

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden

Solna kommun

ORG NR 769624-0329

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden, Solna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 5 december 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2014.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 6 september 2013. Tilläggsavtal till uppdragsavtal har tecknats 4 mars 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med oktober månad 2014. Inflyttning beräknas ske under perioden mars 2015 t o m februari 2016.

För att minska årsavgiften har bostadsrättshavarna haft möjlighet att välja en upplåtelseavgift om 200 000 kronor – 800 000 kronor. Det har också varit möjligt att inte erlagga någon upplåtelseavgift.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkringsaktiebolaget HDI-Gerling.

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

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

Projektet finansieras av Nordea.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Liljekonvaljen 1, Solna kommun.
Adress:	Dammtorps Allé 11, 13 och 15, Våtmarksvägen 33 och 35, Fridensborgsvägen 130, 132, 134, 136, 138, 140 och 142 samt Meanderslingan 34 och 36. 170 62 Solna.
Tomtens areal:	Cirka 5 614 m ²
Bostadsarea:	Cirka 11 751,5 m ²
Antal bostadslägenheter:	145 lägenheter i tre flerbostadshus.
Antal lokaler:	Fyra lokaler, ca 265 m ² .
Husets utformning:	Tre flerbostadshus med 5-6 våningsplan. Husen är placerade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Ventilationssystemet består av mekaniskt från- och tilluftssystem med plattvärmeväxlare i fläktrum i källaren. Uppvärmningssystemet för lägenheterna består av fjärrvärme. Källarvåning med lägenhetsförråd samt undercentraler för värme och el.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Tappvarmvatten:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt fjärrvärmeabonnemang. Tappvarmvatten kommer att debiteras respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss i samtliga trapphus.
Sophantering:	Sopkassuner för hushållssopor.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation samt TV och telefoni via bredband.
Parkering:	136 bilplatser samt 6 mc-platser i föreningen garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark och pålning.
Stomme:	Bärande stomme av prefabricerade betongelement (med synliga fogar i innertak). Bjälklag i bostadsdelar utförs som plattbärlag och gårdsbjälklag över garage utförs som håldäcksbjälklag i prefabricerad betong.
Entré/Trapphus:	På entréplanen för respektive entré inryms postboxar och barnvagns- och rullstolsförråd.
Fasader:	Fasader av prefabricerade betongelement med fasadyta av puts och trä. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion med ytskikt av papp. Takavvattning, ventilationshuvar och detaljer av plåt. Tak ovan garage utgörs av bostadshus samt innergård.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall, trä och glas. Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter är lätta av trä och släta. Dörrar i allmänna utrymmen av metall eller trä.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och utsidor av aluminium, i nedre plan utrustade med lås.
Balkonger:	Samtliga lägenheter har balkonger av prefabricerad betong. Vissa lägenheter har fransk balkong.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Kök:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Grängat
WC/dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målat

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt till och med värdeåret samt köpeskilling mark	553 510 000
Köpeskilling för inredningsval	7 414 468
Likviditetstillskott	200 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	561 124 468

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 266 400 000 kronor för bostäder och 12 488 000 kronor för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För den slutliga finansieringen kommer bostadsrättsföreningen teckna avtal med Nordea. Säkerhet för lånen kommer att vara pantbrev.

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

Avskrivningsunderlaget består av kostnaden för entreprenaden, 418 770 000 kr.

Avskrivning på 100 år ger en årlig avskrivning på 4 187 700 kr.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar torde det för läsaren av ekonomisk plan vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens kassaflöde, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet där avskrivningarna är inkluderade.

Lån	Belopp (kr)	Bindningstid ¹	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	99 600 000		4,00	3 984 000	150 000	4 134 000
Lån 2 ³	43 800 000		4,00	1 752 000	90 000	1 842 000
Summa	143 400 000			5 736 000	240 000	5 976 000
Insatser	364 710 000					
Upplåtelseavgifter	45 600 000					
Upplåtelseavgifter tillval	7 414 468					
Summa Finansiering	561 124 468					
Avgår Ränteintäkter						-2 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	240 000	5 974 000

¹ Vid tid för slutfinansiering kommer lånen att fördelas på olika löptider.

² Angivna räntor är något högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Lån som återstår efter det att föreningens medlemmar erlagt valda upplåtelseavgifter.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

5 974 000**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea**352 545****Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	150 000	
Arvode till styrelse	70 000	
Arvode till revisorer	20 000	
Föreningens administration	15 000	
Vatten och avlopp	315 000	
Uppvärmning exkl varmvatten	570 000	
Varmvatten	347 500	
Gemensam el inkl garage	330 000	
Hushållsel	624 400	
Renhållning	120 000	
Sotning/OVK, vart 3:e år	40 000	
Fastighetsskötsel inkl jourservice	130 000	
Rengöring ventkanaler, vart 4:e år	40 000	
Trädgårdsskötsel	20 000	
Service och filterbyte av FTX-aggregat	35 000	
Städning	140 000	
Snöröjning, entréer och halkbekämpning	60 000	
Snöröjning, tak	40 000	
Garage underhåll	50 000	
Måttjänster	20 000	
Hissar, besiktning och service	90 000	
Fastighetsförsäkring	60 000	
TV, bredband och telefoni	452 400	
Reserv	25 635	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 764 935

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	124 880	
Summa skatter, kr		124 880

Summa beräknade årliga kostnader, kr**10 216 360**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets 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 ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2, driftkostnader, avsättningar, skatter, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt intäkter från lokaler, garage och parkering fördelas efter andelstal 1.

