

Upprättad 23 augusti 2010

EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Brf Kålroten 2,
Täby kommun**

Org.nr.: 769621-1726

Registrerades av Bolagsverket 2010-10-12

INNEHÅLL

Ekonomisk plan	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde 2007	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan.....	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning.....	9
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys.....	11
Särskilda förhållanden	12
Intyg ekonomisk plan	13

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Kålroten 2, Täby kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2010-03-04, organisationsnr.: 769621-1726, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till Kålroten 2 i Täby kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde under senare delen av 2010.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har i mars 2010 utförts av Daniel Boström, Eminent-Värdia.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Täby Kålroten 2, Täby kommun
Adress:	Klövervällsvägen, 187 52 Täby.
Tomtens areal:	15 085 kvm
	Plan gård med ytor av asfalt, plattor, gräs och planteringar.
Ägandeform:	Äganderätt
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan 1979-04-11
Byggnadsår:	1980
Husets utformning:	2 och 3-plansbyggnader
Antal bostadslägenheter:	84 st
Lägenhetsarea:	5 684,7 kvm
Lokaler:	398 kvm
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Gemensamma anordningar

Värmeproduktion:	Vattenburen bergvärme installerad 2009.
El:	Servis, serviscentral och fastighetscentraler m.m.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation.
Hiss:	2 hissar, 600 kg eller 8 personer.
Tvättstuga:	8 tvättmaskiner, 3 centrifuger, 4 torktumlare, 4 torkskåp, 4 elmanglar.
Sophantering:	Sopbehållare på gård.

Byggnadsbeskrivning

Källare:	Tvättstugor, el centraler, WC, städutrymmen, lägenhetsförråd, skyddsrum.
Vind:	Råvind.
Antal våningar:	2 och 3 våningar.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Tegel och betong.
Ytterväggar:	Betong, trä
Bjälklag	Betong
Yttertak:	Betongpannor
Fasader:	Tegel, trä.
Balkonger:	Plattor av betong och räcken i metall.
Fönster:	3-glasfönster.
Trapphus:	Betongmosaik på golv. Väggar är målade.

Lägenhetsbeskrivning

Kök:	Utrustning; Elspis, kyl, frys Snickerier; Slåta lackade skåpluckor med blandad standard Golv; Linoleum Väggar; Tapet, målade Tak; Målat Övrigt; Normal standard och normalt skick
Våtrum:	Utrustning; WC, tvättställ, badkar, duschplats Golv; Plastmatta Väggar; Kakel, målade glasfiberväv Tak; Målat Övrigt; Blandad standard, ställvis renoveringsbehov.
Ytskikt övrigt:	Golv; Linoleum, laminat Väggar; Tapet, målade Tak; målat

Besiktningsmannens utlåtande, bedömda renoveringar

I kostnadsanalysen anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

Mark	150 000 kr
Fasader	400 000 kr
Yttertak/vind	300 000 kr
Fönster	250 000 kr
Invändiga lägenheter	25 000 kr
Elinstallationer	250 000 kr
Värme	500 000 kr
Oförutsedda utgifter	250 000 kr
Summa inkl. moms	2 656 250 kr

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4-11 år, förutom löpande underhåll.

Bjälklag, utvändigt trappor	2 500 000 kr
Våtrum	600 000 kr
Tvättstugor	200 000 kr
Ventilation	200 000 kr
Kulvert	250 000 kr
Summa inkl. moms	4 687 500 kr

Säljaren har åtagit sig att åtgärda följande:

- Terrassernas fogar samt lagning av trappor
- Påfyllning sand lekplatser
- Högtryckstvätt för att ta bort alger
- Åtgärda dåliga badrumsfönster
- Vårstädning av gården
- Målning av de takplåtar som är i behov av detta
- Målning av omålade trädetaljer
- Reparation av trasig belysning på parkering

Föreningen kommer att ha lägenhet 152 om 62,7 kvm, att sälja och kan då tillgodogöra sig övertärdet från försäljningen.

Föreningens långsiktiga renoveringsbehov uppgår enligt ovan till ca 7,3 mkr. Föreningen sätter initialt av 2,5 mkr och räknar med att resten av renoveringarna kan lösas genom försäljning av ledigblivna hyreslägenheter. Skulle så inte vara fallet innebär en ökad upplåning av 1 mkr med 11 kr/kvm/år vid 4 % ränta och en anslutningsgrad på 65 %. Detta motsvarar en ökning av månadsavgiften med 55 kr/mån för en 62,7 kvm och 73 kr/mån för den 82,6 kvm stora lägenheten.

TAXERINGSVÄRDE 2007

Typkod: 320.

