

UTKAST 2018-10-15: 90% ytmässig anslutning bland bostadshyresgäster

Ekonomisk plan för

## **Bostadsrättsföreningen Hagagatan 52-54**

769636-8070

Stockholms kommun

Stockholm 2018-

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 52-54

---

Amir Golkar

---

Lili Skarby

---

Thomas Schönbeck

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	12
9.	Känslighetsanalys	13

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg  
 Teknisk statusbesiktning, 2018-10-11

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 52-54, org. nr 769636-8070, som registrerats hos Bolagsverket 2018-10-05 har enligt stadgarna registrerade 2018-10-05 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas under första delen av februari månad 2019. Inflyttning har skett.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Munin 5 och Stockholm Munin 6	
Adress:	Hagagatan 52, 52A, 54 och 54A	
Fastigheternas areal:	1 436	kvm (740 + 696)
Bostadsarea (BOA):	3 367	kvm
Lokalarea:	935	kvm
Antal bostadslägenheter:	54	st
Antal lokaler:	5	st
Byggnadsår:	1912	
Husets utformning:	Flerfamiljshus med källare, entréplan, 4-5 våningar samt inredda vindar och lokal	

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheterna belastas inte av några servitut/ledningsrätter och ingår inte i några gemensamhetsanläggningar.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Grundläggning:	Grundmurar av natursten/betong.
Stomme:	Tegel, stålbalkar, träbalkar och betong.
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Bjälklag:	Primär- och sekundärbalkar av trä, fyllning och övergolv.
Balkonger och piskbalkonger:	Betong upplagd på stålbalksram, smidesräcke. 2 st påhängda balkonger av kompositmaterial.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong upplagd på stålbalkar, fyllning, isolering, överbetong och gjutasfalt. Igenbyggda lanterniner.  Putsade tegelmurar på gårdar mellan byggnaderna. Smidesräcke runt inre gård.
Terrasser:	2 st terrasser över burspråk på gatusidan. Konstruktionsbetong, tätskikt och ytskikt.
Yttertak	Enkelfalsad galvaniserad och målad plåt.
Lanternintäckningar:	Falsad plåt respektive trapetsprofilerad plåt.
Fasad:	Gatusidor: Naturstenssockel, natursten i del av bottenvåningar, puts i våningsplanen. Gårdssidor: Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Vissa fönster har plåtbeklädd bågboten. 3-glas träfönster i vindslägenheter (inkl. takfönstren). 1-glas träfönster i trapphus. Lokalfönster med trä- och aluminiumbågar.
Trapphus:	Naturstengolv och betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcken.
Portiker:	Hårdgjordyta på golv, målade väggar och tak.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av målat trä. Källardörrar av stålplåt. Lägenhetsdörrar av trä. Lokalentréer av blandat utförande.
<b>Installationer:</b>	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning från 2011. Gemensam anläggning för båda fastigheterna.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar som i stor omfattning bedöms vara från ungefär 1935-40. Nyare installationer i vindslägenheterna. Radiatorventiler i huvudsak utbytta ca 1980-tal. Stamregleringsventiler i källarplan av varierande åldrar.

Ventilation:	Generellt självdragsfrånluft med frånluftsluckor i kök, badrum och wc:ar. Vindslägenheterna har mekanisk frånluft med köksfläkt.
Ventilation:	Tilluft i form av väggventiler i anslutning till fönstren eller spaltventiler i fönstren.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör och plast. Varmvatteninstallationer i all huvudsak av koppar. Kallvatteninstallationer av koppar eller galvaniserat stål. Avlopps- och vatteninstallationerna är av mycket blandad ålder. Huvuddelen av avloppen är gamla.
Elinstallationer:	Byggnadernas elinstallationer, såsom servis, serviscentral och fastighetscentraler är i huvudsak gamla. De flesta huvudledningar till lägenheterna bedöms vara utbytta (undantag förekommer). Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av mycket blandad ålder. 1-fas el till de flesta lägenheterna, vissa har 3-fas. Elinstallationer inne i lägenheterna också av blandad ålder. Det bedöms att knappt hälften av elinstallationerna är från 1930-tal.  Installationer i lokalerna av blandad ålder. Eget underhållsansvar.
Gasinstallation:	Gasinstallationer av blandade åldrar.
Hissar:	2 st linhissar för 2 personer.
<b>Allmänna utrymmen:</b>	
Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 1 TS (mindre modell), 1 mangel. Målat golv, målade väggar och målat tak. Maskinpark från i huvudsak 2010-2014.
Källare i övrigt:	I huvudsak ytbehandlat betonggolv, målade väggar och tak.
Förråd:	Förråd med i huvudsak gallerväggar. Målade ytskikt i övrigt.
Installationsutrymmen:	Ytbehandlad betong, målade väggar och målat tak.
Sophantering:	Behållarsystem i separat byggnad på gård mellan fastigheterna.

