

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Port 17, organisationsnummer 769633-7661
Borås Kommun, Västra Götalands län

Huvudrubrik

A	Allmänt
B	Fastighetsbeskrivning
C	Byggnadsbeskrivning, kortfattad
D	Preliminär Anskaffningskostnad
E	Preliminär Finansiering
F	Beräknade kostnader, år 1
G	Beräknade intäkter, år 1
H	Lägenhetsredovisning och andelstal
I	Ekonomisk prognos med känslighetsanalys
J	Nyckeltal
K	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
Bilagor	1-5
Bifogas:	Intyg från intygsgivare Ekonomisk prognos, bilaga 2 Känslighetsanalys bilaga 3-5



24 09

A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Port 17, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2017-01-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under sen höst 2022.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, beräknas ske under december månad, 2022, efter det att slutkostnaden redovisats på en extra föreningsstämma då byggnationen är färdigställd samt att en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet då även slutbesiktningen utförts och blivit godkänd.

Cerera fastigheter AB (556671-8127) och CEB Holding I AB (556953-4588) garanterar att förvärva osålda lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt att anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen har utförts av Serneke AB på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen.

Projektet avses genomföras genom att Cerera Holding I AB säljer CEB Byttorpstå AB, som äger Byttorpstå 2 till bostadsrättsföreningen. Därefter förvärvar Brf Port 17 en del av fastigheten Lundby 1:1 och Byttorpstå 1. Bygglov är beviljat 2020-11-11.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med all verksamhet.

Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i denna Ekonomiska plan kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening)

Sparbanken Sjuhärad avses, för bostadsrättsföreningen, finansiera projektet långsiktigt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

På grund av det kraftigt höjda ränteläget har föreningen sett över fördelning, amortering och bindningstid på föreningens lån. Projektören (Cerera AB) tillskjuter, utöver startkassa om 65 000 kr, 885 000 kr som första amortering. Den första amorteringen erläggs vid placeringen av föreningens lån. Detta innebär att beräkningen av föreningens räntekostnader år 1 utgår från 41 181 000 kr (42 066 000 kr - 885 000 kr). Föreningen har även förhandlat med banken avseende de första 5 årens amorteringar. Överenskommelsen innebär en reduktion av föreningens amorteringar fördelat årsvis, med start år 1, på 65%, 55%, 45%, 30% och 15% vilket medför att avgiftshöjningen som det ökade ränteläget medför kan hållas på en rimlig nivå. Bostadsrättshavarnas avgifter kommer framöver att höjas med c:a 2% varje år för att kompensera för föreningens ökade räntekostnader. Avgiftsökningarna redovisas för år 1, år 3 och år 6 i lägenhetsredovisningen i bilaga 1. I övrigt hänvisas till den Ekonomiska prognosen i bilaga 2 och känslighetsanalyserna i bilagorna 3-5.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.



Handwritten signature

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Bylltorps tå 1 och 2 samt del av Lundby 1:1		
Fastighetsadress:	Ribblingsgatan 2 A och 2 B		
Fastighetens areal:	1 863	kvm	
Taxeringsvärde:	Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt		
	taxeringsvärde av	63 676 000	kr
	varav byggnad	52 876 000	kr
	varav mark	10 800 000	kr
Detaljplan	Akt; 1490K-P1284	Laga kraft	2019-11-15

C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning:	Två flerbostadshus i sex plan med gemensamt garageplan under båda huskropparna. Vind saknas.		
Byggnaderna innehåller:	48	st. lägenheter	
Bostäder, BOA:	3115,8	kvm (mätmetod SIS SS 21054:2020)	
Gemensamma anordningar:	Molucker, teknikrum i garageplan, barnvagnsförråd. Cykelrum finns i garagplanen samt framför huset.		



Handwritten signature in blue ink

Nedanstående utförande är preliminärt och kan komma att justeras

Konstruktion

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Ytterväggar :	Betongelement med fasadskivor samt granitkermiksockel. Bandtäckt plåt.
Yttertak:	Duk/papp
Lägenhetsväggar:	Betong och lätta skiljeväggar.
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster.
Balkong och uteplatser:	Betongplatta samt betongplattor på uteplats. Balkong och uteplatser ingår i upplåtelsen.

Teknik

Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme med vattenburet radioatorsystem.
Ventilation:	Frånluftsventilation med tilluft genom fasadspalt.
El- och VA-anslutning:	Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet samt elförbrukning.
TV/telefon/bredband:	TV-kanaler samt telefoni via bredband och 100/100 mbit bredbandsanslutning.
Entréer och hissar:	Porttelefon och ljusautomatik. Hissaccess från garage. Postboxar i entré samt tidningshållare vid lägenhetsdörrar.

Lägenheter

Vardagsrum:	Ekparkett, vitmålade väggar och tak.
Bad/tvätt:	Golvklinker i mellangrätt. Tvättmaskin och torktumlare. Hörndusch och handukstork. Vitt kakel på väggarna.
Kök:	Vita skåp, stänkskydd i vitt kakel, bänkskiva i grå laminat. Diskmaskin, kyl - och frys induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.
Sovrum:	Ekparkett, vitmålade väggar och tak.
Innertak:	Målade plattbärlag.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med tillhåll.
Innerdörrar:	Vitmålade.
Fönsterbänkar:	Stenmaterial.
Förråd:	I lägenheten eller i källarförråd. Förråd i lägenheten är inkluderad i boytan.

MS



D. Preliminär Anskaffningskostnad

Preliminär anskaffningskostnad:

139 356 000 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan, m.m.)

E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 mån	21 033 000 kr	3,95	830 804 kr	0 kr	
3 år	0 kr	0,00	0 kr	0 kr	
5 år	21 033 000 kr	4,15	872 870 kr	433 944 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		4,05		420 660	
Totalt lån:	42 066 000 kr				
Insatser:	77 895 000 kr				
Upplåtelseavgifter:	19 395 000 kr				
Totalt	139 356 000 kr		1 703 673 kr	433 944 kr	964 333 kr

420 660

*) Kalkylräntan enligt lämnad ränteindikation från Sparbanken Sjuhärad 2022-11-23.

