

UTKAST TILL EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBROGATAN 57

Stockholm

2013-03-xx

Upprättad med biträde av

Joachim Pelles

Tenzing AB

Biblioteksgatan 3, 4 trappor

111 46 Stockholm

Tel. 08-407 36 07

joachim.pelles@tenzingab.se





Badrum

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	1
Organisationsnummer och ändamål	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Förvärv av fast egendom	1
Inflyttning	1
Beskrivning av Fastigheten	2
Tomt och läge	2
Karta	2
Uthyrningsbar area	2
Byggnadsbeskrivning	3
Teknisk beskrivning	4
Taxeringsinformation och kommunal avgift	7
Mervärdesskatt	7
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	7
Servitut och nyttjanderätter	7
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	7
Planer och bestämmelser	8
Objektsinformation	8
Lägenheter	8
Fastighetens reparationsbehov	8
Försäkringsskydd	8
Avskrivningar	8
Ekonomisk kalkyl med prognos	9
Lägenhetsförteckning	10
Känslighetsanalys	11
Särskilda förhållanden	12
Intyg avseende ekonomisk plan	13

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 57 som registrerats hos Bolagsverket 2011-10-07 med organisationsnummer 769623-7283, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Insatsgaranti kommer att tecknas.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 57 avser att förvärva fastigheten Stockholm Guld fisken 18 (Fastigheten) för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningens köp sker i tre led. Först förvärvas aktierna i FAB Nybrogatan (organisationsnummer 556746-8508) från Projektbolaget Oscarsborg AB som indirekt äger Fastigheten. Därefter görs en underprisunderlåtelse av Fastigheten från Fastighets AB Nybropost till Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 57.

På Fastigheten finns en byggnad som för närvarande är under utveckling till bostadslägenheter, innehållande 43 stycken bostadslägenheter och två lokaler. Bostadsrätter kommer att upplåtas till de färdiginredda bostadslägenheterna under andra kvartalet 2013.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställandet av byggnaden som beräknas till juni 2013.