### Beskrivning av bostadslägenheter

Invändiga väggar:	Målade/tapetserade.
Invändiga tak:	Målade tak. Undertak i vissa rum.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum. Parkett, trägolv i de flesta övriga rum. Plastmatta och laminatgolv förekommer. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, gasspis (elspis i vissa lägenheter), kolfilterfläktar i de flesta, kyl- och frys, skåpinredning och vitvaror av blandade åldrar. Stora variationer i utförande förekommer. Egeninstallerad diskmaskin i vissa.
Badrum/duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, undertak i de flesta. Badkar, duschväggar eller duschplats, wc-stol i vissa badrum, tvättställ. Elhanddukstork i vissa. Egeninstallerad tvättmaskin i vissa. Variationer i utförande förekommer.
WC:	Klinker - eller platsmattegolv, målade väggar (kaklade väggar i vissa) och målat tak (eller undertak), wc-stol och tvättställ.

### Beskrivning av lokaler

#### MUNIN 5

BV [\[Ange info\]](#)

BV [\[Ange info\]](#)

#### MUNIN 6

BV [\[Ange info\]](#)

BV [\[Ange info\]](#)

BV [\[Ange info\]](#)

#### Underhållsbehov:

Teknisk statusbesiktning utfördes 11 oktober 2018 av besiktningsman Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. I det bifogade besiktningsprotokollet framgår de åtgärder/underhåll som bedöms vara i behov av att utföras år 1-11.

Kostnaden för dessa åtgärder bedöms uppgå till cirka 18 750 000 kronor (inklusive moms). Föreningen avser att finansiera de angivna åtgärderna med dels den reparationsfond som ingår i föreningens anskaffningskostnad dels med medel som årligen sätts av till föreningens fond för yttre underhåll.

#### Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Stockholm Munin 5 och Munin 6. Fastigheterna ägs av ett flertal andelsägare. Föreningen avser att genomföra förvärvet enligt följande:

- Förvärv av samtliga aktier i Munin FemSexAB, org. nr 559113-6006, som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara innehavare av andelar i fastigheterna Stockholm Munin 5 och Munin 6, varefter föreningen förvärvar bolagets samtliga andelar i fastigheterna;

- Förvärv av samtliga aktier i [6 dotterbolag NyAB + org. nr] som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara innehavare av andelar i fastigheterna Stockholm Munin 5 och Munin 6, varefter föreningen förvärvar bolagets samtliga andelar i fastigheterna genom transportköp;

- Förvärv av andelar i fastigheterna Stockholm Munin 5 och Munin 6.

På fastigheterna finns två flerfamiljshus med totalt 54 bostadslägenheter och 5 lokaler. Merparten av bostadslägenheterna nyttjas idag av andelsägarna och ett fåtal hyrs ut. Sett till ytan antas 90 % av hyresrätterna upplåtas med bostadsrätt.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka [XXX XXX] kronor.

Anskaffningsvärde		Belopp	Nyckeltal kr/kvm
Varav:			
Köpeskilling fastighet/aktier		204 449 249	
Reparationsfond		20 000 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.		12 376 000	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>		<b>236 825 249</b>	<b>55 050 <sup>1)</sup></b>
<b>Finansiering</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter	[90% HG]	171 825 249	54 263 <sup>2)</sup>
Lån		65 000 000	20 527 <sup>2)</sup>
<b>Summa finansiering</b>		<b>236 825 249</b>	<b>74 791 <sup>2)</sup></b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>			
Bostadsarea	[90% HG]	3 167 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>		<b>3 167 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>			
Bostäder		201 kvm	
Lokalarea		935 kvm	
<b>Totalarea</b>		<b>4 302 kvm</b>	

1) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA) och uthyrd area (LOA).

2) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Krediterbjudande har lämnats av [BANK] DATUM med räntevillkor X,XX % (1 år), X,XX % (3 år) och X,XX % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,0 %. Den genomsnittliga ränta beräknas dock uppgå till cirka 1,5 % år 1-5 vilket innebär att föreningen beräknas ha en likviditets-/räntereserv om cirka 0,5 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande [1,0 %] per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan om 2,0 % ska föreningen i först hand använda eventuellt likvidöverskott till att amortera utöver plan (förutsatt att föreningen övriga kostnader tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	65 000 000	-	2,00%	1 300 000
Summa	65 000 000			1 300 000
Räntekostnad, år 1				1 300 000
Amortering, år 1				650 000
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>1 950 000</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **129 060**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	96 174 838
Avskrivningsbelopp:	961 748

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.



### Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten	70 000
Värme	650 000
El	42 000
Renhållning	60 000
Styrelse/rev	30 000
Ek, fdg skötsel	355 000
Trappstädning	50 000
Försäkring	40 000
Inre lgh underhåll	100 000
Löpande underhåll	116 998
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 513 998</b>

#### Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	Från ca 400 kronor/månad.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 300 kronor/månad.
- Hemförsäkring	Från ca 250 kronor/månad.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärde (uppgiftsår 2016):

mark bostäder	54 000 000
byggnad bostäder	33 600 000
mark lokal	1 842 000
byggnad lokal	4 584 000
<b>Summa</b>	<b>94 026 000</b>

Fastigheterna är taxerade som hyreshusenheter med bostäder och lokaler (321). Kommunal fastighetsavgift för hyreshus uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden med tillhörande tomtmark, dock begränsad till ett fast maxbelopp om 1337 kronor per bostadslägenhet (för inkomståret 2018). Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	72 198
Fastighetsskatt lokaler	64 260

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **136 458**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **3 729 516**

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	[90 % HG]	2 200 982
Hysesintäkter lokaler		1 240 000
Hysesintäkter bostäder <sup>1)</sup>		245 202
Ersättning fastighetsskatt lokaler		43 332

1) Kalkylerat 10 % av bostadsytan hyresrätter om 2 005 kvm kvarblir som hyresrätter = 200,5 kvm.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **3 729 516**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

<b>Resultatprognos</b>		<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal kr/kvm</b>
Årsavgifter bostäder	[90 % HG]	2 200 982	695 <sup>2)</sup>
Hysesintäkter lokaler		1 240 000	
Hysesintäkter bostäder		245 202	
Ersättning fastighetsskatt lokaler		43 332	
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 729 516</b>	
Driftskostnader		1 513 998	352 <sup>1)</sup>
Fastighetsavgift bostäder		72 198	
Fastighetsskatt lokaler		64 260	
Avskrivningar		961 748	224 <sup>1)</sup>
Räntekostnader		1 300 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>3 912 204</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-182 688</b>	
Avsättning underhållsfond		129 060	30 <sup>1)</sup>
<b>Kassaflödesprognos</b>			
Summa intäkter		3 729 516	
Summa kostnader		-3 912 204	
Återföring avskrivningar		961 748	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>		<b>779 060</b>	181 <sup>1)</sup>
Amorteringar		-650 000	151 <sup>1)</sup>
<b>Summa kassaflöde</b>		<b>129 060</b>	<b>30</b> <sup>1)</sup>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>			
Bostadsarea	[90 % HG]	3 167 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>		<b>3 167 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>			
Bostäder		201 kvm	
Lokalarea		935 kvm	
<b>Totalarea</b>		<b>4 302 kvm</b>	

1) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA) och uthyrd area (LOA).

2) Kronor per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (BOA).