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter fördelas efter andelstal 2.

Årsavgift för TV och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel och uppvärmning tappvarmvatten erlägges efter förbrukning.

Årsavgifter 1	5 170 000
Årsavgifter 2	1 754 000
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	452 400
Årsavgifter varmvatten ²	347 500
Årsavgifter hushållsel ³	624 400
Hysesintäkter parkeringsplatser ⁴	1 338 000
Hysesintäkt förråd	21 000
Hysesintäkter lokaler	471 200
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	37 860
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	10 216 360 kr

¹ TV, bredband och telefoni är gruppslutet och avgiften är 260 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för varmvatten debiteras enligt följande: 1-2 RoK 167 kr/mån, 3-4 RoK 208 kr/mån, 5-6 RoK 250 kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1-2 RoK 283 kr/mån, 3-4 RoK 375 kr/mån, 4-5 RoK - över 100 kvm- 458 kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Intäkterna avser 136 garageplatser och sex MC platser i föreningens garage. Hyran för en garageplats beräknats till 1 000 kr per mån och MC plats till 450 kr per mån. Intäkterna för garaget har reducerats med en vakansgrad motsvarande 20 % av bilplatserna.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal RoK ⁵	Mark/ Terrass/ Fr Balkong/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Lån efter valda upplåtelse- avgifter (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgifter (kr)	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Årsavgift TV, bredband IP-telefoni (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁹ (kr)
34-1001	116,5	5 RoK	M	3 295 000	400 000	400 000	189 393	3 884 393	0,916	0,913	47 357	16 014	3 120	5 541	5 500	3 000
34-1002	48,0	2 RoK		1 395 000	0	400 000	29 643	1 424 643	0,466	0,913	24 092	16 014	3 120	3 602	3 400	2 000
34-1003	94,0	4 RoK	M	2 895 000	400 000	400 000	63 518	3 358 518	0,772	0,913	39 912	16 014	3 120	4 921	4 500	2 500
34-1101	98,5	4 RoK	B	2 750 000	400 000	400 000	14 622	3 164 622	0,801	0,913	41 412	16 014	3 120	5 046	4 500	2 500
34-1102	46,0	2 RoK	B	1 195 000	200 000	200 000	4 320	1 399 320	0,466	0,457	24 092	8 016	3 120	2 936	3 400	2 000
34-1103	46,0	2 RoK	B	1 195 000	200 000	200 000	3 733	1 398 733	0,466	0,457	24 092	8 016	3 120	2 936	3 400	2 000
34-1104	97,5	4 RoK	B	2 595 000	400 000	400 000	106 374	3 101 374	0,795	0,913	41 102	16 014	3 120	5 020	4 500	2 500
34-1201	98,5	4 RoK	B	2 850 000	800 000	0	217 755	3 867 755	0,801	0,000	41 412	0	3 120	3 711	4 500	2 500
34-1202	46,0	2 RoK	B	1 295 000	200 000	200 000	23 996	1 518 996	0,466	0,457	24 092	8 016	3 120	2 936	3 400	2 000
34-1203	46,0	2 RoK	B	1 295 000	0	400 000	11 544	1 306 544	0,466	0,913	24 092	16 014	3 120	3 602	3 400	2 000
34-1204	97,5	4 RoK	B	2 695 000	800 000	0	122 418	3 617 418	0,795	0,000	41 102	0	3 120	3 685	4 500	2 500
34-1301	98,5	4 RoK	B	2 950 000	400 000	400 000	14 622	3 364 622	0,801	0,913	41 412	16 014	3 120	5 046	4 500	2 500
34-1302	46,0	2 RoK	B	1 395 000	0	400 000	108 877	1 503 877	0,466	0,913	24 092	16 014	3 120	3 602	3 400	2 000
34-1303	46,0	2 RoK	B	1 395 000	200 000	200 000	61 999	1 656 999	0,466	0,457	24 092	8 016	3 120	2 936	3 400	2 000
34-1304	97,5	4 RoK	B	2 795 000	400 000	400 000	66 417	3 261 417	0,795	0,913	41 102	16 014	3 120	5 020	4 500	2 500
34-1401	98,5	4 RoK	B	3 050 000	400 000	400 000	14 622	3 464 622	0,801	0,913	41 412	16 014	3 120	5 046	4 500	2 500
34-1402	46,0	2 RoK	B	1 495 000	0	400 000	27 189	1 522 189	0,466	0,913	24 092	16 014	3 120	3 602	3 400	2 000
34-1403	46,0	2 RoK	B	1 495 000	200 000	200 000	892	1 695 892	0,466	0,457	24 092	8 016	3 120	2 936	3 400	2 000
34-1404	97,5	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	64 104	3 359 104	0,795	0,913	41 102	16 014	3 120	5 020	4 500	2 500
34-1501	133,5	5 RoK	T	4 850 000	400 000	400 000	103 776	5 353 776	1,024	0,913	52 941	16 014	3 120	6 006	5 500	3 000
35-1001	123,0	5 RoK	M	3 450 000	400 000	400 000	187 684	4 037 684	0,957	0,913	49 477	16 014	3 120	5 718	5 500	3 000
35-1002	85,0	3 RoK	M	2 650 000	300 000	300 000	94 890	3 044 890	0,715	0,685	36 966	12 015	3 120	4 342	4 500	2 500
35-1101	103,0	4 RoK	B	2 795 000	400 000	400 000	18 937	3 213 937	0,830	0,913	42 911	16 014	3 120	5 170	5 500	2 500
35-1102	51,5	2 RoK	B	1 495 000	0	400 000	56 662	1 551 662	0,501	0,913	25 902	16 014	3 120	3 753	3 400	2 000
35-1103	88,5	3 RoK	B	2 450 000	300 000	300 000	132 327	2 882 327	0,737	0,685	38 103	12 015	3 120	4 437	4 500	2 500
35-1201	103,0	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	17 035	3 312 035	0,830	0,913	42 911	16 014	3 120	5 170	5 500	2 500
35-1202	51,5	2 RoK	B	1 595 000	400 000	0	15 879	2 010 879	0,501	0,000	25 902	0	3 120	2 419	3 400	2 000
35-1203	88,5	3 RoK	B	2 550 000	0	600 000	26 232	2 576 232	0,737	1,370	38 103	24 030	3 120	5 438	4 500	2 500
35-1301	103,0	4 RoK	B	2 995 000	400 000	400 000	17 035	3 412 035	0,830	0,913	42 911	16 014	3 120	5 170	5 500	2 500
35-1302	51,5	2 RoK	B	1 695 000	200 000	200 000	30 520	1 925 520	0,501	0,457	25 902	8 016	3 120	3 087	3 400	2 000
35-1303	88,5	3 RoK	B	2 650 000	300 000	300 000	61 901	3 011 901	0,737	0,685	38 103	12 015	3 120	4 437	4 500	2 500
35-1401	103,0	4 RoK	B	3 095 000	400 000	400 000	17 035	3 512 035	0,830	0,913	42 911	16 014	3 120	5 170	5 500	2 500
35-1402	51,5	2 RoK	B	1 795 000	200 000	200 000	39 571	2 034 571	0,501	0,457	25 902	8 016	3 120	3 087	3 400	2 000
35-1403	88,5	3 RoK	B	2 750 000	600 000	0	76 361	3 426 361	0,737	0,000	38 103	0	3 120	3 435	4 500	2 500
35-1501	137,0	5 RoK	T	4 795 000	800 000	0	169 027	5 764 027	1,047	0,000	54 130	0	3 120	4 771	5 500	3 000

