

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Södra Boulevarden

Org. nr. 769633-9220

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Kortfattad byggnads- lägenhetsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	6
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	7
8.1	Nyckeltal.....	8
9	Särskilda förhållanden	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södra Boulevarden 769633-9220, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Som medlem i föreningen följer åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har gå grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2018 uppföra 53 st. bostadsrättslägenheter i två stycken punkthus i fem våningar, två lokaler. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 2 442 m². Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Upplåtelse kommer att ske från kvartal fyra år 2017. Inflyttning beräknas att ske kvartal ett år 2019.

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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Integrationen 9 och Integrationen 10
Adress:	Johannes Magnus väg 28-34 och Lärdomsgatan 1
Kommun:	Linköping
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Integrationen 9, 411 m ² och Integrationen 10, 392 m ²
BOA:	ca 2 442 m ²
LOA:	ca 82 m ²
Antal lägenheter:	53 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2017-2018
Servitut:	Servitut saknas
Samfälligheter:	Integrationen S:1. Förrättningsbeslut 2015-03-11
Gemensamhetsanläggning:	Integrationen GA:1 avser gemensamhetslokal. Andelstal 12% för Integrationen 9 och 16% för Integrationen 10. Integrationen GA:2 avser vägar och dagvattensystem. Andelstal 12,07% för Integrationen 9 och 12,07% för Integrationen 10. Förrättningsbeslut 2015-03-11.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

2.2 KORTFATTAD BYGGNADS- LÄGENHETSBESKRIVNING

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark
Stomme:	KL-trästomme
Yttervägg:	Båda byggnaderna har träfasad
Mellanbjälklag:	KL-trä
Yttertak:	Falsad plåt, sedumbeläggning
Lgh innervägg:	KL-trä
Innertak:	Gips målad
Fönster:	Träfönster med aluminium på utsidan
Balkong:	Träkonstruktion med trallgolv och smidesräcke
Trapphus:	Trapphus i KL-trä med gipsbeklädnad. Målad vägg. Trapp och räcken i stål, fabrikslackad, trappsteg med terrazzobeläggning. Handledare i massiv ek.
Uppvärmning:	Fjärrvärme med återvinning sk passivhus. Lägenheterna värms upp med vattenburen värme via radiatorer. Individuell mätning i varje lägenhet.
Luftbehandling:	Luftbehandlingsaggregat LA01 för respektive hus av typen FTX med motströms VVX betjänar lägenheter och lokaler med tillhörande biutrymmen.
Tv, telefon, dator:	Ansluten via fibernät
Bilplatser:	Möjlighet att hyra egen bilplats per lägenhet via Dukaten.
Bilpool:	Avtal för föreningen finns med Sunfleet bilpool. Separat användaravtal krävs för körning/hyrning med/av poolbilarna.
Gemensamma Anordningar:	Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten. Fjärrvärme Mätare för mätning av gemensam elenergi och kallvatten. Fastighetsnätsfiber Låssystem med vanlig nyckel till lägenhetsdörr samt tag till entré. Hissar Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet. Gemensamt sopsugssystem för hushållsavfall och gemensamt återvinningsrum.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

Gemensamma utrymmen:	Gemensamhetsanläggningen består av Felleshus om 100 m ² bruttoarea som inrymmer övernattningsrum, samlingsrum, kök samt förråd. Anslutande växthus om ca 250 m ² . Teknikrum för el och VVS, lägenhetsförråd, barnvagns- /rullstolsförråd, förråd, cykelförråd och tvättstuga.
Uteplats och lek:	Utemiljö med enklare lekredskap
Vinterträdgård:	Två separata vinterträdgårdar finns. Regler för tillträde till dessa regleras av föreningen.
Terrass:	Finns i anslutning till Vinterträdgården. Regler för tillträde till dessa regleras av föreningen.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Massivt trägolv	Målade	Målad gips
Vardagsrum	Massivt trägolv	Målade	Målad gips
Sovrum	Massivt trägolv	Målade	Målad gips
Kök/matplats	Massivt trägolv	Målade	Målad gips
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målad gips

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV OCH EV. OMBYGGNADER SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 45 831 000 kr varav bostäder 39 400 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 321. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

