

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ROSENDALS PORT

Uppsala kommun

ORG NR 769634-8767

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-14
F. Nyckeltal	15
G. Ekonomisk prognos	16
H. Känslighetsanalys	17
I. Särskilda förhållanden	18
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosendals Port, Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 8 juni 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna har startat i oktober 2022 och beräknas ske fram till juni 2023. Inflyttning beräknas ske enligt följande: april 2023 (trapphus 1), juni 2023 (trapphus 2), september 2023 (trapphus 3), november 2023 (trapphus 4) och december 2023 (trapphus 5).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Rosendals Port har, i avtal daterat den 27 maj 2021, av Skanska Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Kåbo 62:1 i Uppsala kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 maj 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de fem första åren, se avsnitt D, not 3 har tecknats den 24 november 2022.

Bygglov beviljades den 26 november 2020. Startbesked för grundläggning och markarbeten erhöles den 29 april 2021. Startbesked för överbyggnad beviljades den 14 oktober 2021.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2022-10-10

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kåbo 62:1, Uppsala Kommun, (innehås med äganderätt).

Adress: Dekangatan 4, Gerd Enequists gata 10, 12 A-E, 14, 16, Grindstugegatan 3, 5.

Fastighetens areal: 2 739 m²

Bostadsarea: Cirka 8 355 m² (uppmätt på ritning)

Lokalarea: Cirka 154,0 m² (uppmätt på ritning)

Antal bostadslägenheter: 129 lägenheter i ett flerbostadshus.

Antal lokaler: Två lokaler. Planerade verksamheter är butik, kontor eller café.

Husets utformning: Ett flerbostadshus med 6-9 våningsplan. Entréplan innehåller, förutom bostäder, även miljörum, cykelutrymme, lägenhetsförråd samt 2 lokaler. Utrymmen för teknisk försörjning, elcentral och fläkttrum, samt lägenhetsförråd är placerade i källarplanet. Alla lägenheter har balkong, terrass eller uteplats som ingår i bostadsrätten. Innergården är utrustad med planteringar, gångstråk, gräsytor och plats för cykelparkering. Gården utrustas även med ett gemensamt uterum och ett gemensamt trädäck.

Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer. Bostäderna ventileras via ett FTX-system. Garage ventileras med hjälp av frånluft och självdrag.

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes elförbrukning. Varmvattenförbrukningen kommer också att debiteras respektive bostadsrättshavare.

Hiss: 5 hissar. Går från källarplanet till bostadsplanet.

Teknikutrymmen: Teknikrum för anslutning av bostädernas media uppförs i källarplan; Innefattar elcentral med anslutning för el och fiber. Undercentral för vatten och fjärrvärme samt två fläkttrum placeras också i källarplan.

Sophantering: Utrymme för sophantering och återvinning kommer att finnas i entréplan. Två miljörum för de boende att nyttjas samt två miljörum för kommande verksamhet i lokaler.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Passagesystem: Entrédörrar samt dörrar till lägenhetsförråd, cykelförråd samt barnvagn/rullstolsrum öppnas med hjälp av tag. Miljörum förses med läsare för tag och kod.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för TV, telefon och datakommunikation.

Lägenhetsförråd: Finns separat för varje lägenhet i källarplan eller entréplan.

Parkeringslösning: Föreningen har tillgång till 28 platser i det egna underbyggda garaget varav en HCP-parkering och 8 platser avsedda för laddplats. I närliggande parkeringshus har ett nyttjanderättsavtal för 26 parkeringsplatser tecknats.

Cykelparkering: Väderskyddade cykelparkeringar återfinns på entréplan samt i garaget. På gården finns också tillgång till cykelparkering.

Servitut: Föreningen kommer att ha ett nyttjanderättsavtal till 26 parkeringsplatser i närliggande parkeringshus (Dansmästaren).

Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avlopp inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Gemensamhetsanläggningar: Ingen gemensamhetsanläggning är planerad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktion består av betongplatta som grundläggs direkt i mark.
Stomme:	Prefabricerade ytterväggar i betong. Bärande innerväggar och bjälklag av betong.
Entre/Trapphus:	Terrazzo i entré i gatuplan trapphus. Terrazzo även i trapplopp. Övriga golvbelagda ytor i trapphus har klinker. Postboxar, lägenhetsregister och informationsskärm i entréplan. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Väggar målas.
Fasader/Väggar:	Fasaden utförs delvis i prefabricerad betong (med mönsterverkan) och delvis i tegel. Fönsterbleck, stuprör och hängrännor i plåt. Lägenhetsskiljande och bärande väggar av betong. Ej bärande väggar inom lägenhet utgörs till stor del av stålreglar och gips.
Takkonstruktion:	Taket utförs som uppreglade träkonstruktioner. Ytskikt av papp, plåt och sedum enligt A-ritningar. Avvattning sker med hängrännor och stuprör.
Dörrar:	Dörrar till allmänna utrymmen utförs i stål eller aluminium. Tamburdörrar i stål. Innerdörrar är släta, vita.
Fönster:	Fabriksmålade 2+1-glasfönster och 3-glasfönster i trä med aluminium-beklädd utsida. Fasta fönster förekommer. Teknisk åtgärd enligt A-handlingar utförs med förstärkt akustisk åtgärd. Fönsterbänkar i natursten.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger utförs prefabricerade i betong. Lägenheter i gårdsplan har uteplats. Skärmvägg mellan uteplatser där behovet uppskattas att finnas. Balkongräckena i aluminium och stål.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	369 110 000
Köpeskilling för fastigheten	134 550 000
Köpeskilling för inredningsval	2 584 050
Likviditetsreserv	125 915
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-1 100 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	505 269 965 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, om 1 100 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 100 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 100 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 371 694 050 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 338 000 000 kronor för bostäder och till cirka 6 400 000 kronor för lokaler (varav ca 2 700 000 kronor för hyreslokaler och 3 700 000 kronor för garage).

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³ (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	24 774 333	5 år	4,50	1 114 845	-445 938	371 615	1 040 522
Lån 2	24 774 333	4 år	4,40	1 090 071	-421 164	371 615	1 040 522
Lån 3	24 774 333	3 år	4,35	1 077 683	-408 776	0	668 907
Lån 4	24 774 333	2 år	4,25	1 052 909	-384 002	0	668 907
Lån 5	24 774 333	1 år	4,00	990 973	-322 066	0	668 907
Summa	123 871 665		4,30	5 326 482	-1 981 947	743 230	4 087 765
Insatser	322 100 000						
Upplåtelseavgifter	56 825 850						
Upplåtelseavgifter tillval	2 584 050						
Summa Finansiering	505 381 565						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 5 år: 4,01 %, 4 år: 3,97 %, 3 år: 3,94 %, 2 år: 3,95 %, 1 år: 3,81 %
per den 25 november 2022. Konsekvensen av eventuellt ändrade räntor kan avläsas i avsnitt
H. Känslighetsanalys.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,7 % under respektive låns första bindningstid då de 5 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år, 4 år, respektive 5 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fem lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁴ Amortering år 1 är 743 230 kronor och ökar med 2 % årligen.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,30 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,60 %.

Amorteringstiden är ca. 75 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **4 087 765**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **250 650**
(minst 30 kr per m² bostadsarea enligt föreningens stadgar)

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	130 000	
Arvode till styrelse och revisor	100 000	
Föreningens administration	10 000	
Försäkringar	125 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning, städning och snöröjning	400 000	
Sopor och Källsortering	170 000	
Mätdata	33 000	
Hissar	60 000	
Övriga serviceavtal	45 000	
Uppvärmning	361 000	
Gemensam elförbrukning	246 100	
Gemensam vattenförbrukning	340 000	
Oförutsett och reparationer	50 000	
TV, telefoni och bredband	272 835	
Uppvärmning av tappvarmvatten inkl. mervärdesskatt	206 400	
Hushållsel	645 840	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 195 175

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt hyreslokaler	27 000	
Fastighetsskatt garage	37 000	
Summa skatter, kr		64 000

Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr **7 597 590**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	5 646 563
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	272 835
Årsavgifter tappvarmvatten ²	206 400
Årsavgifter hushållsel ³	645 840
Intäkter garageplatser ⁴	474 912
Hysesintäkter lokaler	304 150
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	27 000
Hysesintäkter extra förråd ⁵	19 890
Summa beräknade årliga intäkter, kr	7 597 590

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 176 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för varmvatten debiteras med 108 kronor eller 162 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten i efterskott mot verklig förbrukning.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras med 325 kronor eller 520 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpirset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

⁴ 20 parkeringsplatser i garage à 1 400 kr/månad samt 8 laddplatser i garage à 1 600 kronor/månad (exklusive elförbrukning). Antagen vakansgrad 3 %.