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	16 125 000	varav	15 600 000	525 000
Byggnad	37 077 000	varav	36 000 000	1 077 000
Summa	53 202 000		51 600 000	1 602 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	83 000 000
Lagfart, bolagspaketeringskostnader, initialkostnader 1)	3 114 500
Dispositionsfond/Reparationsfond	2 500 000
Inre fond 20 000 kr/lgh 2)	1 260 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	89 874 500

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt från taxeringsvärdet.

Säljaren garanterar att föreningen erhåller de pantbrev som behövs för bottenlån.

2) Avsättning med 20 000 kr per lägenhet till de som beräknas köpa sin lägenhet på tillträdesdagen.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut	41 793 250	4,00%	1 671 730
Summa lån	41 793 250		1 671 730
Insats från medlemmar	48 081 250		
Summa insats från medlemmar	48 081 250		
Summa finansiering	89 874 500		

Finansieringen är baserad på att ca 65 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 35 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 31, 32, 51, 52, 71, 72, 91, 92, 111, 112, 131, 132, 151, 152, 171, 172, 191, 192, 211, 212, 231, 232, 251, 252, 271, 272, 291, 292, 311). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 65 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån kommer att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	1 671 730
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (375 kr/kvm)	2 300 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	123 288
Fond yttre underhåll, 0,30 % av taxeringsvärde	159 606
Summa kostnader	4 254 624

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Enligt planen beräknas föreningen få 29 st. hyresrätter (ca 1 838 kvm). När dessa kommer upplåtas med bostadsrätt så kommer avsättning till dispositions-/reparationsfond att ske enligt den tekniska besiktningen, alternativt amortering av föreningens lån.

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	1 976 425
Hyresintäkter, lokaler	196 795
Hyresintäkter, garage/p-platser	50 640
Årsavgifter från medlemmar	2 030 764
Summa intäkter	4 254 624

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, 65%	Andelstal, 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2010 (om hr), kr
31	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	76 967 kr
32	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
51	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
52	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
71	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
72	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
91	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
92	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
111	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
112	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
131	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
132	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
151	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	76 967 kr
152	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
171	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
172	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
191	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
192	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
211	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
212	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
231	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
232	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
251	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
252	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
271	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
272	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
291	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
292	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
311	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
312	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
331	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
332	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
351	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
352	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
371	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
372	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
391	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
392	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
393	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
411	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
412	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
413	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
432	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
452	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
453	62,7 m²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
471	82,6 m²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr

201010113894

472	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
473	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
491	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 582 kr
492	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
493	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
511	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
512	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
513	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
531	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
532	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
533	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
551	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
552	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
553	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
571	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
572	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
573	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
591	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
592	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
593	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
611	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
612	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
631	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
632	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
633	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
651	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
652	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
653	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	66 529 kr
671	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
672	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
691	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
692	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
711	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
712	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
731	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
732	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr
751	82,6 m ²	1 032 500 kr	2,1474%	1,4530%	43 609 kr	86 583 kr
752	62,7 m ²	783 750 kr	1,6301%	1,1030%	33 103 kr	67 041 kr

Arsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal.

Andelstalet/fördelningstalet är baserat på yta och visas vid en 65 % respektive 100 % anslutningsgrad. Andelstalet ändras i takt med ökad anslutning.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av ett aktiebolag. Fastigheten kommer sedan att lyftas ur bolaget och bolaget att avvecklas eller att säljas. Samtliga kostnader härför är medtagna i den ekonomiska planen.

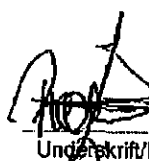
I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

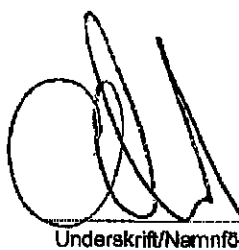
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

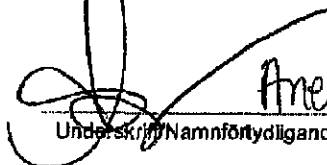
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Täby den 25/8 -2010

Bostadsrättsföreningen Kälroten 2

 Rolando Caliz
Underskrift/Namnförtydligande

 Christa Örn
Underskrift/Namnförtydligande

 Anette Ramshöna
Underskrift/Namnförtydligande

Underskrift/Namnförtydligande

 Ender Marwouf
Underskrift/Namnförtydligande

Underskrift/Namnförtydligande

 Habib Reza Abedi
Underskrift/Namnförtydligande

Underskrift/Namnförtydligande

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kålroten 2, org. nr 769621-1726 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Föreläggningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna föreläggningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

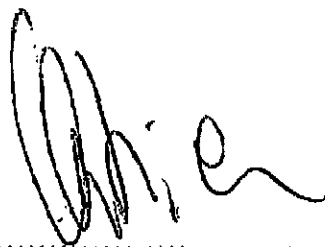
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-09-04



