution	Vattenburet system med golvvärme på bottenvåning och radiatorer i övriga plan för parhusen (hus 1-14). Luft-luftvärmepump och direktverkande el för minivillorna (hus 15-21).
Ventilation	FX-system för parhusen (hus 1-14). Självdrag med förstärkt fuktstyrd ventilation i våtrum för minivillorna (hus 15-21).
Vatten	Kommunalt nät.
Avlopp	Kommunalt nät.
Fiber	Ja

2.4 Rumsbeskrivning

Nedanstående beskrivningar avser standardutförande, individuella tillval och anpassningar kan förekomma.

Angivna varumärken och specifika modeller är projekterade i bygghandling för parhusen men kan komma att ersättas av motsvarande likvärdiga produkter, exempelvis om det i inköpskedet visar sig att projekterad produkt utgått ur leverantörens sortiment.

Bygghandlingsprojekteringen för minivillorna är ej påbörjad, nedanstående uppgifter för minivillorna baseras på en preliminär projektering.

2.4.1 Allmänt

Fönsterbänkar	Blankslipad Carreramarmor (infällda)
Innerdörrar	Swedoor Unique advance-line, kulör vit.
Innerdörrstrycke	Hoppe Amsterdam 1400 plus.
Vägg	Målade gipsskivor
Golv	Klinker Bricmate Ceppo di Gre, 300x600 mm vid entré och i badrum i parhusen, 300x300 i minivillorna, 30x30 mm i dusch. Parkett Esta Ash Village White (lamell 1-stav) i vardags-, sov-, allrum och kök.
Tak	Målade gipsskivor.
Sockel	MDF, vitmålad.
Foder	MDF, vitmålad.
Garderobsluckor	Marbodal Viken
Ytterdörr	Swedoor serie Arctic Nile, kulör antracit.
Ytterdörrstrycke	Yale doorman för ytterdörr.
Hatthylla	Skjutdörrsgarderob med medicinskåp och städbeslag i parhusen. Hatthylla i minivillorna.
Takbelysning	Hidealite LED Comfort track micro i kök (gäller parhusen). Hidealite Comfort G2 (infällda) i badrum och hall.

2.4.2 Kök (Standard)

Bänkskåp	Marbodal Viken i mörk- och ljusgrå kulör med sockel i samma kulör som lucka i parhusen, vit kulör i minivillorna.
Överskåp	Marbodal Viken i kulör mörk- och ljusgrå, vit kulör i minivillorna.
Handtag	Handtagslöst
Bänkbelysning	Marbodal LED-belysning
Takbelysning	Hidealite LED Comfort track micro (gäller parhusen).
Eluttag	1 st med timer under köksskåp. Eluttag i bänkskiva ”popup” Bachman Elevator (gäller parhusen).
Köksblandare	MMIX K5, med diskmaskinsavstängning.
Diskho	Intra Horizon HZ 815 DM i parhusen, motsvarande i minivillorna anpassat efter slutligt projekterat mått.

Bänkskiva	Grå Bohus granit satin i parhusen, laminat i minivillorna.
Stänkskydd	Grå Bohus granit satin i parhusen, laminat eller kakel i minivillorna.
Övrigt	Marbodal SoundUnit, högtalare monterade mellan överskåp (gäller parhusen).

2.4.3 Badrum (Standard)

Golv	Klinker Bricmate Ceppo di Gre 300x600 mm i parhusen, 300x300 i minivillorna.
Golv vid brunn	Klinker Bricmate Ceppo di Gre 30x30 mm i dusch.
Väggar	Kakel Bricmate White gloss 200x300 mm, sätts i 50/50-förband upp till överkant dörrfoder. Resterande vägg målas.
Spegel	Entréplan GO 600 mm, Plan 1 GO 800 mm i parhusen. GO 600 mm i minivillorna.
Tvättställ/kommod	Entréplan GO 600 mm, Plan 1 GO 800 mm vit högblank i parhusen. GO 600 mm i minivillorna. Rektangulär ho, djup 465 mm.
Takbelysning	Hidealite Comfort G2 (infällda).
WC	IDO Seven
Tvättställsblandare	MMIX B5
Duschblandare och duschset	Mora MMIX shower system kit. Badkarsblandare Mora MMIX T5 med duschanordning (gäller parhusen).
Tvättbänkskiva	Vit laminat (avser lägenhet 1 och 2)
Komfortvärme golv (elektrisk)	Ja
Duschvägg	Hafa Igloo Klarglas 900 mm i parhusen, motsvarande i minivillorna anpassat efter slutligt projekterat mått (sannolikt 800x800 mm).