⁵ Det finns 5 extra förråd för uthyrning. Hyra 270 kronor/månad, 370 kronor/månad, 460 kronor/månad, 510 kronor/månad respektive 600 kronor/månad. Antagen vakansgrad 25 %.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁶	Mark/ Balkong/ Terrass ⁷	Insats	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgift	Andels- tal ⁸	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband	Månads- avgift ⁹	Beräknad årsavgift tappvarm- vatten	Beräknad årsavgift hushållsel
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
1-1001	77,5	3	M	2 800 000	195 000	27 900	3 022 900 kr	0,900	1 114 845	50 819	2 115	4 411	1 940	6 240
1-1002	99,5	4	M	3 000 000	195 000	216 900	3 411 900 kr	1,116	1 382 408	63 016	2 115	5 428	1 940	6 240
1-1101	41,5	2	B	2 000 000	45 000	8 200	2 053 200 kr	0,547	677 578	30 887	2 115	2 750	1 295	3 900
1-1102	88	4	B	3 300 000	345 000		3 645 000 kr	1,003	1 242 433	56 635	2 115	4 896	1 940	6 240
1-1103	43,5	2	B	2 000 000	95 000	4 700	2 099 700 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1104	98,5	3	B	3 000 000	645 000	59 000	3 704 000 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1201	41,5	2	B	2 000 000	95 000	14 200	2 109 200 kr	0,547	677 578	30 887	2 115	2 750	1 295	3 900
1-1202	88	4	B	3 300 000	395 000	40 300	3 735 300 kr	1,003	1 242 433	56 635	2 115	4 896	1 940	6 240
1-1203	43,5	2	B	2 000 000	45 000		2 045 000 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1204	98,5	3	B	3 000 000	595 000	42 300	3 637 300 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1301	41,5	2	B	2 000 000	145 000	22 600	2 167 600 kr	0,547	677 578	30 887	2 115	2 750	1 295	3 900
1-1302	88	4	B	3 300 000	445 000		3 745 000 kr	1,003	1 242 433	56 635	2 115	4 896	1 940	6 240
1-1303	43,5	2	B	2 000 000	95 000	188 700	2 283 700 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1304	98,5	3	B	3 000 000	645 000	74 400	3 719 400 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1401	41,5	2	B	2 000 000	195 000	37 200	2 232 200 kr	0,547	677 578	30 887	2 115	2 750	1 295	3 900
1-1402	88	4	B	3 300 000	495 000	118 150	3 913 150 kr	1,003	1 242 433	56 635	2 115	4 896	1 940	6 240
1-1403	43,5	2	B	2 000 000	145 000	36 900	2 181 900 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1404	98,5	3	B	3 000 000	695 000	258 600	3 953 600 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1501	41,5	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,547	677 578	30 887	2 115	2 750	1 295	3 900
1-1502	88	4	B	3 300 000	595 000		3 895 000 kr	1,003	1 242 433	56 635	2 115	4 896	1 940	6 240
1-1503	43,5	2	B	2 000 000	195 000	45 100	2 240 100 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1504	98,5	3	B	3 000 000	745 000	66 800	3 811 800 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1601	47,5	2	B	2 000 000	345 000	22 200	2 367 200 kr	0,606	750 662	34 218	2 115	3 028	1 295	3 900
1-1602	43,5	2	B	2 000 000	295 000	45 600	2 340 600 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1603	98,5	4	B	3 300 000	845 000	49 400	4 194 400 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1701	47,5	2	B	2 000 000	395 000	44 550	2 439 550 kr	0,606	750 662	34 218	2 115	3 028	1 295	3 900