I den rörliga räntan (3 månaders bindning) ingår ett räntepåslag om 0,7 % och

I den bundna 5-årsräntan ingår ett påslag om 0,27 %.

Bostadsrättsföreningen Port 17 i Borås kan komma att välja andra bindningstider.

***) Amortering en följer överenskommen plan med amorteringssänkningar år 1-5.

****) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (11n) år avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca 115 730 000 kr.

Hela avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

K2 regelverket tillämpas.

PH NL

F. Beräknade kostnader, år 1

Kr per kvm BOA

Räntor och amortering (notera amorteringssänkningen år 1-5) se bilaga 2, enligt E:	2 137 617 kr	686 kr
Driftskostnader*, exkl. vatten för hushåll, TV/Bredband:	845 600 kr	271 kr
El och vatten för hushåll:	545 265 kr	175 kr
TV/telefon/bredband	137 664 kr	44 kr
Fond för yttre underhåll, 45 kr/kvm, tills underhållsplan upprättats:	140 211 kr	45 kr
Statlig fastighetsskatt på lokaler	18 760 kr	6 kr
Beräknade kostnader, år 1:	3 825 117 kr	
Avskrivningar :	964 333 kr	309 kr
Beräknade kostnader, år 1, Inkl avskrivningar (se huvudrubrik K not 2):	4 789 450 kr	1 537 kr

*) Uppskattade driftskostnader Inklusiv drift av garage i AB:

Kr per kvm BOA

Ekonomisk förvaltning:	79 000 kr	25 kr
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	47 000 kr	15 kr
Fastighetsskötsel:	116 000 kr	37 kr
Hissar:	10 000 kr	3 kr
Löpande underhåll, övrigt:	40 000 kr	13 kr
Renhållning:	116 000 kr	37 kr
Fjärrvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	225 000 kr	72 kr
Fastighetsel:	56 100 kr	18 kr
Revisor:	13 500 kr	
Styrelse inkl soc. avg.	68 000 kr	22 kr
Garage i AB	25 000 kr	8 kr
Driftreserv	50 000 kr	16 kr
Driftskostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	845 600 kr	271 kr

El, vatten, inkl. varmvattenprod hushåll: **	545 265 kr	175 kr
--	------------	--------

TV/telefon/bredband (239 kr / lägenhet)	137 664 kr	44 kr
--	------------	-------

Driftskostnader, totalt:	1 528 529 kr	491 kr
--------------------------	--------------	--------

**(Debiteras separat enl. Individuel mätning)



Handwritten signature/initials

G. Beräknade intäkter, år 1

Årsavgifter, exkl. vatten samt TV/telefoni/bredband för hushåll:	2 311 915
Årsavgifter för el och vatten per år:	545 265
Årsavgifter för TV/telefoni/bredband	137 664
Hyra för parkering (Garage 38 platser * 800 kr markparkering 3 platser *550 Kr)	384 600
Beräknade intäkter, år 1:	3 379 444 kr

H. Lägenhetsredovisning och andelstal

Enligt bilaga I

I. Ekonomisk prognos

Enligt bilagorna II-V

Bilaga II:	Grundversionen och grundar sig på lämnad ränteindikation från Sparbanken Sjuhärad.
Bilaga III-IV:	Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv., bilaga II.
Bilaga V:	Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet och bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samtliga bilagor har beaktats en tänkt inflation om 2% (dock 3% i bilaga V). År 1-3 är inflationstakten höjd för att möta nuvarande ekonomiska läge.

J. Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	44726 kr/kvm BOA*
Anskaffningskostnad:	35780 kr/kvm/BTA
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	31225 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	13501 kr/kvm BOA*
Driftskostnad år 1, totalt:	491 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, inkl. vatten för hushåll, TV/bredband:	961 kr/kvm BOA**
Preliminärdeb., år 1, för vatten för hushåll:	175 kr/kvm BOA*
Fondavsättning	45 kr/kvm BOA*

*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

**) Baserad på grundversionen (Bilaga II).



AM U

K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och efter verklig förbrukning, se pkt 5, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna). Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Individuella tillval av utrustning betalas av respektive köpare, utöver den totala insatsen, direkt till totalentreprenören.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring. Bostadsrättsförsäkringen tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna användningen av el, varm- och kallvatten, preliminärt 175 kr / kvm / år. Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed slutkostnaden genom sin egen förbrukning.
- 6) Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal för bredband, telefoni och TV till en kostnad som ingår i månadsavgiften på 239 kr/månad för respektive lägenhet
- 7) Bostadsrättsinnehavarna har möjlighet att hyra p-plats i garage genom AB som ägs av föreningen.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