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. Fr = Fransk balkong. T = Terrass. M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal RoK ⁵	Mark/ Terrass/ Fr Balkong/ Balkong ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Lån efter valda upplåtelse- avgifter	Upplåtelse- avgift tillval	insats + upplåtelse- avgifter	Andelstal 1	Andelstal 2	Årsavgift 1	Årsavgift 2	Årsavgift TV, broadband IP-telefoni	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸	Beräknad årsavgift vatten ⁹
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
36-1001	79,5	3 RoK	B	2 175 000	300 000	300 000	40 636	2 515 636	0,680	0,685	35 156	12 015	3 120	4 191	4 500	2 500
36-1002	58,0	2 RoK	M	1 695 000	200 000	200 000	24 597	1 919 597	0,543	0,457	28 073	8 016	3 120	3 267	3 400	2 000
36-1101	38,0	1 RoK		845 000	200 000	200 000	11 225	1 056 225	0,415	0,457	21 456	8 016	3 120	2 716	3 400	2 000
36-1102	79,5	3 RoK	B	2 195 000	300 000	300 000	58 092	2 553 092	0,680	0,685	35 156	12 015	3 120	4 191	4 500	2 500
36-1103	58,0	2 RoK	B	1 755 000	200 000	200 000	36 090	1 991 090	0,543	0,457	28 073	8 016	3 120	3 267	3 400	2 000
36-1201	38,0	1 RoK		895 000	200 000	200 000	4 320	1 099 320	0,415	0,457	21 456	8 016	3 120	2 716	3 400	2 000
36-1202	79,5	3 RoK	B	2 295 000	300 000	300 000	31 659	2 626 659	0,680	0,685	35 156	12 015	3 120	4 191	4 500	2 500
36-1203	58,0	2 RoK	B	1 855 000	200 000	200 000	39 989	2 094 989	0,543	0,457	28 073	8 016	3 120	3 267	3 400	2 000
36-1301	38,0	1 RoK		995 000	200 000	200 000	10 107	1 205 107	0,415	0,457	21 456	8 016	3 120	2 716	3 400	2 000
36-1302	79,5	3 RoK	B	2 395 000	300 000	300 000	149 182	2 844 182	0,680	0,685	35 156	12 015	3 120	4 191	4 500	2 500
36-1303	58,0	2 RoK	B	1 955 000	200 000	200 000	28 980	2 181 980	0,543	0,457	28 073	8 016	3 120	3 267	3 400	2 000
36-1401	38,0	1 RoK		1 095 000	200 000	200 000	0	1 295 000	0,415	0,457	21 456	8 016	3 120	2 716	3 400	2 000
36-1402	79,5	3 RoK	B	2 495 000	300 000	300 000	57 334	2 852 334	0,680	0,685	35 156	12 015	3 120	4 191	4 500	2 500
36-1403	58,0	2 RoK	B	2 055 000	200 000	200 000	55 317	2 310 317	0,543	0,457	28 073	8 016	3 120	3 267	3 400	2 000
36-1501	106,5	4 RoK	T	4 270 000	400 000	400 000	133 131	4 803 131	0,852	0,913	44 048	16 014	3 120	5 265	5 500	2 500
37-1001	98,5	4 RoK	M	3 180 000	400 000	400 000	27 981	3 607 981	0,801	0,913	41 412	16 014	3 120	5 046	4 500	2 500
37-1002	103,5	5 RoK	M	3 180 000	800 000	0	78 422	4 058 422	0,833	0,000	43 066	0	3 120	3 849	5 500	3 000
37-1101	81,5	3 RoK	B	2 395 000	300 000	300 000	22 139	2 717 139	0,693	0,685	35 828	12 015	3 120	4 247	4 500	2 500
37-1102	54,5	2 RoK	B	1 695 000	200 000	200 000	97 316	1 992 316	0,520	0,457	26 884	8 016	3 120	3 168	3 400	2 000
37-1103	94,5	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	14 622	3 309 622	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
37-1201	81,5	3 RoK	B	2 495 000	0	600 000	90 621	2 585 621	0,693	1,370	35 828	24 030	3 120	5 248	4 500	2 500
37-1202	54,5	2 RoK	B	1 795 000	200 000	200 000	4 885	1 999 885	0,520	0,457	26 884	8 016	3 120	3 168	3 400	2 000
37-1203	94,5	4 RoK	B	2 995 000	400 000	400 000	14 622	3 409 622	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
37-1301	81,5	3 RoK	B	2 595 000	300 000	300 000	14 650	2 909 650	0,693	0,685	35 828	12 015	3 120	4 247	4 500	2 500
37-1302	54,5	2 RoK	B	1 895 000	200 000	200 000	25 912	2 120 912	0,520	0,457	26 884	8 016	3 120	3 168	3 400	2 000
37-1303	94,5	4 RoK	B	3 095 000	400 000	400 000	109 592	3 604 592	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
37-1401	82,5	3 RoK	B	2 695 000	300 000	300 000	136 061	3 131 061	0,699	0,685	36 138	12 015	3 120	4 273	4 500	2 500
37-1402	54,5	2 RoK	B	1 995 000	0	400 000	28 742	2 023 742	0,520	0,913	26 884	16 014	3 120	3 835	3 400	2 000
37-1403	94,0	4 RoK	B	3 195 000	400 000	400 000	200 869	3 795 869	0,772	0,913	39 912	16 014	3 120	4 921	4 500	2 500
37-1501	74,0	2 RoK	T	2 695 000	600 000	0	2 836	3 297 836	0,645	0,000	33 347	0	3 120	3 039	3 400	2 000
38-1001	112,5	5 RoK	M	3 345 000	400 000	400 000	140 492	3 885 492	0,890	0,913	46 013	16 014	3 120	5 429	5 500	3 000
38-1002	77,0	3 RoK	M	2 895 000	300 000	300 000	14 622	3 209 622	0,664	0,685	34 329	12 015	3 120	4 122	4 500	2 500
38-1101	95,0	4 RoK	B	2 525 000	400 000	400 000	0	2 925 000	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
38-1102	43,0	2 RoK	B	1 075 000	200 000	200 000	20 829	1 295 829	0,447	0,457	23 110	8 016	3 120	2 854	3 400	2 000
38-1103	80,0	3 RoK	B	2 395 000	300 000	300 000	164 669	2 859 669	0,683	0,685	35 311	12 015	3 120	4 204	4 500	2 500