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

⁸ Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Mark/ Balkong/ Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift tappvarm- vatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1702	43,5	2	B	2 000 000	345 000	20 600	2 365 600 kr	0,567	702 352	32 016	2 115	2 844	1 295	3 900
1-1703	98,5	4	B	3 300 000	895 000	62 600	4 257 600 kr	1,106	1 370 021	62 451	2 115	5 381	1 940	6 240
1-1801	75	3	T	3 000 000	1 195 000	21 250	4 216 250 kr	0,875	1 083 877	49 407	2 115	4 294	1 940	6 240
1-1802	70,5	3	T	3 000 000	995 000	123 600	4 118 600 kr	0,831	1 029 374	46 923	2 115	4 087	1 940	6 240
2-1001	97,5	4	M	3 300 000	545 000		3 845 000 kr	1,096	1 357 633	61 886	2 115	5 333	1 940	6 240
2-1101	97,5	4	B	3 300 000	445 000	51 600	3 796 600 kr	1,096	1 357 633	61 886	2 115	5 333	1 940	6 240
2-1102	34	1	B	1 700 000	95 000		1 795 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900
2-1103	89,5	4	B	3 300 000	245 000		3 545 000 kr	1,018	1 261 014	57 482	2 115	4 966	1 940	6 240
2-1104	81	3	B	3 000 000	345 000		3 345 000 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
2-1201	97,5	4	B	3 300 000	545 000	33 200	3 878 200 kr	1,096	1 357 633	61 886	2 115	5 333	1 940	6 240
2-1202	34	1	B	1 700 000	145 000		1 845 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900
2-1203	89,5	4	B	3 300 000	295 000		3 595 000 kr	1,018	1 261 014	57 482	2 115	4 966	1 940	6 240
2-1204	81	3	B	3 000 000	395 000		3 395 000 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
2-1301	97,5	4	B	3 300 000	645 000		3 945 000 kr	1,096	1 357 633	61 886	2 115	5 333	1 940	6 240
2-1302	34	1	B	1 700 000	195 000		1 895 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900
2-1303	90,5	4	B	3 300 000	345 000		3 645 000 kr	1,027	1 272 162	57 990	2 115	5 009	1 940	6 240
2-1304	81	3	B	3 000 000	445 000		3 445 000 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
2-1401	97,5	4	B	3 300 000	745 000	54 300	4 099 300 kr	1,096	1 357 633	61 886	2 115	5 333	1 940	6 240
2-1402	34	1	B	1 700 000	245 000		1 945 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900
2-1403	90,5	4	B	3 300 000	395 000		3 695 000 kr	1,027	1 272 162	57 990	2 115	5 009	1 940	6 240
2-1404	81	3	B	3 000 000	495 000		3 495 000 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
2-1501	97,5	4	B	3 300 000	845 000	121 600	4 266 600 kr	1,096	1 357 633	61 886	2 115	5 333	1 940	6 240
2-1502	34	1	B	1 700 000	295 000		1 995 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900
2-1503	90,5	4	B	3 300 000	445 000	33 800	3 778 800 kr	1,027	1 272 162	57 990	2 115	5 009	1 940	6 240
2-1504	81	3	B	3 000 000	545 000		3 545 000 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
2-1601	34	1	B	1 700 000	395 000		2 095 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