2.4.4 Vitvaror (Standard)

Parhusen (hus 1-14)

Inbyggnadsugn	Siemens HB23AB522S
Induktionshäll	Siemens EH631BEB1E
Mikrovågsugn	Siemens HF15M564
Spiskåpa	Siemens L164MA530
Kyl	Siemens K181RVF30 (integrerad)
Frys	Siemens G138NP60-V (integrerad)
Diskmaskin	Siemens SX736X03FE (integrerad)
Tvättmaskin	Siemens WM14N1B8DN
Torktumlare	Siemens WT45H2B8DN

Minivillorna (hus 15-21)

För minivillorna eftersträvas motsvarande standard på vitvarorna som i parhusen men vilka funktioner som kan inrymmas och modeller/mått på vitvarorna kommer slutligt att fastställas i bygghandlingsprojekteringen, se vidare avsnitt 1.2 och 1.3.

3 Beräknat taxeringsvärde för fastigheterna

Fastigheterna kommer att taxeras som småhusenhet, typkod 220. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Taxeringsvärde (kr)	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	14 766 000	9 262 000	24 028 000
Lokaler	0	0	0
SUMMA	14 766 000	9 262 000	24 028 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheterna är belägna inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

4 Utgifter för föreningens förvärv

	kr	kr/kvm BOA
Förvärvsutgift fastighet	26 685 000	17 873
- varav köpeskilling för aktier	25 252 983	16 914
- varav övertagande av det förvärvade bolagets nettoskuld	630 852	423
- varav beräknad stämpelskatt för lagfart	90 265	60
- varav beräknad stämpelskatt för pantbrev	310 900	208
- varav beräknade utgifter för nybyggnadskarta, bygglov mm	400 000	268
Entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt	47 000 000	31 480
Förvärv av aktier och fastighet samt utgift för totalentreprenad	73 685 000	49 354
Kassa	50 000	33
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSGIFT	73 735 000	49 387

Tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastigheter beskrivs närmare i avsnitt 1.2.

Innan slutlig avräkning och överlämnande skett är den totala anskaffningsutgiften att betrakta som preliminär och kan bland annat påverkas av eventuella ändrings- och tilläggsarbeten i entreprenaden.

5 Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Ränta, %	Amortering, %	Ränta, kr ¹	Amortering, kr
Lån 1	19 400 000	3,00%	0,50%	582 000	97 000
SUMMA LÅN	19 400 000	3,00%	0,50%	582 000	97 000

Total finansieringsbild	kr	kr/kvm BOA
Lån	19 400 000	12 994
Insatser och upplåtelseavgifter	54 335 000	36 393
SUMMA INSATSER OCH LÅN	73 735 000	49 387

Noter till tabell

1. Räntan beräknas här på ingående balans för lånet, det vill säga utan hänsyn till amortering år 1.

Slutgiltiga räntebindingstider och amorteringsvillkor fastställs i samband med lyft av kredit.

Preliminärt kommer räntebindingen initialt att fördelas med cirka 1/3 rörligt, 1/3 på 2 år och 1/3 på 3-5 år.

Räntesatsen som tillämpas ovan och i den ekonomiska prognosen i avsnitt 10 motsvarar cirka 8 års räntebinding i aktuellt ränteläge.