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. Fr = Fransk balkong. T = Terrass. M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal RoK ⁵	Mark/ Terrass/ Fr Balkong/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Lån efter valda upplåtelse- avgifter (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgifter (kr)	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Årsavgift TV, bredband IP-telefoni (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁹ (kr)
38-1201	95,0	4 RoK	B	2 595 000	400 000	400 000	103 957	3 098 957	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
38-1202	43,0	2 RoK	B	1 175 000	200 000	200 000	64 996	1 439 996	0,447	0,457	23 110	8 016	3 120	2 854	3 400	2 000
38-1203	80,0	3 RoK	B	2 495 000	300 000	300 000	51 069	2 846 069	0,683	0,685	35 311	12 015	3 120	4 204	4 500	2 500
38-1301	95,0	4 RoK	B	2 725 000	400 000	400 000	14 622	3 139 622	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
38-1302	43,0	2 RoK	B	1 275 000	200 000	200 000	19 142	1 494 142	0,447	0,457	23 110	8 016	3 120	2 854	3 400	2 000
38-1303	80,0	3 RoK	B	2 595 000	300 000	300 000	62 821	2 957 821	0,683	0,685	35 311	12 015	3 120	4 204	4 500	2 500
38-1401	95,0	4 RoK	B	2 825 000	400 000	400 000	156 928	3 381 928	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
38-1402	43,0	2 RoK	B	1 375 000	200 000	200 000	21 983	1 596 983	0,447	0,457	23 110	8 016	3 120	2 854	3 400	2 000
38-1403	80,0	3 RoK	B	2 695 000	300 000	300 000	31 250	3 026 250	0,683	0,685	35 311	12 015	3 120	4 204	4 500	2 500
38-1501	113,0	4 RoK	T	4 795 000	800 000	0	58 276	5 653 276	0,894	0,000	46 220	0	3 120	4 112	5 500	2 500
39-1101	85,5	3 RoK	B	2 820 000	300 000	300 000	14 622	3 134 622	0,718	0,685	37 121	12 015	3 120	4 355	4 500	2 500
39-1102	53,0	2 RoK	Fr	1 550 000	200 000	200 000	6 068	1 756 068	0,511	0,457	26 419	8 016	3 120	3 130	3 400	2 000
39-1103	96,0	4 RoK	B	2 795 000	400 000	400 000	14 622	3 209 622	0,785	0,913	40 585	16 014	3 120	4 977	4 500	2 500
39-1201	85,5	3 RoK	B	2 920 000	300 000	300 000	14 622	3 234 622	0,718	0,685	37 121	12 015	3 120	4 355	4 500	2 500
39-1202	53,0	2 RoK	Fr	1 595 000	200 000	200 000	43 327	1 838 327	0,511	0,457	26 419	8 016	3 120	3 130	3 400	2 000
39-1203	96,0	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	14 622	3 309 622	0,785	0,913	40 585	16 014	3 120	4 977	4 500	2 500
39-1301	85,5	3 RoK	B	3 020 000	300 000	300 000	14 622	3 334 622	0,718	0,685	37 121	12 015	3 120	4 355	4 500	2 500
39-1302	53,0	2 RoK	Fr	1 650 000	200 000	200 000	60 290	1 910 290	0,511	0,457	26 419	8 016	3 120	3 130	3 400	2 000
39-1303	96,0	4 RoK	B	2 995 000	400 000	400 000	14 622	3 409 622	0,785	0,913	40 585	16 014	3 120	4 977	4 500	2 500
39-1401	132,5	4 RoK	B,T	5 095 000	400 000	400 000	892	5 495 892	1,018	0,913	52 631	16 014	3 120	5 980	5 500	2 500
39-1402	72,0	3 RoK	B	3 095 000	300 000	300 000	105 125	3 500 125	0,632	0,685	32 674	12 015	3 120	3 984	4 500	2 500
39-1403	133,0	5 RoK	B,T	4 795 000	400 000	400 000	892	5 195 892	1,021	0,913	52 786	16 014	3 120	5 993	5 500	3 000
40-1001	73,0	2 RoK	M	2 295 000	200 000	200 000	14 622	2 509 622	0,638	0,457	32 985	8 016	3 120	3 677	3 400	2 000
40-1101	95,0	4 RoK	B	2 695 000	400 000	400 000	14 622	3 109 622	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
40-1102	53,0	2 RoK	Fr	1 550 000	200 000	200 000	21 111	1 771 111	0,511	0,457	26 419	8 016	3 120	3 130	3 400	2 000
40-1103	94,5	4 RoK	B	2 750 000	400 000	400 000	14 622	3 164 622	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
40-1201	95,0	4 RoK	B	2 795 000	400 000	400 000	46 341	3 241 341	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
40-1202	53,0	2 RoK	Fr	1 595 000	0	400 000	11 646	1 806 646	0,511	0,913	26 419	16 014	3 120	3 796	3 400	2 000
40-1203	94,5	4 RoK	B	2 850 000	400 000	400 000	14 622	3 264 622	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
40-1301	95,0	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	14 622	3 309 622	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
40-1302	53,0	2 RoK	Fr	1 650 000	400 000	0	72 786	2 122 786	0,511	0,000	26 419	0	3 120	2 462	3 400	2 000
40-1303	94,5	4 RoK	B	2 950 000	400 000	400 000	14 622	3 364 622	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
40-1401	142,5	6 RoK	B,T	4 995 000	400 000	400 000	892	5 395 892	1,082	0,913	55 939	16 014	3 120	6 256	5 500	3 000
40-1402	73,0	3 RoK	T	2 995 000	300 000	300 000	13 591	3 308 591	0,638	0,685	32 885	12 015	3 120	4 010	4 500	2 500
40-1403	131,5	5 RoK	B,T	4 750 000	400 000	400 000	892	5 150 892	1,012	0,913	52 320	16 014	3 120	5 955	5 500	3 000