Beskrivning av Fastigheten

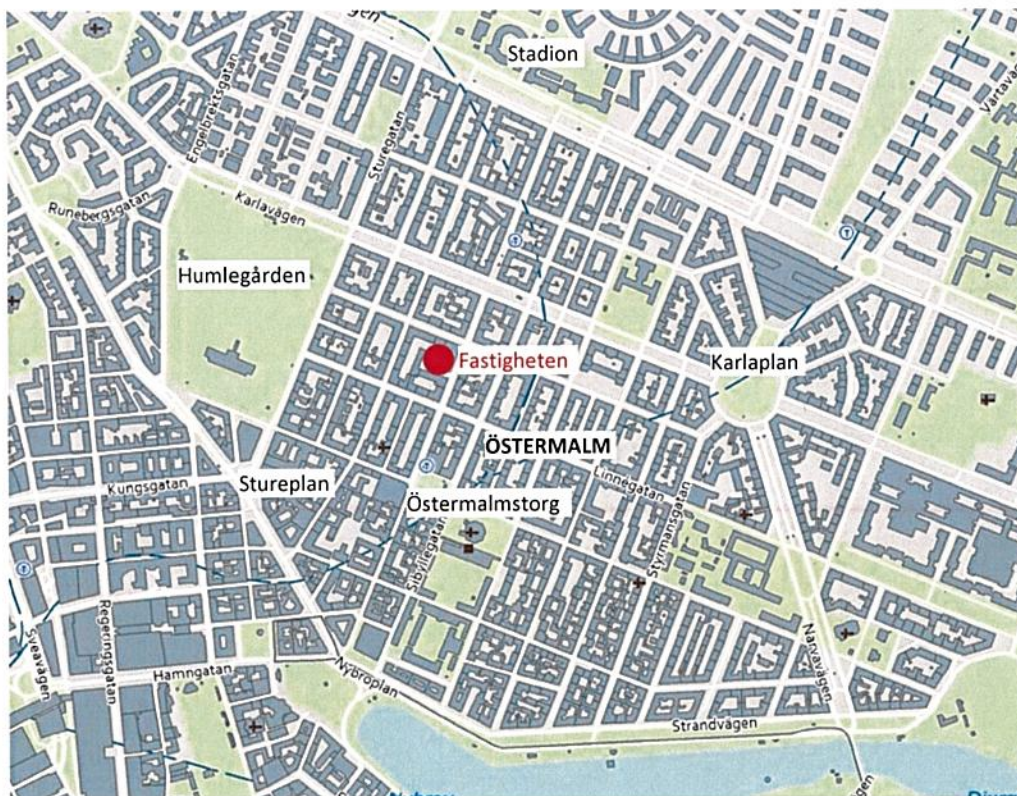
Tomt och läge

Fastigheten Guldfisken 18 är belägen på Nybrogatan 57 på Östermalm i centrala Stockholm. Fastighetens utmärkta läge gör att närheten till kommunikationer, restauranger, kaféer och handelsutbud är utöver det vanliga.

Inom några hundra meter finns Östermalmstorg med Östermalmshallen och den nyligen invigda Åhlénsgallerian i gamla Folkanhuset. Inom gångavstånd finns även Karlaplan med köpcentrat Fältöversten. Stockholms Stadion och Lilljansskogen ligger på andra sidan av Valhallavägen, inte långt från Fastigheten. Inom nära gångavstånd från Fastigheten finns även flera tunnelbanestationer och busslinjer.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en landareal om cirka 1 193 kvadratmeter. Andra ägare av fastigheter inom kvarteret är i huvudsak bostadsrättsföreningar.

Karta



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 5 345 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	4 402	82 %
Lokaler	940	18 %
Summa	5 342	100 %

Byggnadsbeskrivning

Den tidstypiska funktisfastigheten med adress Nybrogatan 57 uppfördes 1935-1939 för att inhysa Postkontoret Sthlm 5 samt kontorslokaler och bostäder. Byggherre var Kungl. Byggnadsstyrelsen och arkitekt Erik Lallerstedt (1864-1955) som vid denna tid ritade merparten av kungl. Postverkets byggnader. Lallerstedt tog sin examen vid kungl. Tekniska högskolan 1889 och blev känd för sin monumentala tegelarkitektur först i jugend- och sedan i nationalromantisk stil. Senare under sin karriär arbetade Lallerstedt i en enklare klassicistisk stil som till sist övergick i en än mer avskalad funktionalism, byggnaden på Nybrogatan härstammar från denna tid.

Ombyggnaden av Kv. Guldfisken 18 genomförs varsamt. Fasaden avfärgas i en ljusgrå nyans. De befintliga träfönstren renoveras och målas i en bruten vit nyans. I vissa lägen kompletteras fasaden med nya balkonger enlighet med Lallerstedts originalritning för bostäder från 1934. Bostadsentréerna får nya stålglaspartier. Det gamla lastfaret där postbilarna tidigare lastade och lossade får nya småskaliga verksamheter i form av ett gym mot gården och en liten lokal mot Nybrogatan.

De nya bostadsplanlösningarna hämtar inspiration från Lallerstedts originalritningar men har modifierats så att vardagsrummen blivit bredare och har en tydligare kontakt med kök och matplats. Vita väggar möter golv av vitoljad ek. Taken är försedda med integrerade nischer för gardiner och belysning. Även köken har luckor och täcksidor av vitpigmenterad ek samt bänkskiva av ljus marmor. Vitvarorna är delvis integrerade. Avfallskvarn finns direkt i diskbänken i alla kök. Samtliga lägenheter har också garderober med luckor och täcksidor av vitpigmenterad ek.

Entréer och trappuppgångar kommer att renoveras varsamt. Den vackra kolmårdsmarmorn som är det dominerande inslaget i dessa utrymmen kompletteras, lagas och poleras. Nya armaturer och säkerhetsdörrar installeras.

Teknisk beskrivning

Allmänt

I huvudsak har fasader och planlösningar och tillbyggnaden ändrats enligt bygglovshandling.