6 Beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Utgiftspost (år 1)	kr	kr/kvm BOA
Ränta ¹	580 545	389
Amortering	97 000	65
Underhållskostnader ²	44 790	30
Driftskostnader	193 865	130
Kommunal fastighetsavgift ³	0	0
SUMMA UTBETALNINGAR	916 200	614

Noter till tabell

1. Beräknad med hänsyn till amortering, det vill säga på genomsnitt av in- och utgående balans för lånet.
2. Faktiska underhållskostnader antas motsvara avsättningen till fond för yttre underhåll. Siffran i tabellen avser år 1, se avsättningsplan i avsnitt 9.
3. År 1 - 15 utgår enligt gällande regler ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder då fastigheterna beräknas få 2019 som nytt värdeår. Föreningen kan komma att belastas av kommunal fastighetsavgift fram till dess att fastigheterna har omtaxerats och fått ett nytt värdeår. Från och med år 16 utgår kommunal fastighetsavgift, se vidare ekonomisk prognos i avsnitt 10.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade och bedömda efter normala förhållanden, med ledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från beräknad kostnad. Den bedömda driftkostnadens ingående delposter specificeras på nästa sida.

Nedanstående driftkostnadsposter tillkommer för bostadsrättshavaren och ska betalas direkt till leverantör:

- Sophämtning
- Hushållsel
- Vatten
- Uppvärmning och varmvatten
- Sotning (imkanaler)
- TV/bredband/telefoni

Summan av ovanstående poster bedöms till cirka 200 kr/kvm/år.

6.1 Specifikation över föreningens årliga driftskostnader

	kr	kr/kvm BOA	kr/bostad/mån
Taxebundna kostnader	7 465	5	30
Fastighetsskötsel	44 790	30	178
Övriga förvaltningskostnader	104 510	70	415
Övriga rörelsekostnader/buffert	37 100	25	147
SUMMA	193 865	130	769

7 Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

Inkomstpost (år 1)	kr	kr/kvm BOA
Årsavgifter	916 200	614
SUMMA INBETALNINGAR	916 200	614

8 Lägenhetssammanställning

Hus nr	Antal RoK, st	Area, kvm	Insats, kr	Upplåtelse-avgift, kr	Andels-tal	Årsavgift, kr	Årsavgift, kr/mån
1	3	75	2 995 000		4,781	43 800	3 650
2	5	131	3 495 000		7,400	67 800	5 650
3	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
4	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
5	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
6	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
7	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
8	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
9	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
10	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
11	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
12	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
13	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
14	4	95	3 115 000		5,828	53 400	4 450
15	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
16	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
17	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
18	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
19	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
20	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
21	2 (+loft 8 kvm)	21	1 495 000		2,554	23 400	1 950
SUMMA		1 493	54 335 000	0	100	916 200	76 350

Mark i anslutning till respektive hus samt del av fristående förrådsbyggnad ingår i upplåtelsen för samtliga bostadsrätter.

9 Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

År	Avsättning totalt, kr	Avsättning kr/kvm BOA	Avsättning kr/bostad	Ackumulerad avsättning, kr
1	44 790	30	2 133	44 790
2	47 180	32	2 247	91 970
3	49 698	33	2 367	141 668
4	52 350	35	2 493	194 017
5	55 143	37	2 626	249 161
6	58 086	39	2 766	307 246
7	61 185	41	2 914	368 432
8	64 450	43	3 069	432 882
9	67 889	45	3 233	500 771
10	71 512	48	3 405	572 283
11	75 328	50	3 587	647 612
12	79 348	53	3 778	726 960
13	83 582	56	3 980	810 542
14	88 042	59	4 192	898 584
15	92 740	62	4 416	991 324
16	97 689	65	4 652	1 089 013
17	102 902	69	4 900	1 191 915
18	108 393	73	5 162	1 300 308
19	114 177	76	5 437	1 414 485
20	120 270	81	5 727	1 534 755
21	126 688	85	6 033	1 661 442
22	133 448	89	6 355	1 794 890
23	140 569	94	6 694	1 935 459
24	148 070	99	7 051	2 083 529
25	155 971	104	7 427	2 239 500
SUMMA	2 239 500	1 500	106 643	

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

Ovanstående plan för avsättningar utgår från ett mål om total avsättning om efter 25 år om 2 239 500 kronor, motsvarande 1 500 kr/kvm BOA vilket bedöms täcka periodens behov av yttre underhåll.