	Bostäder	Lokaler
Taxvärde byggnad	39 400 000 kr	107 000 kr
Taxvärde mark	5 604 000 kr	720 000 kr
Totalt taxvärde	45 004 000 kr	827 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Linköping Integrationen 9 och Integrationen 10. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	73 229 274 kr
Entreprenadkostnad**	71 876 796 kr
Lagfart	33 593 kr
Pantbrevskostnad	686 495 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa	145 876 158 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 2 184 508 kr

**Entreprenadform: totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 145 876 158 kr i en garantiutfästelse från VASALKPG Fast AB, org nr. 559080-6625. VASALKPG Fast AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 2,55 %	34 191 158 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	111 685 000 kr
Summa	145 876 158 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet är amorteringsfritt år 1-5 därefter sker amortering enligt en 95-årig serieplan.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (718 786 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad ca 2,55 %		871 875
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.		
Amortering		0
Planenlig avskrivning*	718 786 kr	
Driftkostnader		561 015
Administration	80 000	
Fastighetsskötsel	90 000	
Löp underhåll	40 000	
Städning	22 000	
Renhållning	20 000	
Vatten	70 000	
Fastighetsel	45 000	
Värme	85 000	
Försäkringar	40 000	
Bilpool	39 600	
Samfällighetsförening	29 415	

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

Fastighetsskatt lokaler	8 270
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)	<u>97 696</u>
Summa kostnader	1 538 856

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSAVGIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	<u>1 538 856</u>
Summa intäkter	1 538 856

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lgh nr	Hus nr	Vån- plan	Rum & Kök	Area m ²	Loft m ²	Totalt m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/m ²	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1001	9	BV	2	43,1	11,5	54,6	2,2357%	1 945 000	45 128	34 404	2 867
1002	9	BV	2	43,4	11,5	54,9	2,2482%	1 945 000	44 816	34 596	2 883
1003	9	BV	2	43,4	11,5	54,9	2,2357%	1 945 000	44 816	34 404	2 867
1004	9	BV	1	40,3	11,3	51,6	2,1125%	1 495 000	37 097	32 508	2 709
1101	9	1	1	34,8	16,1	50,9	2,0844%	2 175 000	62 500	32 076	2 673
1102	9	1	1	32,1	13,8	45,9	1,8793%	2 195 000	68 380	28 920	2 410
1103	9	1	1	25,0	9,9	34,9	1,4294%	1 775 000	71 000	21 996	1 833
1104	9	1	1	25,0	9,9	34,9	1,4294%	1 775 000	71 000	21 996	1 833
1105	9	1	2	40,2	11,1	51,3	2,1008%	2 495 000	62 065	32 328	2 694
1106	9	1	1	23,1	10,0	33,1	1,3553%	1 675 000	72 511	20 856	1 738
1107	9	1	1	29,5	5,1	34,6	1,4169%	1 795 000	60 847	21 804	1 817
1108	9	1	1	23,5	10,3	33,8	1,3841%	1 725 000	73 404	21 300	1 775
1201	9	2	1	34,8	16,1	50,9	2,0844%	2 275 000	65 374	32 076	2 673
1202	9	2	1	32,1	13,8	45,9	1,8793%	2 295 000	71 495	28 920	2 410
1203	9	2	1	25,0	9,9	34,9	1,4294%	1 875 000	75 000	21 996	1 833
1204	9	2	1	25,0	9,9	34,9	1,4294%	1 875 000	75 000	21 996	1 833
1205	9	2	2	40,2	11,1	51,3	2,1008%	2 595 000	64 552	32 328	2 694
1206	9	2	1	23,1	10,0	33,1	1,3553%	1 775 000	76 840	20 856	1 738
1207	9	2	1	29,5	5,1	34,6	1,4169%	1 895 000	64 237	21 804	1 817
1208	9	2	1	23,5	10,3	33,8	1,3841%	1 825 000	77 660	21 300	1 775
1301	9	3	1	34,8	16,1	50,9	2,0844%	2 375 000	68 247	32 076	2 673
1302	9	3	1	32,1	13,8	45,9	1,8793%	2 395 000	74 611	28 920	2 410
1303	9	3	1	25,0	9,9	34,9	1,4294%	1 975 000	79 000	21 996	1 833
1304	9	3	1	25,0	9,9	34,9	1,4294%	1 975 000	79 000	21 996	1 833
1305	9	3	2	40,2	11,1	51,3	2,1008%	2 695 000	67 040	32 328	2 694
1306	9	3	1	23,1	10,0	33,1	1,3553%	1 875 000	81 169	20 856	1 738
1307	9	3	1	29,5	5,1	34,6	1,4169%	1 995 000	67 627	21 804	1 817
1308	9	3	1	23,5	10,3	33,8	1,3841%	1 925 000	81 915	21 300	1 775
1401	9	4	3	71,9	-	71,9	2,9437%	2 695 000	37 483	45 300	3 775
1402	9	4	1	25,0	-	25,0	1,0239%	1 495 000	59 800	15 756	1 313
1403	9	4	1	25,0	-	25,0	1,0239%	1 495 000	59 800	15 756	1 313
1405	9	4	2	39,2	-	39,2	1,6048%	1 995 000	50 893	24 696	2 058
1405	9	4	4	88,1	-	88,1	3,6074%	2 995 000	33 995	55 512	4 626
1001	10	BV	1	49,0	-	49,0	2,0064%	1 695 000	34 592	30 876	2 573