Grundläggning	Källare i betong.
Fasad	Befintlig varmvit putsad fasad.
Yttertak	Plåt.
Balkonger	Nya prefabricerade balkonger.
Fönster	Träfönster med isolerglas. Fönster mot Nybrogatan renoveras med luddämpande glas för att klara ljudkrav.
Sophantering	Soprum på bottenvåning. Utrymmen för hushållsspor i anslutning till respektive trappuppgång. Återvinningsstation för glas, metall och papper finns utan för byggnaden på Nybrogatan.
Uppvärmning	Befintligt vattenburet fjärrvärmesystem. Tillbyggnader har även kompletterats med golvvärme och radiatorer.
VA	Tappvatten och avlopp blir en ny installation som kopplas in på befintlig undercentral.
Fjärrkyla	Miljövänlig fjärrkyla abonneras av Fortum för att kyla gymanläggning.
Ventilation	Bostäderna förses med en ny mekanisk frånluftsanläggning med uteluft via springventlier i fönster och frånluft via central tryckstyrda fläktar. Immkanaler från kök dras i samma system som övrig ventilation. Gymmet kommer att förses med från- och tilluftsventilation med återvinning.
Hiss	Totalt två hissar. Befintliga hissar har renoverats samt anpassats till ny planlösning. En av hissarna har höjts för att betjäna penthouse.
Förråd	Lägenhetsförråd för samtliga lägenheter är placerade i källaren och består av gallerburar.
Vinkällare	Vinkällare för samtliga lägenheter i källaren.

Bostäder

Byggnaden utförs i enlighet med de regler och förordningar som gäller för ändring av befintlig byggnad till bostäder.

Generell rumsbeskrivning

Innerdörrar	Vitlackade innerdörrar, dörrhandtag från Assa, Epok 1937 i kromat utförande.
Golv	Vitljudad 16mm tjock eklamellplank med en slityta som tillåter 3-4 slipningar, plankbredd 190mm. Trösklar av ek, naturlackade.
Väggar	Väggar målas vita.
Tak	Vitmålade gipstak med nisch vid fönster med infälld belysning och möjlighet att montera gardinskena. Det är även förberett med el för inkoppling av motorstyrd gardinskena. Gardinskena ingår ej.
Belysning	Infällda downlights i hall. Vid fönsternischer mot fasad infällda varmvita LED-listor. Vid badrumsspegel lampetter, samt spotlights i tak och dold LED-list ovan dusch/badkar.
Radiatorer	Vitlackerade nya sektionsradiatorer
Garderob och Klädkammare	Garderobsfronter av vitpigmenterad ekfanér med handtag av mässing klädda med naturfärgat läder. Vissa dörrar till klädkammare utförs som vita skjutdörrar med infräst handtag. I vissa lägenheter vita garderob med pop-up beslag.
Steg till loft	Löstagbar steg i vitpigmenterad ek.
Övrigt	Socklar, foder, strömbrytare och kontakter målas vita.

Kök

Kök	Specialritade köksenheter från Kvänum med luckor, lådfronter och täcksidor av vitpigmenterad ekfanér. Lådor är försedda med grepplist av guldeloxerad aluminium, dörrar är försedda med handtag av mässing klädda med naturfärgat läder. Blandare i mässingsutförande från Tapwell.
Vitvaror	Helintegrerad kyl, frys och diskmaskin från Gaggenau. Induktionshäll och ugn från Gaggenau.
Bänkskiva	Skiva och stänkskydd av Carraramarmor med undermonterad rostfri diskho med avfallskvarn.
Spiskåpa	Spiskåpa från Fjäråskupan i rostfritt stål som är kopplad till husets frånluftssystem.