_____ den / 2022 2022-11-25

Styrelsen

Pierre Höglund

Niklas Larsson

Martin Svärd

Intygsgivare

Elias Martin

Carl-Wahner Sandberg

Adv. Elias Martin
Boris 4 dec 2022

CARL-WAHNER SANDBERG
Boris 4 dec 2022

EM

Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area **, ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Årsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift inkl. preliminärdebitering el, vv & kv (kr)*, ca	Preliminärdebitering/ månad för el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift inkl. preliminärdebitering el, vv & kv (kr)*, ca	Prel driftkostnader utöver årsavgiften som debiteras direkt från leverantör****)
						AR 1	AR 1	AR 3	AR 6	AR 1	AR 1	
A-1101	Plan 2	4 Rok	98,2	3,1517%	2 895 000 kr	72 864	6 072	6 299	6 684	1 432	7 504	239
A-1102	Plan 2	3 Rok	71,9	2,3076%	1 850 000 kr	53 350	4 446	4 612	4 894	1 049	5 494	239
A-1103	Plan 2	2 Rok	54,9	1,7620%	1 595 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
A-1104	Plan 2	3 Rok	74,4	2,3878%	1 995 000 kr	55 205	4 600	4 772	5 064	1 085	5 685	239
A-1201	Plan 3	5 Rok	115,9	3,7198%	3 695 000 kr	85 997	7 166	7 434	7 889	1 690	8 857	239
A-1202	Plan 3	2 Rok	54,6	1,7524%	1 695 000 kr	40 513	3 376	3 502	3 717	796	4 172	239
A-1203	Plan 3	2 Rok	54,9	1,7620%	1 695 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
A-1204	Plan 3	3 Rok	78,9	2,5323%	2 295 000 kr	58 544	4 879	5 061	5 371	1 151	6 029	239
A-1301	Plan 4	2 Rok	52,7	1,6914%	1 650 000 kr	39 103	3 259	3 380	3 587	769	4 027	239
A-1302	Plan 4	2 Rok	56,9	1,8262%	1 750 000 kr	42 220	3 518	3 650	3 873	830	4 348	239
A-1303	Plan 4	2 Rok	54,6	1,7524%	1 750 000 kr	40 513	3 376	3 502	3 717	796	4 172	239
A-1304	Plan 4	2 Rok	54,9	1,7620%	1 750 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
A-1305	Plan 4	3 Rok	79,3	2,5451%	2 395 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239
A-1401	Plan 5	3 Rok	84,6	2,7152%	2 795 000 kr	62 773	5 231	5 426	5 759	1 234	6 465	239
A-1402	Plan 5	2 Rok	54,6	1,7524%	1 795 000 kr	40 513	3 376	3 502	3 717	796	4 172	239
A-1403	Plan 5	2 Rok	54,9	1,7620%	1 795 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
A-1404	Plan 5	3 Rok	79,3	2,5451%	2 495 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239

A-1501	Plan 6	4 Rok	83,8	2,6895%	2 995 000 kr	62 179	5 182	5 375	5 704	1 222	6 404	239
A-1502	Plan 6	2 Rok	54,9	1,7620%	1 850 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
A-1503	Plan 6	3 Rok	79,3	2,5451%	2 595 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239
A-1601	Plan 7	6 Rok	111,9	3,5914%	4 895 000 kr	83 029	6 919	7 177	7 617	1 632	8 551	239
B-1101	Plan 2	3 Rok	74,4	2,3878%	1 995 000 kr	55 205	4 600	4 772	5 064	1 085	5 685	239
B-1102	Plan 2	2 Rok	54,9	1,7620%	1 535 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1103	Plan 2	2 Rok	54,9	1,7620%	1 535 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1104	Plan 2	3 Rok	72,1	2,3140%	1 995 000 kr	53 498	4 458	4 625	4 908	1 051	5 510	239
B-1105	Plan 2	1 Rok	36,4	1,1682%	950 000 kr	27 009	2 251	2 335	2 478	531	2 782	239
B-1201	Plan 3	3 Rok	79,3	2,5451%	2 095 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239
B-1202	Plan 3	2 Rok	54,9	1,7620%	1 595 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1203	Plan 3	2 Rok	54,9	1,7620%	1 595 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1204	Plan 3	3 Rok	72,1	2,3140%	2 095 000 kr	53 498	4 458	4 625	4 908	1 051	5 510	239
B-1205	Plan 3	1 Rok	36,4	1,1682%	1 050 000 kr	27 009	2 251	2 335	2 478	531	2 782	239
B-1301	Plan 4	3 Rok	79,3	2,5451%	2 195 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239
B-1302	Plan 4	2 Rok	54,9	1,7620%	1 645 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1303	Plan 4	2 Rok	54,9	1,7620%	1 645 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1304	Plan 4	3 Rok	72,0	2,3108%	2 095 000 kr	53 424	4 452	4 618	4 901	1 050	5 502	239
B-1305	Plan 4	1 Rok	36,4	1,1682%	1 095 000 kr	27 009	2 251	2 335	2 478	531	2 782	239
B-1401	Plan 5	3 Rok	79,3	2,5451%	2 295 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239
B-1402	Plan 5	2 Rok	54,9	1,7620%	1 695 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1403	Plan 5	2 Rok	54,9	1,7620%	1 695 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1404	Plan 5	3 Rok	72,0	2,3108%	2 295 000 kr	53 424	4 452	4 618	4 901	1 050	5 502	239
B-1405	Plan 5	1 Rok	36,4	1,1682%	1 195 000 kr	27 009	2 251	2 335	2 478	531	2 782	239



Handwritten initials and marks.

B-1501	Plan 6	3 RoK	79,3	2,5451%	2 395 000 kr	58 840	4 903	5 086	5 398	1 156	6 060	239
B-1502	Plan 6	2 RoK	54,9	1,7620%	1 750 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1503	Plan 6	2 RoK	54,9	1,7620%	1 750 000 kr	40 736	3 395	3 521	3 737	801	4 195	239
B-1504	Plan 6	3 RoK	72,0	2,3108%	2 395 000 kr	53 424	4 452	4 618	4 901	1 050	5 502	239
B-1505	Plan 6	1 RoK	36,4	1,1682%	1 245 000 kr	27 009	2 251	2 335	2 478	531	2 782	239
B-1601	Plan 7	2 RoK	62,7	2,0123%	2 545 000 kr	46 523	3 877	4 022	4 268	914	4 791	239
B-1602	Plan 7	2 RoK	64,9	2,0829%	2 695 000 kr	48 156	4 013	4 163	4 418	946	4 959	239
Totalt			3 115,8	100,0000%	97 290 000	2 311 915	192 660	199 853	212 086	45 439	238 098	

*) Kostnaden för el, varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 175 kr/kvm/år (ca 14,58 kr/kvm/månad).

Respektive bostadsrättsinnehavare påverkar slutkostnaden genom sin egen förbrukning/ användning. Varje lägenhet har separat mätning.

Hyra av ev. p-plats tillkommer.