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Objektnr	Lgh.nr	Adress Hagagatan	Boarea (kvm)	Lgh-typ (r o k)	Vån	Övrigt [KONTROLL ERAS]	PRIS	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Årsavgift kr/mån
<b>MUNIN 5</b>										
097-125-0005	1101	52	122	4	1		5 005 459	0,0319	73 140	6 095
097-125-0006	1102	52	45	2	1		2 229 040	0,0151	34 525	2 877
097-126-0007	1201	52	130	4	2		10 829 000	0,0342	78 523	6 544
097-126-0008	1202	52	45	2	2		999 600	0,0151	34 525	2 877
097-125-0009	1301	52	125	4	3		5 253 630	0,0332	76 141	6 345
097-125-0010	1302	52	45	2	3		2 251 556	0,0151	34 525	2 877
097-125-0011	1401	52	125	4	4		5 253 630	0,0332	76 141	6 345
097-125-0012	1402	52	45	2	4		2 251 556	0,0151	34 525	2 877
097-126-0013	1501	52	125	4	5		10 412 500	0,0325	74 539	6 212
097-126-0014	1502	52	45	2	5		1 643 808	0,0158	36 127	3 011
097-126-0015	1601	52	125	3	6	Balkong	5 069 011	0,0320	73 335	6 111
097-125-0018	1001	52 A	27	1	BV		1 459 008	0,0104	23 909	1 992
097-125-0017	1002	52 A	31	1	BV		1 675 158	0,0112	25 720	2 143
097-125-0020	1003	52 A	31	1	BV		1 675 158	0,0112	25 720	2 143
097-125-0019	1004	52 A	27	1	BV	Balkong	1 459 008	0,0104	23 909	1 992
097-125-0022	1101	52 A	52	2	1		2 549 762	0,0160	36 688	3 057
097-126-0023	1102	52 A	30	1	1		2 499 000	0,0110	25 267	2 106
097-126-0021	1103	52 A	52	2	1		771 980	0,0160	36 688	3 057
097-125-0025	1201	52 A	52	2	2		2 549 762	0,0160	36 688	3 057
097-125-0026	1202	52 A	30	1	2	Balkong	1 651 141	0,0110	25 267	2 106
097-125-0024	1203	52 A	52	2	2		2 549 762	0,0160	36 688	3 057
097-125-0028	1301	52 A	52	2	3		2 549 762	0,0160	36 688	3 057
097-125-0029	1302	52 A	30	1	3		1 651 141	0,0110	25 267	2 106
097-125-0027	1303	52 A	52	2	3		2 549 762	0,0160	36 688	3 057
097-126-0030	1401	52 A	52	2	4		1 999 000	0,0160	36 688	3 057
097-126-0032	1402	52 A	92	3	4	Balkong	7 663 600	0,0245	56 259	4 688
097-126-0031	1403	52 A	52	2	4		1 049 000	0,0160	36 688	3 057
<b>MUNIN 6</b>										
097-127-0032	1001	54	35	1	BV		1 891 307	0,0120	27 531	2 294
097-128-0005	1101	54	80	3	1		6 664 000	0,0228	52 351	4 363
097-128-0006	1102	54	82	3	1		2 595 875	0,0232	53 283	4 440
097-127-0008	1201	54	82	3	2		3 774 608	0,0232	53 283	4 440
097-127-0007	1202	54	82	3	2		3 774 608	0,0232	53 283	4 440
097-127-0010	1301	54	82	3	3		3 774 608	0,0232	53 283	4 440
097-127-0009	1302	54	82	3	3		3 774 608	0,0232	53 283	4 440
097-127-0012	1401	54	82	3	4		3 774 608	0,0232	53 283	4 440
097-128-0011	1402	54	82	3	4		6 830 600	0,0232	53 283	4 440
097-127-0013	1501	54	80	3	5		3 762 600	0,0235	53 952	4 496
097-127-0014	1502	54	80	3	5		3 762 600	0,0235	53 952	4 496
097-128-0016	1503	54	104	3	5		8 663 200	0,0277	63 542	5 295
097-127-0018	1001	54 A	50	2	BV		2 401 660	0,0156	35 783	2 982
097-127-0017	1002	54 A	17	1 RoKsk	BV		1 020 705	0,0074	17 045	1 420

Objektnr	Lgh.nr	Adress Hagagatan	Boarea (kvm)	Lgh-typ (r o k)	Vån	Övrigt [KONTROLL ERAS]	PRIS	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Årsavgift kr/mån
097-128-0019	1003	54 A	50	2	BV		4 165 000	0,0156	35 783	2 982
097-128-0022	1003	54 A	50	2	BV		4 165 000	0,0156	35 783	2 982
097-127-0020	1102	54 A	35	1	1		1 926 331	0,0120	27 531	2 294
097-127-0021	1103	54 A	50	2	1		2 451 694	0,0156	35 783	2 982
097-127-0024	1201	54 A	50	2	2		2 451 694	0,0156	35 783	2 982
097-127-0025	1202	54 A	35	1	2		1 926 331	0,0120	27 531	2 294
097-127-0023	1203	54 A	50	2	2		2 451 694	0,0156	35 783	2 982
097-128-0027	1301	54 A	50	2	3		4 165 000	0,0156	35 783	2 982
097-127-0028	1302	54 A	35	1	3		1 926 331	0,0120	27 531	2 294
097-127-0026	1303	54 A	50	2	3		2 451 694	0,0156	35 783	2 982
097-128-0030	1401	54 A	116	4	4	Balkong	5 024 075	0,0298	68 293	5 691
097-127-0031	1402	54 A	35	1	4	Balkong	1 926 331	0,0120	27 531	2 294
097-127-0029	1403	54 A	50	2	4		2 451 694	0,0156	35 783	2 982
<b>Summa</b>			<b>3 367</b>				<b>171 825 249</b>	<b>1,0000</b>	<b>2 200 982</b>	