Avsättningen är fördelad över perioden så att lägre avsättningar görs i början för att sedan stiga över tid. Syftet med detta är att avsättningen ska följa det förväntade underhållsbehovet i föreningens hus, vilket stiger i takt med byggnadernas ålder.

Årsavgiften är initialt satt för att även täcka en linjär amortering på föreningens lån om 0,5 procent per år. Det totala likvidmässiga utrymmet för framtida underhåll innefattar även denna post, vilken uppgår till 97 000 kr/år, ackumulerat 2 425 000 kronor efter 25 år.

10 Ekonomisk prognos år 1–16

10.1 Likviditetsprognos

(kr)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1	916 200	934 524	953 214	972 279	991 724	1 011 559	1 116 843	1 233 085
Inbetalning vid finansiering		50 000	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar		966 200	934 524	953 214	972 279	991 724	1 011 559	1 116 843	1 233 085
Driftkostnader	2	-193 865	-197 742	-201 697	-205 731	-209 846	-214 043	-236 320	-260 917
Underhållskostnader	3	-44 790	-47 180	-49 698	-52 350	-55 143	-58 086	-75 328	-97 689
Räntekostnad	4	-580 545	-577 635	-574 725	-571 815	-568 905	-565 995	-551 445	-536 895
Amortering		-97 000	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000
Kommunal fastighetsavgift	5	0	0	0	0	0	0	0	-225 208
Summa utbetalningar		-916 200	-919 557	-923 120	-926 896	-930 894	-935 123	-960 094	-1 217 709
ÅRETS KASSAFLÖDE		50 000	14 967	30 095	45 383	60 830	76 435	156 749	15 376
Årets kassaflöde, kr/kvm BOA		33	10	20	30	41	51	105	10

Noter till tabell

1. Årsavgiften antas höjas med 2 procent per år.
2. Årlig driftkostnadsutveckling (inflation) antas uppgå till 2 procent per år.
3. Faktisk underhållskostnad antas motsvara avsättning till fond för yttre underhåll, se avsnitt 9.
4. Räntesatsen 3 procent enligt avsnitt 5 antas vara konstant över perioden. Årlig räntekostnad beräknas på genomsnitt av årets in- och utgående balans för lånet.
5. År 1 - 15 utgår enligt gällande regler ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder då fastigheterna beräknas få 2019 som nytt värdeår. Från och med år 16 utgår kommunal fastighetsavgift, vilken räknats upp med 2 procent per år jämfört med dagens belopp.

10.2 Resultatprognos

(kr)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årets kassaflöde		50 000	14 967	30 095	45 383	60 830	76 435	156 749	15 376
Återföring inbetalning vid finansiering		-50 000	0	0	0	0	0	0	0
Återföring amorteringar	1	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000
Avskrivningar på byggnad	2	-479 056	-479 056	-479 056	-479 056	-479 056	-479 056	-479 056	-479 056
ÅRETS RESULTAT		-382 056	-367 090	-351 962	-336 673	-321 226	-305 621	-225 307	-366 681

Noter till tabell

1. Amorteringar belastar kassaflödet men ej det redovisade resultatet. Amortering antas ske med 0,5 procent av det ursprungliga lånebeloppet per år.
2. Avskrivningar belastar ej kassaflödet utan är en redovisningsmässig periodisering av anskaffningsutgiften för föreningens byggnad över avskrivningsperioden (100 år).

I enlighet med föreningens stadgar är inte avgifterna satta för att täcka avskrivningar, då dessa är en redovisningsteoretisk kostnad som inte medför någon ytterligare likvid utbetalning. Detta medför att föreningen prognosticeras gå med en viss resultatmässig förlust varje år.