⁸ Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Mark/ Balkong/ Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift tappvarm- vatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
2-1602	90,5	4	B	3 300 000	495 000	58 700	3 853 700 kr	1,027	1 272 162	57 990	2 115	5 009	1 940	6 240
2-1603	81	3	B	3 000 000	645 000	29 750	3 674 750 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
2-1701	34	1	B	1 700 000	495 000		2 195 000 kr	0,474	587 152	26 765	2 115	2 407	1 295	3 900
2-1702	90,5	4	B	3 300 000	595 000	150 700	4 045 700 kr	1,027	1 272 162	57 990	2 115	5 009	1 940	6 240
2-1703	81	3	B	3 000 000	745 000		3 745 000 kr	0,934	1 156 961	52 739	2 115	4 571	1 940	6 240
3-1001	50	2	M	2 000 000	395 000	57 900	2 452 900 kr	0,630	780 391	35 573	2 115	3 141	1 295	3 900
3-1002	50	2	M	2 000 000	345 000		2 345 000 kr	0,630	780 391	35 573	2 115	3 141	1 295	3 900
3-1101	78	3	B	3 000 000	545 000		3 545 000 kr	0,905	1 121 039	51 101	2 115	4 435	1 940	6 240
3-1102	75,5	3	B	3 000 000	495 000		3 495 000 kr	0,880	1 090 071	49 690	2 115	4 317	1 940	6 240
3-1201	78	3	B	3 000 000	395 000		3 395 000 kr	0,905	1 121 039	51 101	2 115	4 435	1 940	6 240
3-1202	75,5	3	B	3 000 000	345 000		3 345 000 kr	0,880	1 090 071	49 690	2 115	4 317	1 940	6 240
3-1301	78	3	B	3 000 000	445 000		3 445 000 kr	0,905	1 121 039	51 101	2 115	4 435	1 940	6 240
3-1302	75,5	3	B	3 000 000	395 000		3 395 000 kr	0,880	1 090 071	49 690	2 115	4 317	1 940	6 240
3-1401	78	3	B	3 000 000	495 000		3 495 000 kr	0,905	1 121 039	51 101	2 115	4 435	1 940	6 240
3-1402	75,5	3	B	3 000 000	445 000		3 445 000 kr	0,880	1 090 071	49 690	2 115	4 317	1 940	6 240
3-1501	78	3	B	3 000 000	645 000		3 645 000 kr	0,905	1 121 039	51 101	2 115	4 435	1 940	6 240
3-1502	75,5	3	B	3 000 000	595 000		3 595 000 kr	0,880	1 090 071	49 690	2 115	4 317	1 940	6 240
4-1001	35	1	M	1 700 000	99 625		1 799 625 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
4-1002	91,5	4	M	3 300 000	495 000		3 795 000 kr	1,037	1 284 549	58 555	2 115	5 056	1 940	6 240
4-1101	80,5	3	B	3 000 000	95 000		3 095 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1102	63,5	2	B	2 000 000	795 000		2 795 000 kr	0,763	945 141	43 083	2 115	3 767	1 295	3 900
4-1103	35	1	B	1 700 000	99 625		1 799 625 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
4-1104	91,5	4	B	3 300 000	445 000		3 745 000 kr	1,037	1 284 549	58 555	2 115	5 056	1 940	6 240
4-1201	80,5	3	B	3 000 000	195 000		3 195 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1202	63,5	2	B	2 000 000	845 000		2 845 000 kr	0,763	945 141	43 083	2 115	3 767	1 295	3 900
4-1203	35	1	B	1 700 000	120 000		1 820 000 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

⁸ Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Mark/ Balkong/ Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift tappvarm- vatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
4-1204	91,5	4	B	3 300 000	495 000		3 795 000 kr	1,037	1 284 549	58 555	2 115	5 056	1 940	6 240
4-1301	80,5	3	B	3 000 000	245 000		3 245 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1302	64	2	B	2 000 000	895 000		2 895 000 kr	0,768	951 334	43 366	2 115	3 790	1 295	3 900
4-1303	35	1	B	1 700 000	145 000		1 845 000 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
4-1304	91,5	4	B	3 300 000	545 000		3 845 000 kr	1,037	1 284 549	58 555	2 115	5 056	1 940	6 240
4-1401	80,5	3	B	3 000 000	295 000		3 295 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1402	64	2	B	2 000 000	945 000		2 945 000 kr	0,768	951 334	43 366	2 115	3 790	1 295	3 900
4-1403	35	1	B	1 700 000	170 000		1 870 000 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
4-1404	91,5	4	B	3 300 000	595 000		3 895 000 kr	1,037	1 284 549	58 555	2 115	5 056	1 940	6 240
4-1501	80,5	3	B	3 000 000	345 000		3 345 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1502	64	2	B	2 000 000	995 000		2 995 000 kr	0,768	951 334	43 366	2 115	3 790	1 295	3 900
4-1503	35	1	B	1 700 000	195 000		1 895 000 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
4-1504	91,5	4	B	3 300 000	695 000		3 995 000 kr	1,037	1 284 549	58 555	2 115	5 056	1 940	6 240
4-1601	80,5	3	B	3 000 000	445 000		3 445 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1602	64	2	B	2 000 000	1 045 000		3 045 000 kr	0,768	951 334	43 366	2 115	3 790	1 295	3 900
4-1603	35	1	B	1 700 000	245 000		1 945 000 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
4-1701	80,5	3	B	3 000 000	495 000		3 495 000 kr	0,929	1 150 768	52 457	2 115	4 548	1 940	6 240
4-1702	64	2	B	2 000 000	1 145 000	104 400	3 249 400 kr	0,768	951 334	43 366	2 115	3 790	1 295	3 900
4-1703	35	1	B	1 700 000	295 000		1 995 000 kr	0,483	598 300	27 273	2 115	2 449	1 295	3 900
5-1001	48,5	2	M	2 000 000	145 000		2 145 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1002	47	2	M	2 000 000	145 000		2 145 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1101	45,5	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900
5-1102	48,5	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1103	48,5	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1104	47	2	B	2 000 000	195 000		2 195 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1201	45,5	2	B	2 000 000	295 000		2 295 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