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

**) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2020)

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16	
Genomsnittlig ränta, % ca	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	
Inflation, %	4,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
Likviditetsberäkning																	
Inbetalningar, kr	2 311 915	2 351 218	2 398 242	2 446 207	2 495 131	2 545 033	2 595 934	2 647 853	2 700 810	2 754 826	2 809 923	2 866 121	2 923 444	2 981 912	3 041 551	3 134 991	
Årsavgifter, grund	545 265	551 623	572 855	584 313	595 999	607 919	620 077	632 479	645 128	658 031	671 191	684 615	698 308	712 274	726 519	741 050	
Årsavgifter, vatten för hushåll	137 664	141 794	144 630	147 522	150 482	153 482	156 552	159 683	162 877	166 134	169 457	172 846	176 303	179 829	183 426	187 094	
Årsavgifter, TV/telefon/bredband	384 600	396 138	404 061	412 142	420 385	428 793	437 388	446 116	455 038	464 139	473 422	482 890	492 448	502 399	512 447	522 696	
Hyra för garage och p-platser	3 379 444	3 450 772	3 519 788	3 590 184	3 661 987	3 735 227	3 809 932	3 886 130	3 963 853	4 043 130	4 123 982	4 206 472	4 290 602	4 376 414	4 463 942	4 553 830	
Summa inbetalningar																	
Utbetalningar, kr	-845 600	-870 968	-888 387	-906 155	-924 278	-942 764	-961 619	-980 851	-1 000 468	-1 020 478	-1 040 887	-1 061 705	-1 082 939	-1 104 598	-1 126 690	-1 149 224	
Driftkostnader	-18 760	-19 323	-19 709	-20 103	-20 506	-20 916	-21 334	-21 761	-22 196	-22 640	-23 093	-23 554	-24 025	-24 506	-24 996	-25 496	
Fastighetskost/fastighetsavgift ¹⁾	-545 265	-561 623	-572 855	-584 313	-595 999	-607 919	-620 077	-632 479	-645 128	-658 031	-671 191	-684 615	-698 308	-712 274	-726 519	-741 050	
Vatten för hushåll	-137 664	-141 794	-144 630	-147 522	-150 482	-153 482	-156 552	-159 683	-162 877	-166 134	-169 457	-172 846	-176 303	-179 829	-183 426	-187 094	
TV/telefon/bredband	-1 667 831	-1 662 015	-1 644 557	-1 634 956	-1 622 736	-1 607 897	-1 590 440	-1 572 984	-1 555 527	-1 538 070	-1 520 614	-1 503 157	-1 485 700	-1 468 243	-1 450 787	-1 433 330	
Läneräntor	-147 231	-189 297	-231 363	-294 462	-357 561	-420 643	-483 725	-546 807	-609 889	-672 971	-736 053	-799 135	-862 217	-925 299	-988 381	-1 051 463	
Amortering	-3 362 351	-3 445 020	-3 501 592	-3 587 511	-3 671 552	-3 753 620	-3 770 565	-3 788 400	-3 806 839	-3 825 986	-3 845 885	-3 866 521	-3 887 918	-3 910 093	-3 933 061	-4 054 849	
Summa utbetalningar	17 094	5 753	18 286	2 672	-9 565	-18 393	39 266	97 730	157 014	217 134	276 108	339 952	402 683	466 321	530 881	594 440	
Likviditetsöverskott																	
Resultatberäkning																	
Överskott enligt likviditetsberäkning	17 094	5 753	18 286	2 672	-9 565	-18 393	39 266	97 730	157 014	217 134	276 108	339 952	402 683	466 321	530 881	594 440	
Aterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	147 231	189 297	231 363	294 462	357 561	420 643	483 725	546 807	609 889	672 971	736 053	799 135	862 217	925 299	988 381	1 051 463	
Avskrivning ²⁾	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	
Arbets beräknade resultat	-800 009	-769 284	-714 685	-667 199	-616 337	-562 084	-504 424	-445 861	-386 677	-326 556	-265 583	-203 739	-141 007	-77 370	-12 809	112 809	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-140 211	-144 417	-147 306	-150 252	-153 257	-156 322	-159 448	-162 637	-165 890	-169 208	-172 592	-176 044	-179 565	-183 156	-186 819	-190 556	
Resultat efter fondavsättning	-940 220	-913 701	-861 991	-817 451	-769 594	-718 406	-663 873	-608 998	-552 587	-495 764	-438 175	-379 783	-320 572	-260 526	-199 628	-203 365	
Akkumulerat negativt resultat	-140 211	-284 628	-431 934	-582 186	-735 443	-891 765	-1 051 213	-1 213 850	-1 379 740	-1 548 948	-1 721 540	-1 897 584	-2 077 149	-2 260 305	-2 447 124	-2 637 680	
Kassalöbe																	
Ingående likviditet, kr	65 000	82 094	87 846	106 132	108 804	99 239	80 846	120 112	217 842	374 856	591 990	870 098	1 210 060	1 612 733	2 079 054	2 609 935	
Förändring, kr	17 094	5 753	18 286	2 672	-9 565	-18 393	39 266	97 730	157 014	217 134	276 108	339 952	402 683	466 321	530 881	594 440	
Utgående likviditet, kr	82 094	87 846	106 132	108 804	99 239	80 846	120 112	217 842	374 856	591 990	870 098	1 210 050	1 612 733	2 079 054	2 609 935	3 140 817	
Nyckeltal kassalöbe per kvm	36	72	108	144	180	216	252	288	325	361	397	433	468	505	541	577	
Beräknad årsavgift	917	935	954	973	992	1 012	1 032	1 053	1 074	1 095	1 117	1 140	1 162	1 186	1 209	1 244	
Årsavgift inkl vatten, el, kr/kvadratmeter		1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
Avgiftsökning %																	

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetskostnaden till och med förfästälände året.
 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadsavgiften) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.



Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslihetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05	5,05
Inflationen, %	4,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning																	
Inbetalningar, kr	2 723 725	2 772 752	2 828 207	2 884 771	2 942 467	3 001 316	3 061 342	3 122 569	3 185 021	3 248 721	3 313 665	3 379 969	3 447 569	3 516 520	3 586 650	3 676 084	
Årsavgifter, grund	545 265	561 623	572 855	584 313	595 999	607 919	620 077	632 479	645 128	658 031	671 191	684 615	698 308	712 274	726 519	741 050	
Årsavgifter, vatten för hushåll	137 664	141 794	144 630	147 522	150 473	153 482	156 552	159 683	162 877	166 134	169 457	172 846	176 303	179 829	183 426	187 094	
Årsavgifter, TV/telefon/bredband	384 600	396 138	404 061	412 142	420 385	428 793	437 368	446 116	455 038	464 139	473 422	482 890	492 548	502 399	512 447	522 696	
Hyra för garage och p-platser	3 791 254	3 872 307	3 949 753	4 028 748	4 109 323	4 191 510	4 275 240	4 360 847	4 449 063	4 537 025	4 627 765	4 720 321	4 814 727	4 911 021	5 009 242	5 126 923	
Summa inbetalningar	-845 600	-870 968	-888 387	-906 155	-924 278	-942 764	-961 619	-980 851	-1 000 468	-1 020 478	-1 040 887	-1 061 705	-1 082 939	-1 104 598	-1 126 690	-1 149 224	
Utbetalningar, kr	-18 790	-19 323	-19 709	-20 103	-20 506	-20 916	-21 334	-21 761	-22 196	-22 640	-23 093	-23 554	-24 025	-24 506	-24 996	-123 608	
Driftskostnader	-545 265	-561 623	-572 855	-584 313	-595 999	-607 919	-620 077	-632 479	-645 128	-658 031	-671 191	-684 615	-698 308	-712 274	-726 519	-741 050	
Fastighetskatt/fastighetsavgift	-137 664	-141 794	-144 630	-147 522	-150 473	-153 482	-156 552	-159 683	-162 877	-166 134	-169 457	-172 846	-176 303	-179 829	-183 426	-187 094	
Vatten för hushåll	-2 079 641	-2 072 353	-2 062 604	-2 050 689	-2 039 524	-2 027 109	-2 014 446	-2 001 546	-1 988 422	-1 975 097	-1 961 562	-1 947 917	-1 934 172	-1 920 327	-1 906 382	-1 892 337	
TV/telefon/bredband	-147 231	-189 297	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	-210 330	
Låneäntor	-3 774 161	-3 855 357	-3 898 516	-3 919 112	-3 937 109	-3 952 833	-3 967 171	-3 981 120	-3 994 684	-4 007 862	-4 020 655	-4 033 065	-4 045 094	-4 056 749	-4 068 031	-4 078 941	
Amortering	17 094	16 950	51 237	109 636	172 214	28 677	99 668	171 647	244 631	318 642	393 700	469 826	547 041	625 367	704 827	704 827	
Summa utbetalningar	17 094	16 950	51 237	109 636	172 214	28 677	99 668	171 647	244 631	318 642	393 700	469 826	547 041	625 367	704 827	704 827	
Likviditetsöverskott																	

Resultatberäkning																	
Överskott enligt likviditetsberäkning	17 094	16 950	51 237	109 636	172 214	28 677	99 668	171 647	244 631	318 642	393 700	469 826	547 041	625 367	704 827	704 827	
Återföring av amortering enligt likviditetsberäkning	147 231	189 297	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	210 330	
Avskrivning	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	
Årets beräknade resultat	-800 009	-758 087	-702 766	-644 367	-581 790	-515 014	-444 022	-372 044	-293 059	-225 048	-149 990	-73 884	3 351	81 677	161 136	161 136	
Avesättning till fond för yttre underhåll	-140 211	-144 417	-147 306	-150 252	-153 257	-156 322	-159 448	-162 637	-165 890	-169 208	-172 592	-176 044	-179 565	-183 156	-186 819	-190 556	
Resultat efter fondavsättning	-940 220	-902 504	-850 072	-794 619	-735 046	-671 336	-603 470	-534 681	-464 949	-394 256	-322 582	-249 908	-176 214	-101 479	-25 683	-29 419	
Accumulerat negativt resultat	-940 220	-1 842 724	-2 692 796	-3 487 415	-4 222 461	-4 893 797	-5 497 268	-6 031 949	-6 496 898	-6 891 154	-7 213 737	-7 463 645	-7 639 859	-7 741 338	-7 767 021	-7 796 441	

Kassaflöde																	
Ingående likviditet, kr	65 000	82 094	99 043	150 281	259 917	432 131	460 807	560 476	732 123	976 754	1 295 396	1 689 096	2 158 922	2 705 963	3 331 331	4 036 158	
Förändring, kr	17 094	16 950	51 237	109 636	172 214	28 677	99 668	171 647	244 631	318 642	393 700	469 826	547 041	625 367	704 827		
Utgående likviditet, kr	82 094	99 043	150 281	259 917	432 131	460 807	560 476	732 123	976 754	1 295 396	1 689 096	2 158 922	2 705 963	3 331 331	4 036 158	4 740 984	
Nyckeltal kassaflöde per kvm	36	72	108	144	180	216	252	288	325	361	397	433	469	505	541	577	

Beräknad årsavgift	1 049	1 070	1 092	1 113	1 136	1 158	1 182	1 205	1 229	1 254	1 279	1 305	1 331	1 357	1 384	1 418
Årsavgift inkl vatten, el, kr/kvm/år																
Avgiftsöknings %																

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.



Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Genomsnittlig ränta, % ca	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05
Inflation, %	4,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr	3 135 535	3 191 975	3 255 814	3 320 930	3 387 349	3 455 096	3 524 198	3 594 682	3 666 576	3 739 907	3 814 705	3 890 999	3 968 819	4 048 196	4 129 160	4 214 187
Årsavgifter, grund	545 265	561 623	572 855	584 313	595 999	607 916	620 077	632 479	645 128	658 031	671 191	684 615	698 308	712 274	726 519	741 050
Årsavgifter, vatten för hushåll	137 664	141 794	144 630	147 522	150 473	153 482	156 552	159 683	162 877	166 134	169 457	172 846	176 303	179 829	183 426	187 094
Årsavgifter, TV/telefon/bredband	384 600	396 138	404 061	412 142	420 385	428 793	437 368	446 116	455 038	464 136	473 422	482 900	492 548	502 359	512 447	522 866
Hyra för garage och p-platser	4 203 064	4 291 530	4 377 360	4 464 907	4 554 205	4 645 290	4 738 195	4 832 959	4 929 618	5 028 211	5 128 775	5 231 351	5 335 978	5 442 697	5 551 561	5 665 026
Summa inbetalningar	-845 600	-870 968	-888 387	-906 155	-924 278	-942 764	-961 619	-980 851	-1 000 468	-1 020 478	-1 040 887	-1 061 705	-1 082 939	-1 104 586	-1 126 690	-1 149 224
Utbetalningar, kr	-18 760	-19 323	-19 709	-20 103	-20 506	-20 916	-21 334	-21 761	-22 196	-22 640	-23 093	-23 554	-24 025	-24 506	-24 996	-25 496
Driftkostnader	-545 265	-561 623	-572 855	-584 313	-595 999	-607 916	-620 077	-632 479	-645 128	-658 031	-671 191	-684 615	-698 308	-712 274	-726 519	-741 050
Fastighetskostnadsfastighetsavgift ¹	-137 664	-141 794	-144 630	-147 522	-150 473	-153 482	-156 552	-159 683	-162 877	-166 134	-169 457	-172 846	-176 303	-179 829	-183 426	-187 094
Vatten för hushåll	-2 491 451	-2 482 396	-2 470 754	-2 456 525	-2 438 416	-2 416 426	-2 390 556	-2 364 687	-2 338 817	-2 312 948	-2 287 078	-2 261 209	-2 235 339	-2 209 469	-2 183 600	-2 157 730
TV/telefon/bredband	-147 231	-189 297	-231 363	-294 462	-357 561	-420 643	-483 725	-546 807	-609 889	-672 971	-736 053	-799 135	-862 217	-925 299	-988 381	-1 051 463
Låneräntor	-4 185 971	-4 285 400	-4 327 699	-4 409 081	-4 487 232	-4 562 149	-4 634 781	-4 704 103	-4 770 129	-4 833 873	-4 895 349	-4 954 572	-5 011 557	-5 066 299	-5 118 706	-5 168 874
Amortering	17 093	26 129	49 661	55 827	66 973	83 140	104 326	126 541	149 795	174 100	208 466	253 892	310 389	378 967	458 636	549 405
Summa utbetalningar	17 093	26 129	49 661	55 827	66 973	83 140	104 326	126 541	149 795	174 100	208 466	253 892	310 389	378 967	458 636	549 405
Likviditetsöverskott	17 093	26 129	49 661	55 827	66 973	83 140	104 326	126 541	149 795	174 100	208 466	253 892	310 389	378 967	458 636	549 405
Resultatberäkning																
Överskott enligt likviditetsberäkning	17 093	26 129	49 661	55 827	66 973	83 140	104 326	126 541	149 795	174 100	208 466	253 892	310 389	378 967	458 636	549 405
Anerbjudande av amortering enligt likviditetsberäkning	147 231	189 297	231 363	294 462	357 561	420 643	483 725	546 807	609 889	672 971	736 053	799 135	862 217	925 299	988 381	1 051 463
Årsränta	-800 009	-748 907	-683 309	-614 045	-539 799	-460 550	-376 276	-290 835	-204 201	-116 353	-27 265	63 086	154 730	247 687	341 987	439 987
Årets beräknade resultat	-140 211	-144 417	-147 306	-150 252	-153 257	-156 322	-159 448	-162 637	-165 880	-169 208	-172 592	-176 044	-179 565	-183 156	-186 819	-190 556
Avsättning till fond för yttre underhåll	-840 220	-863 325	-830 615	-764 297	-693 056	-616 872	-535 725	-453 472	-370 091	-285 561	-199 857	-112 956	-24 835	64 531	155 168	151 431
Resultat efter fondavsättning	-980 431	-1 007 742	-978 921	-918 549	-846 313	-763 194	-670 173	-567 109	-453 971	-332 660	-212 644	-92 968	78 915	248 675	410 387	562 862
Accumulerat negativt resultat	-840 220	-1 833 545	-2 664 160	-3 428 456	-4 121 512	-4 738 384	-5 274 109	-5 727 581	-6 097 673	-6 383 234	-6 583 090	-6 696 046	-6 720 881	-6 656 350	-6 501 182	-6 249 751
Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	65 000	82 093	108 223	157 884	213 710	280 684	363 624	463 624	584 624	734 624	914 624	1 124 624	1 364 624	1 634 624	1 934 624	2 264 624
Förändring, kr	17 093	26 129	49 661	55 827	66 973	83 140	104 326	126 541	149 795	174 100	208 466	253 892	310 389	378 967	458 636	549 405
Utgående likviditet, kr	82 093	108 223	157 884	213 710	280 684	363 624	463 624	584 624	734 624	914 624	1 124 624	1 364 624	1 634 624	1 934 624	2 264 624	2 814 029
Nyckeltal kassaflöde per kvm	36	72	108	144	180	216	252	288	325	361	397	433	469	505	541	577
Beräknad årsavgift	1 181	1 205	1 229	1 253	1 278	1 304	1 330	1 357	1 384	1 411	1 440	1 469	1 498	1 528	1 558	1 590
Årsavgift inkl vatten, el, kr/kvadratmeter																
Avgiftsökning %		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Explicationen står för fastighetsavgiften till och med följande år.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens budgetmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.



Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	Ar-1	Ar-2	Ar-3	Ar-4	Ar-5	Ar-6	Ar-7	Ar-8	Ar-9	Ar-10	Ar-11	Ar-12	Ar-13	Ar-14	Ar-15	Ar-16
Genomsnittlig ränta, % ca	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05
Inflation, %	4,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Årsavgifter, grund	2 311 915	2 385 089	2 421 851	2 479 976	2 539 495	2 600 443	2 662 854	2 726 762	2 792 204	2 859 217	2 927 838	2 998 107	3 070 061	3 143 743	3 219 192	3 321 618
Årsavgifter, vatten för hushåll	545 285	561 623	578 472	595 826	613 701	632 112	651 075	670 607	690 725	711 447	732 791	754 774	777 418	800 740	824 762	849 505
Årsavgifter, TV/telefon/bredband	171 664	141 794	146 048	150 429	154 942	159 590	164 378	169 309	174 389	179 620	185 009	190 559	196 276	202 164	208 229	214 476
hyra för garage och p-platser	384 600	396 138	408 022	420 263	432 871	445 857	459 233	473 009	487 200	501 816	516 870	532 376	548 348	564 798	581 742	599 194
Summa inbetalningar	3 378 444	3 484 644	3 554 393	3 646 493	3 741 008	3 838 002	3 937 539	4 039 688	4 144 518	4 252 100	4 362 508	4 475 816	4 592 102	4 711 445	4 833 926	4 984 794
Utbetalningar, kr																
Driftskostnader	-845 600	-870 968	-897 097	-924 010	-951 730	-980 282	-1 009 691	-1 039 981	-1 071 181	-1 103 316	-1 136 446	-1 170 508	-1 205 623	-1 241 792	-1 279 046	-1 317 417
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹⁾	-18 760	-19 323	-19 902	-20 500	-21 115	-21 748	-22 400	-23 072	-23 765	-24 478	-25 212	-25 968	-26 747	-27 550	-28 376	-29 227
Vatten för hushåll	-545 285	-561 623	-578 472	-595 826	-613 701	-632 112	-651 075	-670 607	-690 725	-711 447	-732 791	-754 774	-777 418	-800 740	-824 762	-849 505
TV/telefon/bredband	-137 664	-141 794	-146 048	-150 429	-154 942	-159 590	-164 378	-169 309	-174 389	-179 620	-185 009	-190 559	-196 276	-202 164	-208 229	-214 476
Låneräntor	-1 667 831	-1 661 720	-1 653 865	-1 644 263	-1 632 043	-1 617 204	-1 599 747	-1 582 291	-1 564 834	-1 547 377	-1 529 921	-1 512 464	-1 495 007	-1 477 551	-1 460 094	-1 442 637
Amortering	-147 231	-189 297	-231 363	-284 462	-357 561	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643	-420 643
Summa utbetalningar	-3 362 351	-3 444 725	-3 526 746	-3 629 498	-3 731 091	-3 831 579	-3 937 934	-4 050 904	-4 171 238	-4 299 909	-4 435 581	-4 579 917	-4 733 643	-4 897 440	-5 071 554	-5 256 417
Likviditetsöverskott	17 094	19 919	27 646	17 004	9 917	6 423	69 605	133 784	198 982	265 219	332 517	400 900	470 388	541 005	612 775	612 775
Resultatberäkning																
Overskott enligt likviditetsberäkning	17 094	19 919	27 646	17 004	9 917	6 423	69 605	133 784	198 982	265 219	332 517	400 900	470 388	541 005	612 775	612 775
Anerbjudning av amortering enligt likviditetsberäkning	147 231	189 297	231 363	294 462	357 561	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643	420 643
Årskrivning ²⁾	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333	-964 333
Årets beräknade resultat	-800 009	-755 118	-705 324	-652 868	-596 855	-537 268	-474 086	-409 906	-344 709	-278 472	-211 173	-142 791	-73 303	-2 685	69 088	69 088
Avsättning till fond för yngre underhåll	-140 211	-144 417	-149 750	-153 212	-157 809	-162 543	-167 419	-172 442	-177 615	-182 944	-188 432	-194 085	-199 907	-205 905	-212 082	-218 444
Resultat efter fondavsättning	-940 220	-899 535	-854 074	-805 080	-754 664	-699 811	-641 505	-582 348	-522 324	-461 415	-399 605	-336 876	-273 210	-208 590	-142 997	-149 359
Akkumulerat negativt resultat	-940 220	-1 839 755	-2 693 829	-3 499 909	-4 254 573	-4 954 384	-5 595 889	-6 178 238	-6 700 561	-7 161 977	-7 561 581	-7 896 457	-8 171 667	-8 390 257	-8 523 254	-8 672 613
Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	65 000	82 094	102 012	129 659	146 662	156 579	163 002	163 991	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391
Förändring, kr	17 094	19 919	27 646	17 004	9 917	6 423	69 605	133 784	198 982	265 219	332 517	400 900	470 388	541 005	612 775	612 775
Utgående likviditet, kr	82 094	102 012	129 659	146 662	156 579	163 002	163 991	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391	166 391
Nyckeltal kassaflöde per kvm	36	72	108	144	180	216	262	288	325	361	397	433	469	505	541	577
Beräknad årsavgift																
Årsavgift inkl vatten, el, kr/kv/m ²	917	939	963	997	1 012	1 037	1 064	1 090	1 118	1 146	1 175	1 204	1 235	1 266	1 298	1 339
Avgiftsökning %		2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3,1

- Beräkna från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetskostnaden till och med färdigställande året.
- Heela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadens del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.



Verifikat

Transaktion 09222115557482249230

Dokument

Ekonomisk plan Port 17 2022-11-25

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-11-25 20:41:22 CET (+0100) av Martin

Svärd (MS)

Färdigställt 2022-11-26 10:57:34 CET (+0100)

Signerande parter

Martin Svärd (MS)

Bostadsrättsföreningen Port 17

Personnummer 197709285576

martin.svard@cernera.se

+46730961230



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN SVÄRD"

Signerade 2022-11-25 20:41:57 CET (+0100)

Pierre Höglund (PH)

Bostadsrättsföreningen Port 17

Personnummer 196910165577

pierre.hoglund@uddetorpinvest.se

+46702334433



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PIERRE HÖGLUND"

Signerade 2022-11-26 10:57:34 CET (+0100)

Niklas Larsson (NL)

Bostadsrättsföreningen Port 17

Personnummer 196701035591

niklas.larsson@cernera.se

+46705454900



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS LARSSON"

Signerade 2022-11-25 23:30:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



MS

Verifikat

Transaktion 09222115557482249230

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Port 17, org. nr 769633-7661 har undertecknad granskat föreningens ekonomiska plan.

Den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Jag har kännedom om platsen. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens fastighet avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Sedan tidpunkten för upprättandet av kostnads kalkylen vilken upprättades den 1 december 2020 har det allmänna ränteläget förändrats. Föreningen har därför valt att reducera amorteringarna de fem första åren i den ekonomiska planen. Vidare planeras för årliga 2 % avgiftsökningar till täckande av ökade räntekostnader. De bibehålla en amorteringstid på 100 år. Åtgärderna framstår som ekonomiskt sunda givet det nya högre ränte- och inflationsläget.