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. Fr = Fransk balkong. T = Terrass. M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal RoK ⁵	Mark/ Terrass/ Fr Balkong/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Lån efter valda upplåtelse- avgifter (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgifter (kr)	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Årsavgift TV, broadband IP-telefoni (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁹ (kr)
41-1001	84,0	3 RoK	M	2 595 000	0	600 000	55 781	2 650 781	0,709	1,370	36 655	24 030	3 120	5 317	4 500	2 500
41-1002	97,0	4 RoK	M	2 795 000	400 000	400 000	85 526	3 280 526	0,791	0,913	40 895	16 014	3 120	5 002	4 500	2 500
41-1101	95,0	4 RoK	B	2 695 000	400 000	400 000	14 622	3 109 622	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
41-1102	53,0	2 RoK	Fr	1 550 000	400 000	0	17 876	1 967 876	0,511	0,000	26 419	0	3 120	2 462	3 400	2 000
41-1103	94,5	4 RoK	B	2 795 000	400 000	400 000	72 800	3 267 800	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
41-1201	95,0	4 RoK	B	2 795 000	400 000	400 000	14 622	3 209 622	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
41-1202	53,0	2 RoK	Fr	1 595 000	200 000	200 000	77 045	1 872 045	0,511	0,457	26 419	8 016	3 120	3 130	3 400	2 000
41-1203	94,5	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	226 913	3 521 913	0,776	0,913	40 119	16 014	3 120	4 938	4 500	2 500
41-1301	95,0	4 RoK	B	2 895 000	400 000	400 000	14 622	3 309 622	0,779	0,913	40 274	16 014	3 120	4 951	4 500	2 500
41-1302	53,0	2 RoK	Fr	1 650 000	200 000	200 000	12 372	1 862 372	0,511	0,457	26 419	8 016	3 120	3 130	3 400	2 000
41-1303	94,5	4 RoK	B	2 995 000	800 000	0	114 349	3 909 349	0,776	0,000	40 119	0	3 120	3 603	4 500	2 500
41-1401	142,5	6 RoK	B,T	4 995 000	400 000	400 000	892	5 395 892	1,082	0,913	55 939	16 014	3 120	6 256	5 500	3 000
41-1402	73,0	3 RoK	T	2 995 000	0	600 000	36 677	3 031 677	0,638	1,370	32 985	24 030	3 120	5 011	4 500	2 500
41-1403	131,5	5 RoK	B,T	4 795 000	0	800 000	138 854	4 933 854	1,012	1,826	52 320	32 028	3 120	7 289	5 500	3 000
42-1001	65,5	2 RoK		1 760 000	200 000	200 000	14 650	1 974 650	0,590	0,457	30 503	8 016	3 120	3 470	3 400	2 000
42-1002	111,5	5 RoK	M	3 095 000	800 000	0	248 239	4 143 239	0,884	0,000	45 703	0	3 120	4 069	5 500	3 000
42-1003	35,0	1 RoK	M	795 000	200 000	200 000	20 263	1 015 263	0,396	0,457	20 473	8 016	3 120	2 634	3 400	2 000
42-1004	47,5	2 RoK	M	1 295 000	200 000	200 000	2 413	1 497 413	0,476	0,457	24 609	8 016	3 120	2 979	3 400	2 000
42-1005	111,0	5 RoK	M	3 095 000	400 000	400 000	42 706	3 537 706	0,881	0,913	45 548	16 014	3 120	5 390	5 500	3 000
42-1006	65,5	2 RoK		1 760 000	200 000	200 000	30 249	1 990 249	0,590	0,457	30 503	8 016	3 120	3 470	3 400	2 000
42-1101	72,5	3 RoK	B	2 095 000	300 000	300 000	83 387	2 478 387	0,635	0,685	32 830	12 015	3 120	3 997	4 500	2 500
42-1102	111,5	5 RoK	B,B	3 095 000	400 000	400 000	14 622	3 509 622	0,884	0,913	45 703	16 014	3 120	5 403	5 500	3 000
42-1103	47,0	2 RoK	B	1 295 000	200 000	200 000	58 982	1 553 982	0,472	0,457	24 402	8 016	3 120	2 962	3 400	2 000
42-1104	47,5	2 RoK	B	1 295 000	200 000	200 000	11 763	1 506 763	0,476	0,457	24 609	8 016	3 120	2 979	3 400	2 000
42-1105	111,0	5 RoK	B,B	3 095 000	400 000	400 000	47 347	3 542 347	0,881	0,913	45 548	16 014	3 120	5 390	5 500	3 000
42-1106	72,5	3 RoK	B	2 095 000	0	600 000	0	2 095 000	0,635	1,370	32 830	24 030	3 120	4 998	4 500	2 500
42-1201	72,5	3 RoK	B	2 195 000	300 000	300 000	31 439	2 526 439	0,635	0,685	32 830	12 015	3 120	3 997	4 500	2 500
42-1202	111,5	5 RoK	B,B	3 195 000	400 000	400 000	120 740	3 715 740	0,884	0,913	45 703	16 014	3 120	5 403	5 500	3 000
42-1203	47,5	2 RoK	B	1 395 000	200 000	200 000	20 212	1 615 212	0,476	0,457	24 609	8 016	3 120	2 979	3 400	2 000
42-1204	47,0	2 RoK	B	1 395 000	0	400 000	3 959	1 398 959	0,472	0,913	24 402	16 014	3 120	3 628	3 400	2 000
42-1205	111,5	5 RoK	B,B	3 195 000	400 000	400 000	65 336	3 660 336	0,884	0,913	45 703	16 014	3 120	5 403	5 500	3 000
42-1206	72,5	3 RoK	B	2 195 000	300 000	300 000	92 403	2 587 403	0,635	0,685	32 830	12 015	3 120	3 997	4 500	2 500
42-1301	72,5	3 RoK	B	2 295 000	300 000	300 000	16 046	2 611 046	0,635	0,685	32 830	12 015	3 120	3 997	4 500	2 500
42-1302	111,5	5 RoK	B,B	3 295 000	400 000	400 000	50 128	3 745 128	0,884	0,913	45 703	16 014	3 120	5 403	5 500	3 000
42-1303	47,5	2 RoK	B	1 495 000	200 000	200 000	51 096	1 746 096	0,476	0,457	24 609	8 016	3 120	2 979	3 400	2 000

⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ B = Balkong. Fr = Fransk balkong. T = Terrass. M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet.⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.
Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning
per lägenhet.
Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- nr	Antal area, ca	Mark/ Terrass/ Fr Balkong/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Lån efter valda upplåtelse- avgifter (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats + upplåtelse- avgifter (kr)	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Årsavgift TV, bredband IP-telefoni (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift vatten ⁹ (kr)
42-1304	47,0	2 RoK	B	1 495 000	200 000	200 000	20 763	1 715 763	0,472	0,457	24 402	8 016	3 120	2 962	3 400	2 000
42-1305	111,5	5 RoK	B,B	3 295 000	400 000	400 000	81 031	3 776 031	0,884	0,913	45 703	16 014	3 120	5 403	5 500	3 000
42-1306	72,5	3 RoK	B	2 295 000	300 000	300 000	0	2 595 000	0,635	0,685	32 830	12 015	3 120	3 997	4 500	2 500
42-1401	153,5	5,5 RoK	T	5 095 000	400 000	400 000	892	5 495 892	1,152	0,913	59 558	16 014	3 120	6 558	5 500	3 000
42-1402	153,0	5,5 RoK	T	5 095 000	800 000	0	159 039	6 054 039	1,149	0,000	59 403	0	3 120	5 210	5 500	3 000
diff									-0,013	-0,002	-679	-46				
SUMMA	11 751,5			364 710 000	45 600 000	43 800 000	7 414 468	417 724 468	100,000	100,000	5 170 000	1 754 000	452 400		624 400	347 500