Som framgår av prognosen för balansräkningen på nästa sida utgör det redovisade ackumulerade negativa resultatet endast en försumbar andel av föreningens totala egna kapital. Till skillnad från exempelvis ett aktiebolag möter en bostadsrättsförening heller inga formella krav på att gå med redovisningsmässig vinst, eller att upprätta kontrollbalansräkning om det egna kapitalet sjunker till en viss nivå.

10.3 Prognos balansräkning (utgående balanser)

(Mkr)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Byggnader och mark		73,2	72,7	72,2	71,8	71,3	70,8	68,4	66,0
Kassa		0,05	0,06	0,10	0,14	0,20	0,28	0,90	1,71
S:A TILLGÅNGAR		73,3	72,8	72,3	71,9	71,5	71,1	69,3	67,7
Insatser och upplåtelseavgifter		54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3
Fond för yttre underhåll	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat resultat		-0,38	-0,75	-1,10	-1,44	-1,76	-2,06	-3,35	-4,45
Summa eget kapital (EK)		54,0	53,6	53,2	52,9	52,6	52,3	51,0	49,9
Skuld till kreditinstitut		19,3	19,2	19,1	19,0	18,9	18,8	18,3	17,8
S:A SKULDER OCH EK		73,3	72,8	72,3	71,9	71,5	71,1	69,3	67,7

Noter till tabell

1. Fonderad balans uppgår till noll i prognosen, vilket följer av antagandet att den avsättning till fond för yttre underhåll som görs årligen exakt matchas av verkliga underhållskostnader (uttag ur fonden). Om verklig kostnad understiger årets avsättning skulle det byggas upp en balans över tid i prognosen. Om verklig kostnad istället överstiger årets fondansättning skulle den prognosticerade balansen sjunka. I praktiken är det föreningens styrelse som beslutar om i vilken utsträckning medel ur fonden ska upplösas för att matcha verkliga underhållskostnader.

Av förenklingskäl omfattar balansräkningsprognosen ej normala rörelsetillgångar och –skulder i bostadsrättsföreningens verksamhet, exempelvis leverantörsskulder eller förutbetalda årsavgifter. Nettot av dessa poster kan väntas stärka kassalikviditeten marginellt relativt prognosen.

Utöver den kassalikviditet som byggs upp över tid sjunker föreningens skuld till kreditinstitut i takt med den årliga amortering om 97 000 kronor som görs i prognosen. Amorteringen är ett sparande som ökar utrymmet för att vid framtida behov stärka likviditeten, genom att på nytt öka belåningen.

11 Känslighetsanalys

Antagandena om inflation och ränta som gjorts i den ekonomiska prognosen ska i likhet med övriga redovisade uppgifter i den ekonomiska planen vara rättvisande och ekonomiskt hållbara, i enlighet med bostadsrättslagens krav och Boverkets allmänna råd. Inflationsantagandet i den ekonomiska prognosen ligger inom Sveriges riksbanks målintervall för penningpolitiken och ränteantagandet motsvarar cirka 8 års räntebindning i aktuellt ränteläge.

Nedanstående tabeller visar hur årsavgiften påverkas vid alternativa ränte- och inflationsantaganden, dels totalt i kronor och dels i procent relativt den ekonomiska prognosen. Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningens kassaflöde ska vara oförändrat respektive år jämfört med den ekonomiska prognosen i avsnitt 10, det vill säga förändringar i räntekostnader och de utgiftsposter som beror av inflationen slår direkt på årsavgiften.

Känslighetsanalysen är en rent matematisk beräkning givet olika antaganden om ränta och inflation och syftar till att ge information om möjliga konsekvenser vid olika utfall. Däremot ger känslighetsanalysen ingen vägledning om sannolikheten för de olika utfallen.