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

Lgh nr	Hus nr	Vån-plan	Rum & Kök	Area m ²	Loft m ²	Totalt m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats kr/m ²	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1002	10	BV	1	30,0	-	30,0	1,2282%	895 000	29 833	18 900	1 575
1101	10	1	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 125 000	52 861	34 656	2 888
1102	10	1	1	39,8	15,2	55,0	2,2521%	2 095 000	52 638	34 656	2 888
1103	10	1	1	27,9	7,1	35,0	1,4333%	1 675 000	60 036	22 056	1 838
1104	10	1	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 125 000	52 861	34 656	2 888
1105	10	1	1	28,5	6,5	35,0	1,4333%	1 695 000	59 474	22 056	1 838
1201	10	2	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 225 000	55 348	34 656	2 888
1202	10	2	1	39,8	15,2	55,0	2,2521%	2 195 000	55 151	34 656	2 888
1203	10	2	1	27,9	7,1	35,0	1,4333%	1 775 000	63 620	22 056	1 838
1204	10	2	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 225 000	55 348	34 656	2 888
1205	10	2	1	28,5	6,5	35,0	1,4333%	1 795 000	62 982	22 056	1 838
1301	10	3	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 325 000	57 836	34 656	2 888
1302	10	3	1	39,8	15,2	55,0	2,2521%	2 295 000	57 663	34 656	2 888
1303	10	3	1	27,9	7,1	35,0	1,4333%	1 875 000	67 204	22 056	1 838
1304	10	3	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 325 000	57 836	34 656	2 888
1305	10	3	1	28,5	6,5	35,0	1,4333%	1 895 000	66 491	22 056	1 838
1401	10	4	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 425 000	60 323	34 656	2 888
1402	10	4	1	39,8	15,2	55,0	2,2521%	2 395 000	60 176	34 656	2 888
1403	10	4	1	27,9	7,1	35,0	1,4333%	1 975 000	70 789	22 056	1 838
1404	10	4	1	40,2	14,8	55,0	2,2521%	2 425 000	60 323	34 656	2 888
1405	10	4	1	28,5	6,5	35,0	1,4333%	1 995 000	70 000	22 056	1 838
				1 904	538	2 442	100,00%	111 685 000		1 538 856	128 238

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ² BOA	45 728 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	230 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	630 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA+LOA	59 727 kr
Föreningslån per m ² BOA+LOA	13 999 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA+LOA	352 kr
Kassaflöde per m ² *	0 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA BOULEVARDEN

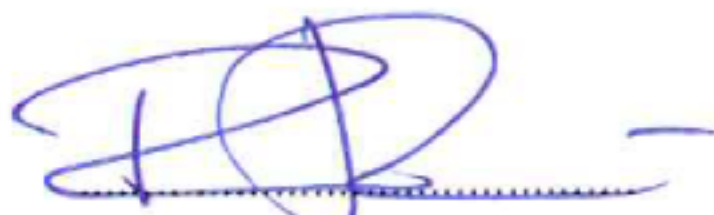
9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

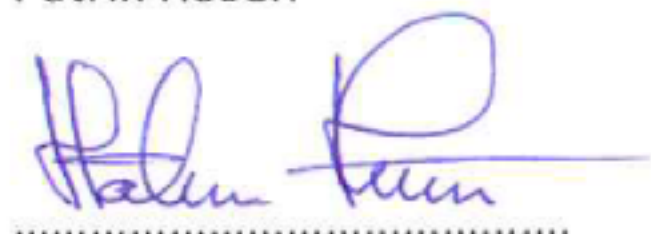
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Linköping den 21 dec 2017