Belysning	Vissa lägenheter har belysning i form av LED-lister ovan köksskåp.
-----------	--

Golv	Samma golv som i övriga lägenheten
------	------------------------------------

Bad/dusch

Väggar	Väggar kring dusch och bad kaklas med Alchimie grigio, i format 450x450 med mörk grå fog. Övriga väggytor målas vita.
--------	---

Golv	Alchimie grigio i format 450x450. Elgolvvärme i såväl badrum som gästwc.
------	--

Inredning	Tvättställ & WC från Duravit. I vissa lägenheter badkar från Villeroy & Bosch. I vissa lägenheter skjutbar duschvägg som täcker antingen dusch eller tvättpelare, i andra fast duschvägg mellan duschplats och WC. Eluppvärmd handdukstork i badrum.
-----------	--

Blandare	Tvättställs-, badkars- och duschblandare i kromat utförande från Tapwell.
----------	---

Belysning	Infällda spotlights i tak kompletteras med lampetter vid spegel.
-----------	--

Tvättmaskiner	Tvättmaskiner och torktumlare av fabrikat Miele antingen bredvid varandra under tvättbänk eller på varandra i tvättpelare. I vissa lägenheter förekommer att tvättpelaren är placerad i ett separat tvättrum.
---------------	---

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, Tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	321	79 000	127 000	162 000
Lokaler		13 800	18 200	32 000
Summa		92 800	145 200	238 000

Fastigheten har typkod 321 vilket innebär hyreshusenhet med bostäder och lokaler. För år 2013 beräknas taxeringsvärdet för Fastigheten uppgå till cirka 238 000 000 kronor. Fastigheten är befriad från kommunal avgift till och med utgången av år 2027. Därefter utgår full kommunal avgift. Avgiften per lägenhet är för närvarande 1 210 kronor per lägenhet. För år 2013 beräknas fastighetsskatten för lokalerna uppgå till 320 000 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten kommer att delvis vara registrerad för frivillig skattskyldighet.

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

Servitut och nyttjanderätter

Fastigheten omfattas inte av några inskrivna avtalsservitut.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår inte i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Aktbeteckning
Tomtindelning	Guldfisken t 18	1935-07-05	0180-B91/1935 P218(LAD)
Stadsplan	Kv Guldfisken	1937-12-03	0180-1778 A4 0180 E86/1937
Stadsplan	Östermalm, Vasastaden, Brunnsviken och ladugårdsgärdet- tilläggsbestämmelser. Delar av stadsdelarna.	1968-07-16	0180-6908
Stadsplan	Östermalm- tilläggsbestämmelse	1979-11-27	0180-7575A

Objektsinformation

Lägenheter

Fastigheten kommer att omfatta 43 bostadslägenheter och två lokaler.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaderna kommer att genomgå en omfattande ombyggnation.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om 0,5 till 2 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet.

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE EFTER OMBYGGNING	
Byggnad	145 200 000
Mark	92 800 000
Summa	238 000 000

Bostad	Lokal
127 000 000	18 200 000
79 000 000	13 800 000
206 000 000	32 000 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Anskaffningskostnad	542 385 065
Stämpelskatt	825
Konsultkostnader	167 500
Disponibla medel (kassa)	600 000
Summa	543 153 390

101 532 kr/kvm

Befintliga pantbrev (SEK)	117 000 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	0
Pantbrev totalt (SEK)	117 000 000

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	24 200 000	3,80	919 600	0	5 år
Nytt lån	24 200 000	3,50	847 000	0	3 år
Nytt lån	24 200 000	3,50	847 000	0	2 år
Nytt lån	24 278 390	3,50	849 744	0	rörlig ränta
Summa	96 878 390	3,57%	3 463 344	0	

Insatser vid fastighetsköpet	446 275 000
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	543 153 390

Insatser totalt	446 275 000
Bostadsrätter	446 275 000
Ej bostadsrätter	0

EKONOMISK PROGNOSE

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	3 463 344	3 463 344	3 463 344	3 463 344	3 463 344	3 463 344	3 420 052
Amorteringar	0	0	0	0	0	242 196	242 196
Fastighetsskatt	320 000	326 400	332 928	339 587	346 378	380 693	450 553
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	597 307
Vatten	105 000	107 100	109 242	111 427	113 655	115 928	127 994
El	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Sophämtning	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Kabelteve	68 000	69 360	70 747	72 162	73 605	75 077	82 892
Ventilation	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Försäkring	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Löpande underhåll	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	99 958
Snöröjning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Städning av trappor m.m.	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Hisskötsel, jour och årliga besiktningar	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Teknisk förv. / fastighetsservice	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Ekonomisk förvaltning	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Revision	17 000	17 340	17 687	18 041	18 401	18 769	20 723
Övrigt	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 913
Avsättn. till yttre fond	110 050	112 251	114 496	116 786	119 122	121 504	134 150
Summa	5 192 394	5 226 975	5 262 247	5 298 225	5 334 923	5 641 937	5 830 424