Anders Fredriksson



Ole Lien

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

201010113895

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
Lånebelopp	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr	41 793 250 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr	1 671 730 kr
Driftkostnader	2 300 000 kr	2 346 000 kr	2 392 920 kr	2 440 778 kr	2 489 594 kr	2 539 386 kr	2 590 174 kr	2 641 977 kr	2 694 817 kr	2 748 713 kr	2 803 687 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	159 806 kr	162 798 kr	166 054 kr	169 375 kr	172 763 kr	176 218 kr	179 742 kr	183 337 kr	187 004 kr	190 744 kr	194 559 kr
Akkumulerade avsetningar, underhåll	322 404 kr	488 458 kr	657 833 kr	830 598 kr	1 006 814 kr	1 188 556 kr	1 369 893 kr	1 556 857 kr	1 747 841 kr	1 942 200 kr	
Övriga kostnader											
Fasflichtsskatt	123 288 kr	125 754 kr	128 269 kr	130 834 kr	133 451 kr	136 120 kr	138 842 kr	141 619 kr	144 462 kr	147 341 kr	150 287 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror, bostäder (ej medlemmar)	1 976 425 kr	2 015 953 kr	2 056 272 kr	2 097 398 kr	2 139 348 kr	2 182 133 kr	2 225 775 kr	2 270 291 kr	2 315 697 kr	2 362 011 kr	2 408 251 kr
Hyror lokaler	186 795 kr	200 731 kr	204 746 kr	208 841 kr	213 017 kr	217 278 kr	221 623 kr	226 056 kr	230 577 kr	235 188 kr	239 892 kr
Hyror p-placer	50 840 kr	51 653 kr	52 886 kr	53 740 kr	54 814 kr	55 911 kr	57 029 kr	58 169 kr	59 333 kr	60 519 kr	61 730 kr
Arsavgifter medlemmar	2 030 784 kr	2 037 945 kr	2 045 268 kr	2 052 740 kr	2 060 360 kr	2 068 133 kr	2 076 081 kr	2 084 147 kr	2 092 396 kr	2 100 809 kr	2 109 390 kr

Arsavgift kr/kvm	528 kr/m²	530 kr/m²	532 kr/m²	534 kr/m²	536 kr/m²	538 kr/m²	540 kr/m²	542 kr/m²	544 kr/m²	546 kr/m²	548 kr/m²
Månadsavgift för genomsnittslgh osl Kvm	2 982 kr/mån	3 002 kr/mån	3 013 kr/mån	3 024 kr/mån	3 035 kr/mån	3 047 kr/mån	3 058 kr/mån	3 070 kr/mån	3 083 kr/mån	3 095 kr/mån	3 108 kr/mån

Bostadsstatistika	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²	3 846,5 m²
Anslagen genomsnittsränta ant ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsanlagande/hyresutveckling	2,0%	gäller driftkostnader, fastighetsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									

Fästigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebelopp etc. fixeras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Förändring har ej beräknats att göra några anmärkingar annat än när hyreslagenheter säljs. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

Ar	Ar 1 2010	Ar 2 2011	Ar 3 2012	Ar 4 2013	Ar 5 2014	Ar 6 2015	Ar 7 2016	Ar 8 2017	Ar 9 2018	Ar 10 2019	Ar 11 2020
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	2 030 784 kr	2 037 945 kr	2 045 268 kr	2 052 740 kr	2 060 360 kr	2 068 133 kr	2 076 081 kr	2 084 147 kr	2 092 396 kr	2 100 809 kr	2 109 390 kr

Ärsavgifter om:

1. Dagens genomsnittsräntnivå +1%	2 448 696 kr	2 455 877 kr	2 463 201 kr	2 470 672 kr	2 478 252 kr	2 486 085 kr	2 493 993 kr	2 502 080 kr	2 510 328 kr	2 518 741 kr	2 527 323 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå +2%	2 868 829 kr	2 873 810 kr	2 881 134 kr	2 888 805 kr	2 896 825 kr	2 905 898 kr	2 911 928 kr	2 920 012 kr	2 928 261 kr	2 936 674 kr	2 945 256 kr
3. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	1 612 831 kr	1 620 012 kr	1 627 336 kr	1 634 907 kr	1 642 427 kr	1 650 200 kr	1 658 128 kr	1 666 215 kr	1 674 463 kr	1 682 876 kr	1 691 458 kr
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 030 784 kr	2 041 636 kr	2 052 629 kr	2 064 056 kr	2 075 826 kr	2 087 949 kr	2 100 435 kr	2 113 206 kr	2 126 543 kr	2 140 188 kr	2 154 242 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 030 784 kr	2 034 354 kr	2 037 981 kr	2 041 643 kr	2 045 342 kr	2 049 078 kr	2 052 852 kr	2 056 663 kr	2 060 512 kr	2 064 400 kr	2 068 327 kr