Med stöd av min granskning är det min bedömning att den ekonomiska planen är hållbar och jag finner att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen Port 17:s ekonomiska plan föreligger.

Om det efter det att den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse vilket innebär en ändring av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4 §.

Följande handlingar har varit tillgängliga för granskning av den ekonomiska planen.

- Ekonomisk plan 2022 11 25
- Beslut om bygglov 2020 11 11

- Bygglövsritningar, Nybyggnadskarta 200924
- Situationsplan, Orginalrumsbeskrivning
- Garanti köp osålda lägenheter solidariskt av CEB Holding I AB och Cernera Fastigheter AB 2022 10 21
- Taxeringsvärdesberäkning 2022-2024
- Värdeområde och rikvärdekartor
- Ränteeffterter 2020 10 29, 2022 11 22 och 2022 11 24
- Tekniska Beskrivning Port 17
- Utdrag lantmäteriet Byttorpstå 1, Byttorpstå 2 och Borås Lundby 1:1
- Brf Port 17:s stadgar registreringsdatum 2017 01 20
- Registreringsbevis Cernera Fastigheter AB 556671-8127 Regdatum 2008 06 12
- Registreringsbevis CEB Holding I AB, 556953-4588, regdatum 2014 01 23
- Registreringsbevis CEB Byttorpstå AB, 556983-2263, regdatum 2014 12 13
- Bolagsordning Byttort Stå
- Bolagsverket beslut 2020 12 22 tillstånd att ta emot förskott
- Entreprenadkontrakt avseende flerbostadshus 2021 05 27
- Entreprenadkontrakt Gemensamhetsgarage 2021 05 27
- Utkast Samverkansavtal Cernera Projekt AB Serneke Bygg AB
- Offert Telia Fastighetsanslutning Port 17 etapp 1 och 2 2020 03 01
- Kostnads kalkyl 2020 12 01
- Aktieöverlåtelseavtal mellan CEB Holding 1 AB och BRF port 17-Utkast
- Fastighetsöverlåtelseavtal 2021 06 01
- Dokument avgiftshöjning
- Protokoll extra styrelsemöte BRF Port 17 2022 10 21
- Hyreskontrakt Garageplats Nr 3710-53-2 utkast

Borås den 4 december 2022



Advokat Elias Martin

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler.



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Granskning av föreslagen ekonomisk plan har på uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Port 17, Borås, org. nr 769633-7661 har utförts.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Min bedömning är att den ekonomiska planen är hållbar.

Uppmärksammar särskilt de justeringar som är gjorda mot kostnadskalkylen december 2020, där föreningen bland annat i den ekonomiska planen valt att motverka det kraftigt förändrade ränteläget, med att förskjuta amorteringskostnader från de första fem åren. Kostnaderna flyttas, men i rådande konjunktur och marknadsläge anses åtgärden vara sund. Den totala amorteringstiden bibehålls och avgifterna planeras att höjas med 2% per år.

De handlingar som varit underlag för granskningen, framgår enligt nedan. Den föreslagna planen innehåller både preliminära och verifierade uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen är enligt min bedömning relevanta. Beräkningar gjorda i planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter.

Om det efter det att kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse och innebär en ändring av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter innan en ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4 §.

Med stöd av min granskning finner jag att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen Port 17:s ekonomiska plan föreligger.

Följande handlingar har varit underlag för granskning av den ekonomiska planen

BRF

- Kostnadskalkyl / Ekonomisk plan 20221125
- Lägenhetsredovisning och andelstal
- Ekonomisk Prognos och Känslighetsanalys
- Protokoll bostadsrättsföreningen extra styrelsemöte 2022-10-21
- Bostadsrättsföreningen Port 17:s stadgar registreringsdatum 2017-01-20
- Registreringsbevis BRF Port 17, 769633-7661, 2022-11-16
- Registreringsbevis Port 17 garage, 559258-5078, 2022-11-16
- Taxeringsvärdeberäkning 2022-11-17
- Kostnadskalkyl 2022-12-01
- Informationsbrev om avgiftshöjning odaterad
- Utkast hyreskontrakt p plats nr 3710-53-2

Myndigheter och garantier

- Registreringsbevis Cernera Holding AB, 559005-9357, 2022-10-19
- Registreringsbevis Cernera Fastigheter AB, 556671-8127, 2022-10-19
- Registreringsbevis CEB Byttorpstå AB, 556983-2263, 2022-11-30
- Återköpsgaranti/garanti osålda lägenheter 2022-10-21
- Information om kommande slutbesked/slutbesiktning 2022-11-28
- RF Krook&Tjäder 2020-08-10
- Överlåtelseavtal fastighet 2021-06-01
- Aktieöverlåtelseavtal mellan CEB Holding 1 och BRF port 17 utkast
- Bolagsverkets beslut, tillstånd att ta emot förskott, 2022-12 22
- Fastighetsutdrag Byttorpstå 1, Byttorpstå 2 och Borås Lundby 1:1

Offerter och avtal produktion

- Entreprenadkontrakt (ABT 06) 2021-05-27
- Offert om lån Sparbanken Sjuhärad 2022-11-24
- Rumsa 2020-06-04
- Offert telia fastighetsanslutning port 17 etapp 1 och 2, 2020-03-01

Borås den 2 december 2022



Carl-Magnus Sandberg

Av Boverket godkänd intygsgivare

Deltagare

LOTS EKONOMI AB 556072-0418 Sverige

Signerat med E-signering

Tore Lundin
tore.lundin@lotsekonomi.se

2022-12-05 14:30:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ELIAS MARTIN Sverige

Signerat med E-signering

Ellas Martin
em@nomadvokat.se

2022-12-05 13:57:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CARL-MAGNUS SANDBERG Sverige

Signerat med E-signering

Carl-Magnus Sandberg
sandberg@kontrollkompaniet.se

2022-12-05 13:53:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post