Do U tot kr 1 299 000

Drift och underhåll kr /kvm	295 Bostäder
Drift och underhåll kr /kvm	275 Lokaler

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 405 229	2 382 106	2 358 520	2 334 462	2 309 924	2 554 477	2 416 398
Hysesintäkter	2 720 000	2 774 400	2 829 888	2 886 486	2 944 215	3 003 100	3 315 665
Avdragsrätt ingående mervärdesskatt	55 165	56 268	57 393	58 541	59 712	60 906	62 124
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Räntaintäkter	12 000	14 201	16 446	18 736	21 072	23 454	36 237
Summa	5 192 394	5 226 975	5 262 247	5 298 225	5 334 923	5 641 937	5 830 424

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hysesintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	600 000	710 050	822 301	936 797	1 053 583	1 172 705	1 811 841

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Plan	Antal rum	Ut-formn.	Area	Insatser totalt	Andelstal	Årsavg. Årsavg. / mån.	Hyra	Uppl.-avgifter
Nybrogatan 57A	57A1001	0	3,0	ROK	87	6 700 000	2,005	48 216	4 018	0
Nybrogatan 57A	57A1002	0	1,0	ROK	43	3 500 000	1,153	27 730	2 311	0
Nybrogatan 57A	57A1003	0	1,0	ROK	45	3 600 000	1,207	29 020	2 418	0
Nybrogatan 57A	57A1004	0	5,0	ROK	138	10 950 000	2,937	70 640	5 887	0
Nybrogatan 57A	57A1101	1	2,0	ROK	73	6 250 000	1,567	37 686	3 140	0
Nybrogatan 57A	57A1102	1	2,0	ROK	68	5 850 000	1,567	37 686	3 140	0
Nybrogatan 57A	57A1103	1	3,0	ROK	85	7 500 000	1,959	47 107	3 926	0
Nybrogatan 57A	57A1104	1	1,5	ROK	55	4 500 000	1,382	33 252	2 771	0
Nybrogatan 57A	57A1105	1	5,0	ROK	135	11 950 000	2,913	70 056	5 838	0
Nybrogatan 57	571101	1	1,0	ROK	36	3 350 000	1,008	24 234	2 019	0
Nybrogatan 57	571102	1	4,0	ROK	115	10 350 000	2,650	63 733	5 311	0
Nybrogatan 57	571103	1	2,0	ROK	55	4 950 000	1,382	33 252	2 771	0
Nybrogatan 57	571104	1	3,0	ROK	109	9 500 000	2,512	60 408	5 034	0
Nybrogatan 57A	57A1201	2	4,0	ROK	115	10 925 000	2,650	63 733	5 311	0
Nybrogatan 57A	57A1202	2	4,0	ROK	125	12 200 000	2,903	69 829	5 819	0
Nybrogatan 57A	57A1203	2	1,5	ROK	53	5 150 000	1,357	32 648	2 721	0
Nybrogatan 57A	57A1204	2	4,0	ROK	116	10 850 000	2,673	64 287	5 357	0
Nybrogatan 57	571201	2	2,0	ROK	57	5 350 000	1,433	34 461	2 872	0
Nybrogatan 57	571202	2	3,0	ROK	94	8 950 000	2,189	52 649	4 387	0
Nybrogatan 57	571203	2	3,0	ROK	74	7 125 000	1,728	41 565	3 464	0
Nybrogatan 57	571204	2	4,0	ROK	114	10 850 000	2,673	64 287	5 357	0
Nybrogatan 57A	57A1301	3	4,0	ROK	115	10 950 000	2,650	63 733	5 311	0
Nybrogatan 57A	57A1302	3	4,0	ROK	126	12 650 000	2,903	69 829	5 819	0
Nybrogatan 57A	57A1303	3	1,5	ROK	54	5 350 000	1,357	32 648	2 721	0