⁶ RoK = Rum och Kök.

⁷ B = Balkong. Fr = Fransk balkong. T = Terrass. M = Mark enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁸ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och IP-telefoni men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.

⁹ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

⁹ Tappvarmvatten är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	95,0
2	75,5
3	42,0
4	52,5
	265,0

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (inkl inredningsval)	47 749 kr
Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (exkl inredningsval)	47 118 kr
Beläning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 203 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	31 035 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	267 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	657 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGROS

2014101307703

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon och lika belopp per lgh	7 376 400	7 487 045	7 599 352	7 713 342	7 829 042	7 946 478	8 560 613
Årsavgifter efter förbrukn	971 900	986 479	1 001 276	1 016 295	1 031 539	1 047 012	1 127 930
Årsavgift kr/m²	710	721	732	743	754	765	824
Övriga intäkter							
Intäkter parkering	1 338 000	1 358 070	1 378 441	1 399 118	1 420 104	1 441 406	1 552 804
Hysesintäkt förråd	21 000	21 315	21 635	21 959	22 289	22 623	24 371
Hysesintäkter lokaler	471 200	478 268	485 442	492 724	500 115	507 616	546 847
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	37 860	38 428	39 004	39 589	40 183	40 786	43 938
Räntor	2 000	5 525	10 011	15 480	21 954	29 458	83 262
Summa intäkter	10 218 360	10 375 131	10 636 161	10 698 506	10 865 226	11 035 379	11 939 765
Driftskostnader	3 764 935	3 821 409	3 878 730	3 936 911	3 995 965	4 055 904	4 369 361
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt garagelokaler	87 020	88 325	89 650	90 995	92 360	93 745	100 990
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	37 860	38 428	39 004	39 589	40 183	40 786	43 938
Summa	124 880	126 753	128 654	130 584	132 543	134 531	144 928
Kapitalkostnader							
Räntor	5 736 000	5 726 400	5 716 320	5 705 736	5 694 623	5 682 954	5 615 252
Avskrivningar	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700
Summa kostnader	13 813 515	13 862 262	13 911 405	13 960 931	14 010 831	14 061 089	14 317 241
Årets resultat	-3 595 155	-3 487 131	-3 376 244	-3 262 425	-3 145 604	-3 025 710	-2 377 476