11.1 Årsavgift totalt (kr)

Scenario	Räntesats	Inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
0. Ränta och inflation enligt ekonomisk prognos	3,00%	2,00%	916 200	934 524	953 214	972 279	991 724	1 011 559	1 116 843	1 233 085
Scenario 1-4: Ränta enligt prognos, alternativa antaganden om inflation										
1: LÄGRE inflation (-2 procentenheter)	3,00%	0,00%	916 200	930 647	945 382	960 413	975 744	991 381	1 074 387	1 166 033
2: LÄGRE inflation (-1 procentenhet)	3,00%	1,00%	916 200	932 585	949 279	966 287	983 615	1 001 270	1 094 670	1 197 239
3: HÖGRE inflation (+1 procentenhet)	3,00%	3,00%	916 200	936 463	957 189	978 389	1 000 075	1 022 259	1 141 061	1 274 203
4: HÖGRE inflation (+2 procentenheter)	3,00%	4,00%	916 200	938 401	961 202	984 619	1 008 673	1 033 383	1 167 490	1 321 308
Scenario 5-8: Inflation enligt prognos, alternativa antaganden om räntesats										
5: LÄGRE ränta (-1,5 procentenheter)	1,50%	2,00%	625 928	645 707	665 852	686 371	707 272	728 561	841 120	964 637
6: LÄGRE ränta (-0,75 procentenheter)	2,25%	2,00%	771 064	790 115	809 533	829 325	849 498	870 060	978 981	1 098 861
7: HÖGRE ränta (+0,75 procentenheter)	3,75%	2,00%	1 061 336	1 078 933	1 096 896	1 115 233	1 133 951	1 153 058	1 254 704	1 367 308
8: HÖGRE ränta (+1,5 procentenheter)	4,50%	2,00%	1 206 473	1 223 342	1 240 577	1 258 186	1 276 177	1 294 556	1 392 565	1 501 532

11.2 Procentuell höjning (+) / sänkning (-) av årsavgift relativt ekonomisk prognos

Scenario	Räntesats	Inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
0. Ränta och inflation enligt ekonomisk prognos	3,00%	2,00%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Scenario 1-4: Ränta enligt prognos, alternativa antaganden om inflation										
1: LÄGRE inflation (-2 procentenheter)	3,00%	0,00%	0%	-0,4%	-0,8%	-1,2%	-1,6%	-2,0%	-3,8%	-5,4%
2: LÄGRE inflation (-1 procentenhet)	3,00%	1,00%	0%	-0,2%	-0,4%	-0,6%	-0,8%	-1,0%	-2,0%	-2,9%
3: HÖGRE inflation (+1 procentenhet)	3,00%	3,00%	0%	0,2%	0,4%	0,6%	0,8%	1,1%	2,2%	3,3%
4: HÖGRE inflation (+2 procentenheter)	3,00%	4,00%	0%	0,4%	0,8%	1,3%	1,7%	2,2%	4,5%	7,2%
Scenario 5-8: Inflation enligt prognos, alternativa antaganden om räntesats										
5: LÄGRE ränta (-1,5 procentenheter)	1,50%	2,00%	-32%	-31%	-30%	-29%	-29%	-28%	-25%	-22%
6: LÄGRE ränta (-0,75 procentenheter)	2,25%	2,00%	-16%	-15%	-15%	-15%	-14%	-14%	-12%	-11%
7: HÖGRE ränta (+0,75 procentenheter)	3,75%	2,00%	16%	15%	15%	15%	14%	14%	12%	11%
8: HÖGRE ränta (+1,5 procentenheter)	4,50%	2,00%	32%	31%	30%	29%	29%	28%	25%	22%


12 Särskilda förhållanden och styrelsens underskrift

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.
2. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och eventuella hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska 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.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

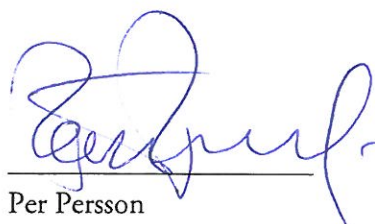
Stockholm 2018-10-19



Mikael Bölander



Fredrik Gamrell



Per Persson