Nybrogatan 57A	57A1304	3	4,0	ROK	115	11 100 000	2,650	63 733	5 311	0
Nybrogatan 57	571301	3	2,0	ROK	58	5 600 000	1,458	35 066	2 922	0
Nybrogatan 57	571302	3	3,0	ROK	95	9 150 000	2,189	52 649	4 387	0
Nybrogatan 57	571303	3	3,0	ROK	75	7 350 000	1,728	41 565	3 464	0
Nybrogatan 57	571304	3	4,0	ROK	115	11 250 000	2,650	63 733	5 311	0
Nybrogatan 57A	57A1401	4	4,0	ROK	117	11 950 000	2,696	64 842	5 403	0
Nybrogatan 57A	57A1402	4	5,0	ROK	153	15 975 000	3,205	77 084	6 424	0
Nybrogatan 57A	57A1403	4	5,0	ROK	147	15 250 000	3,079	74 062	6 172	0
Nybrogatan 57	571401	4	2,0	ROK	57	5 950 000	1,433	34 461	2 872	0
Nybrogatan 57	571402	4	3,0	ROK	96	9 650 000	2,212	53 203	4 434	0
Nybrogatan 57	571403	4	3,0	ROK	75	7 850 000	1,728	41 565	3 464	0
Nybrogatan 57	571404	4	4,0	ROK	115	11 950 000	2,650	63 733	5 311	0
Nybrogatan 57A	57A1501	5	6,0	ROK	191	22 500 000	4,001	96 230	8 019	0
Nybrogatan 57A	57A1502	5	5,0	ROK	149	16 900 000	3,121	75 069	6 256	0
Nybrogatan 57	571501	5	6,0	ROK	170	19 950 000	3,561	85 649	7 137	0
Nybrogatan 57	571502	5	2,0	ROK	43	5 150 000	1,153	27 730	2 311	0
Nybrogatan 57	571503	5	3,0	ROK	88	10 250 000	2,028	48 770	4 064	0
Nybrogatan 57A	57A1601	6	5,0	ROK	212	27 500 000	4,465	107 400	8 950	0
Nybrogatan 57	571601	6	6,0	ROK	244	31 700 000	5,239	126 000	10 500	0
Nybrogatan 57	0	0	0,0	Lokal	900	0	0	0	2 600 000	0
Nybrogatan 57	0	0	0,0	Lokal	40	0	0	0	120 000	0
SUMMA/MEDEL					5 342	446 275 000	100,000	2 405 229	200 436	2 720 000

Areafördelning	kvm	procent
Bostäder	4 402	82%
Lokaler	940	18%
Totalt	5 342	100%

Intäktsfördelning	
Årsavgifter	2 171 829
Hyror	
Bostäder	0
Lokaler	2 720 000
Totalt	4 891 829

Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ränteantagande, 3,58 %. 0 %-alternativet innebär en inflation om 2 %.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	546	548	550	552	554	614	615
-2%	546	546	545	545	544	602	593
-1%	546	544	541	538	535	590	569
0%	546	541	536	530	525	580	549
+1%	546	539	531	523	515	565	514
+2%	546	536	526	515	504	552	482
+3%	546	534	521	507	493	538	448

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån. Hänsyn har inte tagits till amorteringar.

Inflationsantagande, 2 %. 0 %-alternativet innebär en snittränta om 3,58 %.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	546	541	205	35	29	-82	-108
-2%	546	541	316	200	195	138	112
-1%	546	541	426	365	360	358	332
0%	546	541	536	530	525	580	549
+1%	546	541	646	695	690	798	772
+2%	546	541	756	861	855	1 018	993
+3%	546	541	866	1 026	1 020	1 238	1 213