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	352 545	357 833	363 201	368 649	374 178	379 791	409 143
Accumulerad avsättning till underhållsfond	352 545	710 378	1 073 579	1 442 228	1 816 406	2 196 197	4 182 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-3 595 155	-3 487 131	-3 376 244	-3 262 425	-3 145 604	-3 025 710	-2 377 476
Årets avskrivning	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700	4 187 700
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	592 545	700 569	811 456	925 275	1 042 096	1 161 990	1 810 224
Likviditetsreserv	200 000	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-240 000	-252 000	-264 600	-277 830	-291 722	-306 308	-390 935
Årets kassaflöde	552 545	448 569	546 856	647 445	750 374	855 682	1 419 289
Kassabehållning inkl. fondavsättning	552 545	1 001 114	1 547 970	2 195 415	2 945 789	3 801 471	9 745 525
Skattskyldighet garagelokaler	8 702 000	8 832 530	8 965 018	9 099 493	9 235 986	9 374 525	10 099 026
Skattskyldighet uthyrningslokaler	3 786 000	3 842 790	3 900 432	3 958 938	4 018 322	4 078 597	4 393 808

Låneskuld

143 400 000 143 160 000 142 908 000 142 643 400 142 365 570 142 073 849 140 381 306

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 1,5 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 1,5 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 %.

Antagen inflation 1,5 %.

Amortering 240 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5 %.

Medelränta är 4,00 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2014101307704

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	710	721	732	743	754	765	824
Antagen räntenivå + 1%	832	843	854	864	875	887	945
Antagen räntenivå + 2%	954	965	975	986	997	1008	1065
Antagen räntenivå - 1%	588	599	610	621	633	644	704
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	710	725	739	754	769	785	868
Antagen inflationsnivå + 2%	710	728	747	766	785	805	915
Antagen inflationsnivå - 1 %	710	717	725	732	739	747	785

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för uppvärmning av vatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå 4,00 %.

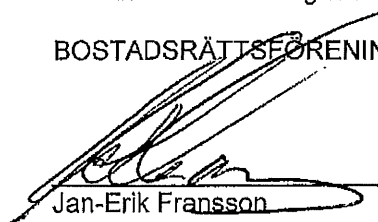
Antagen inflationsnivå 1,5 %.

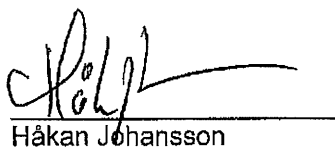
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

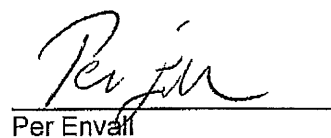
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, 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, eventuell balkong, samt eventuellt 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.

Stockholm den 20 augusti 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILJEKONVALJEN I JÄRVASTADEN


Jan-Erik Fransson


Håkan Johansson


Per Envall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 augusti 2014 för bostadsrättsföreningen Liljekonvaljen i Järvastaden, org. nr: 769624-0329.

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.

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

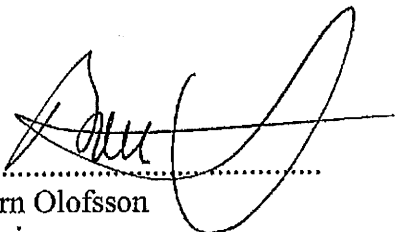
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

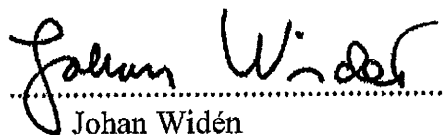
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 9 september 2014



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2014-09-09 för Brf Liljekonvaljen i Järvastaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar, ännu ej registrerade	2014-09-04
2.	Utdrag ur Stämmoprotokoll	2014-08-19
3.	Registreringsbevis	2014-10-15
4.	Uppdragsavtal med bilagor	2013-09-06
5.	Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2014-03-04
6.	Kreditoffert	2013-04-18
7.	Köpekontrakt	2014-03-04
8.	Utdrag från fastighetsregistret	2014-09-01
9.	Beräkning av taxeringsvärde	2014-08-21
10.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-07-08
11.	Ytsammanställning	2014-08-16
12.	Lägenhetstabell	2014-08-19
13.	Betalningsplan	2014-04-14

2014101307707