**LOKALER**

Lokal- nummer	Vån	Adress Hagagatan	Årshyra	Area
<b>MUNIN 5</b>				
10079001	BV	52	0	378
10079002	BV	52	0	46
<b>MUNIN 6</b>				
10089001	BV	54	0	430
10089002	BV	54	0	40
10089003	BV	54	0	41
<b>Summa</b>			<b>1 240 000</b>	935

**8. EKONOMISK PROGNOIS**

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	2 200 982	2 245 002	2 289 902	2 335 700	2 382 414	2 430 062	2 682 985	2 962 232
Hysesintäkter lokaler	1 240 000	1 264 800	1 290 096	1 315 898	1 342 216	1 369 060	1 511 553	1 668 877
Hysesintäkter bostäder	245 202	250 106	255 108	260 210	265 415	270 723	298 900	330 010
Ersättning fastighetsskatt lokaler	43 332	44 199	45 083	45 984	46 904	47 842	52 821	58 319
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 729 516</b>	<b>3 804 106</b>	<b>3 880 188</b>	<b>3 957 792</b>	<b>4 036 948</b>	<b>4 117 687</b>	<b>4 546 259</b>	<b>5 019 438</b>
Driftkostnader	1 513 998	1 544 278	1 575 164	1 606 667	1 638 800	1 671 576	1 845 555	2 037 642
Fastighetsavgift bostäder	72 198	73 642	75 115	76 617	78 149	79 712	88 009	97 169
Fastighetsskatt lokaler	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	70 948	78 333	86 485
Avskrivningar	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748
Räntekostnader	1 300 000	1 287 000	1 274 000	1 261 000	1 248 000	1 235 000	1 170 000	1 105 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 912 204</b>	<b>3 932 213</b>	<b>3 952 883</b>	<b>3 974 225</b>	<b>3 996 255</b>	<b>4 018 985</b>	<b>4 143 645</b>	<b>4 288 045</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-182 688</b>	<b>-128 107</b>	<b>-72 694</b>	<b>-16 433</b>	<b>40 693</b>	<b>98 702</b>	<b>402 614</b>	<b>731 393</b>
Avsättning underhållsfond	129 060	129 060	129 060	129 060	129 060	129 060	129 060	129 060
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	3 729 516	3 804 106	3 880 188	3 957 792	4 036 948	4 117 687	4 546 259	5 019 438
Summa kostnader	-3 912 204	-3 932 213	-3 952 883	-3 974 225	-3 996 255	-4 018 985	-4 143 645	-4 288 045
Återföring avskrivningar	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748	961 748
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>779 060</b>	<b>833 641</b>	<b>889 054</b>	<b>945 315</b>	<b>1 002 441</b>	<b>1 060 450</b>	<b>1 364 363</b>	<b>1 693 141</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000	-650 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>129 060</b>	<b>183 641</b>	<b>239 054</b>	<b>295 315</b>	<b>352 441</b>	<b>410 450</b>	<b>714 363</b>	<b>1 043 141</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	129 060	312 701	551 755	847 070	1 199 512	3 850 127	8 069 051
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 090 808	1 090 808	1 090 808	1 090 808	1 090 808	1 090 808	1 090 808	1 090 808
<b>Prognosförsättningar</b>								
Räntesats lån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 167	3 167	3 167	3 167	3 167	3 167	3 167	3 167

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1,0 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	2 200 982	2 245 002	2 289 902	2 335 700	2 382 414	2 430 062	2 682 985	2 962 232
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	695	709	723	738	752	767	847	935
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 850 982	2 888 502	2 926 902	2 966 200	3 006 414	3 047 562	3 267 985	3 514 732
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	900	912	924	937	949	962	1 032	1 110
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	205	203	201	199	197	195	185	174
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	3 500 982	3 532 002	3 563 902	3 596 700	3 630 414	3 665 062	3 852 985	4 067 232
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 106	1 115	1 126	1 136	1 147	1 157	1 217	1 284
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	411	406	402	398	394	390	369	349
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	2 200 982	2 246 221	2 292 401	2 339 543	2 387 666	2 436 791	2 698 216	2 988 092
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	695	709	724	739	754	770	852	944
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	1	1	2	2	5	8
Nettoutbetalningar +/-	0	1 219	2 499	3 843	5 252	6 729	15 231	25 860
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	2 200 982	2 247 440	2 294 925	2 343 461	2 393 073	2 443 787	2 714 837	3 017 716
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	695	710	725	740	756	772	857	953
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	2	3	4	10	18
Nettoutbetalningar +/-	0	2 438	5 023	7 761	10 659	13 725	31 852	55 484