⁸ Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁶	Mark/ Balkong/ Terrass ⁷	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁸ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift tappvarm- vatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
5-1202	48,5	2	B	2 000 000	195 000		2 195 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1203	48,5	2	B	2 000 000	195 000		2 195 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1204	47	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1301	45,5	2	B	2 000 000	345 000		2 345 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900
5-1302	48,5	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1303	48,5	2	B	2 000 000	245 000		2 245 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1304	47	2	B	2 000 000	295 000		2 295 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1401	45,5	2	B	2 000 000	395 000		2 395 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900
5-1402	48,5	2	B	2 000 000	295 000		2 295 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1403	48,5	2	B	2 000 000	295 000		2 295 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1404	47	2	B	2 000 000	345 000		2 345 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1501	45,5	2	B	2 000 000	445 000		2 445 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900
5-1502	48,5	2	B	2 000 000	345 000		2 345 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1503	48,5	2	B	2 000 000	345 000		2 345 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1504	47	2	B	2 000 000	395 000		2 395 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1601	45,5	2	B	2 000 000	495 000		2 495 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900
5-1602	48,5	2	B	2 000 000	445 000		2 445 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1603	48,5	2	B	2 000 000	395 000		2 395 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1604	47	2	B	2 000 000	445 000		2 445 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1701	45,5	2	B	2 000 000	545 000		2 545 000 kr	0,586	725 888	33 089	2 115	2 934	1 295	3 900
5-1702	48,5	2	B	2 000 000	495 000		2 495 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1703	48,5	2	B	2 000 000	445 000		2 445 000 kr	0,616	763 049	34 783	2 115	3 075	1 295	3 900
5-1704	47	2	B	2 000 000	495 000		2 495 000 kr	0,601	744 469	33 936	2 115	3 004	1 295	3 900
5-1801	70,5	3	T	3 000 000	1 495 000	124 750	4 619 750 kr	0,831	1 029 374	46 923	2 115	4 087	1 940	6 240
5-1802	75	3	T	3 000 000	1 806 600	111 600	4 806 600 kr	0,875	1 083 877	49 407	2 115	4 294	1 940	6 240
diff.								0,006		329				
SUMMA	8 355,0			322 100 000	56 825 850	2 584 050	381 398 300	100,000	123 864 229	5 646 563	272 835		206 400	645 840

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.

⁸ Cirka 82 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁹ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	86,0
2	68,0
154,0	

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	60 475 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	45 649 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	14 558 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	676 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	135 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	810 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	382 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	25 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 975 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	475 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	89 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	145 kr

Nyckeltalen anges som ett genomsnitt per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	5 646 563	6 013 590	6 404 473	6 820 764	7 264 113	7 482 037	7 706 498	7 937 693	8 175 824	8 421 098	8 673 731	10 055 232
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 125 075	1 147 577	1 170 528	1 193 939	1 217 817	1 242 174	1 267 017	1 292 358	1 318 205	1 344 569	1 371 460	1 514 203
Årsavgift kr/m²	810	857	907	959	1 015	1 044	1 074	1 105	1 136	1 169	1 202	1 385
Övriga intäkter												
Hysesintäkter	825 952	842 471	859 320	876 507	894 037	911 918	930 156	948 759	967 734	987 089	1 006 831	1 111 623
Summa intäkter	7 597 590	8 003 637	8 434 321	8 891 209	9 375 968	9 636 128	9 903 671	10 178 809	10 461 763	10 752 756	11 052 022	12 681 057
Driftskostnader	3 195 175	3 259 079	3 324 260	3 390 745	3 458 560	3 527 731	3 598 286	3 670 252	3 743 657	3 818 530	3 894 900	4 300 285
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268 933
Fastighetsskatt garagelokaler	37 000	37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	41 668	42 501	43 351	44 218	45 103	49 797
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	30 406	31 015	31 635	32 267	32 913	36 338
Summa	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	72 074	73 516	74 986	76 486	78 016	355 068
Kapitalkostnader												
Räntor	5 326 482	5 294 523	5 261 925	5 228 675	5 194 760	5 400 174	5 363 248	5 325 583	5 287 165	5 247 978	5 208 008	4 995 841
Räntegaranti	-1 981 947	-1 659 880	-1 275 878	-867 102	-445 938							
Avskrivningar	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902
Summa kostnader	10 320 611	10 675 903	11 093 794	11 537 137	11 993 559	12 715 468	12 750 510	12 786 252	12 822 709	12 859 895	12 897 825	13 368 095
Årets resultat¹	-2 723 021	-2 672 266	-2 659 472	-2 645 928	-2 617 591	-3 079 340	-2 846 838	-2 607 442	-2 360 946	-2 107 139	-1 845 803	-687 038

Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Avsättning till underhållsfond	250 650	260 676	271 103	281 947	293 225	304 954	317 152	329 838	343 032	356 753	371 023	451 406
Accumulerad avsättning till underhållsfond	250 650	511 326	782 429	1 064 376	1 357 601	1 662 555	1 979 708	2 309 546	2 652 578	3 009 331	3 380 354	5 470 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten												
Årets resultat	-2 723 021	-2 672 266	-2 659 472	-2 645 928	-2 617 591	-3 079 340	-2 846 838	-2 607 442	-2 360 946	-2 107 139	-1 845 803	-687 038
Årets avskrivning	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902	3 716 902
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	993 880	1 044 636	1 057 429	1 070 974	1 099 310	637 562	870 063	1 109 459	1 355 955	1 609 762	1 871 098	3 029 863
Likviditetsreserv	125 915	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-743 230	-758 095	-773 256	-788 722	-804 496	-820 586	-836 998	-853 738	-870 812	-888 229	-905 993	-1 000 290
Årets kassaflöde	376 565	286 541	284 173	282 252	294 814	-183 024	33 065	255 722	485 143	721 534	965 105	2 029 574

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	376 565	663 107	947 279	1 229 532	1 524 346	1 341 321	1 374 387	1 630 108	2 115 251	2 836 785	3 801 890	12 278 951
Taxeringsvärde garagelokaler	3 700 000	3 774 000	3 849 480	3 926 470	4 004 999	4 085 099	4 166 801	4 250 137	4 335 140	4 421 843	4 510 279	4 979 713
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	2 700 000	2 754 000	2 809 080	2 865 262	2 922 567	2 981 018	3 040 639	3 101 451	3 163 480	3 226 750	3 291 285	3 633 845
Låneskuld	123 871 665	123 128 435	122 370 340	121 597 084	120 808 362	120 003 866	119 183 280	118 346 283	117 492 545	116 621 733	115 733 504	111 018 679

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 6,5 % per år under år 1-5 samt med 3 % årligen från år 6. Hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 4,0 % per år.

Antagen årlig genomsnittlig inflation 2,0 %.

Amortering 743 230 kr/år, därefter en årlig höjning med 2 %.

Medelränta år 1-5 är 4,30 % och år 6-16 är 4,50 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	810	857	907	959	1015	1044	1202	1385
Antagen räntenivå + 1%	810	887	966	1048	1132	1188	1341	1518
Antagen räntenivå + 2%	810	916	1025	1136	1250	1331	1479	1650
Antagen räntenivå - 1%	810	827	847	871	898	901	1064	1252
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	810	861	915	973	1033	1068	1255	1481
Antagen inflationsnivå + 2%	810	866	924	986	1052	1092	1314	1591
Antagen inflationsnivå - 1 %	810	853	898	946	998	1022	1154	1301

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 4,30 % och år 6-16 är 4,50 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas successivt under de första 5 åren och årsavgiften beräknas höjas med sammanlagt cirka 25,2 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Datum för underskrift framgår av den digitala signaturen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENDALS PORT

Göran Svanström

Bo Wolwan

Thomas Törnqvist

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rosendals Port, org. nr: 769634-8767.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
112 28 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf Rosendals Port

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-09-23
Registreringsbevis	2022-10-25
Uppdragsavtal med bilagor	2021-05-27
Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2022-11-24
Startbesked	2021-04-29
Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-05-27
Kreditoffert SEB	2021-03-26
Indikativa räntor	2022-11-25
Utdrag från fastighetsregistret	2022-09-28
Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
Bygglovsbeslut	2020-11-26
Information från kontrollansvarig	2022-09-30
Bekräftelse rumsbeskrivning	2022-10-06
Rosendals Port, innergårdsmiljö	2022-10-05
Mäklarintyg hyresnivå	2022-10-05
Reviderad tidsplan	2022-09-28
Tillvalsbeställning	2022-11-28