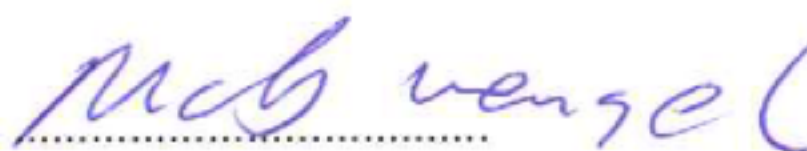
Bostadsrättsföreningen Södra Boulevarden



Patrik Rosén



Håkan Ahlén



Mats Wengelin

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Södra Boulevarden*, daterad 2017-12-19, organisationsnummer 769633-9220, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-01-08



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2017-04-10
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Beräkning anskaffningskostnad
Bygglov, Linköpings kommun, 2017-07-10
Ritningar och situationsplan
Totalentreprenadkontrakt, VASALKPG Entreprenad AB, koncept 2017-12-12
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-02-13
Reverser, 2017-02-13 samt 2017-02-14
Transportavtal, 2017-02-14 med köpebrev
Bankoffert, Ålandsbanken, 2017-12-08
Garantier osålda lägenheter, VASALKPG Fast AB, 2017-12-22
Försäljningsdokument <http://sodraboulevarden.se/>

BILAGA 1 PROGNOSS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	871 875	871 875	871 875	871 875	871 875	866 775	861 659	856 528	851 378	846 209	841 020	814 717
Avskrivningar	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768	718 768
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	561 015	572 236	583 680	595 354	607 261	619 406	631 795	644 430	657 319	670 465	683 875	755 053
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93 800
Lokaler (1% på taxv)	8 270	8 435	8 604	8 776	8 952	9 131	9 313	9 500	9 690	9 883	10 081	11 130
Amorteringar/Avsättning												
Avsättning underhåll	97 696	99 650	101 643	103 676	105 749	107 864	110 022	112 222	114 466	116 756	119 091	131 486
Amortering	-	-	-	-	-	200 000	200 595	201 242	201 941	202 694	203 499	208 353
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar												
	1 530 586	1 543 760	1 557 198	1 570 904	1 584 885	1 794 045	1 804 070	1 814 422	1 825 105	1 836 124	1 847 485	2 003 409
Arsavgift kr/kvm/år												
	627	632	638	643	649	735	739	743	747	752	756	820
Underskott avskrivning + avsätt -												
	621 072	- 619 118	- 617 125	- 615 092	- 613 019	- 410 904	- 408 151	- 405 304	- 402 360	- 399 319	- 396 178	- 587 282
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Arsavgifter medlemmar	1 530 586	1 543 760	1 557 198	1 570 904	1 584 885	1 794 045	1 804 070	1 814 422	1 825 105	1 836 124	1 847 485	1 758 771
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalyror										
Hyrshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	45 831 000	46 747 620	47 682 572	48 636 224	49 608 948	50 601 127	51 613 150	52 645 413	53 698 321	54 772 288	55 867 733	61 682 492
Föreningslån	34 191 158	34 191 158	34 191 158	34 191 158	34 191 158	33 991 158	33 790 563	33 589 321	33 387 380	33 184 686	32 981 187	31 949 688

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 718 768 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	627	632	638	643	649	735	739	743	747	752	756	720
ärsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	627	772	778	783	789	874	877	880	883	887	890	910
2. Dagens räntenivå +2%	627	912	918	923	929	1 013	1 015	1 017	1 020	1 023	1 025	1 041
1. Dagens räntenivå - 1%	627	492	498	503	509	595	600	605	611	616	621	651
2. Dagens räntenivå - 2%	627	352	358	363	369	456	462	467	473	479	485	517
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	627	635	643	652	661	749	757	764	772	780	789	836
2. Dagens inflationsnivå +2%	627	637	649	660	672	765	776	788	800	812	826	902
1. Dagens inflationsnivå -1%	627	629	632	635	638	720	721	722	723	723	724	729
2. Dagens inflationsnivå -2%	627	627	627	627	627	706	704	702	700	698	696	686