

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	203 015 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	203 065 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	15 090 000	2,80%	422 520	50	75 450	497 970
Fastighetslån nr 2 1b)	20 120 000	2,80%	563 360	50	100 600	663 960
Fastighetslån nr 3 1c)	15 090 000	2,80%	422 520	50	75 450	497 970
Summa fastighetslån	50 300 000					
Upplåtelseavgifter	61 105 074					
Insatser	91 659 926					
Summa finansiering	203 065 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 408 400	---	251 500	1 659 900

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 617 940 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	1 408 400	
Amortering	251 500	
Summa kapitalkostnader		1 659 900

Driftskostnader		
Summa driftskostnader		1 463 850
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		

Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	104 000	
Summa avsättningar		104 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	3 227 750
--	------------------

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 466 m2	790 kr/m2 år	2 738 140	
Intäkt bilplatser, öppna	25 st	650 kr/månad	195 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m2 år	103 980	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m2 år	190 630	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 227 750

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	58 588
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	46 865
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	44 075
Belåning kr per m2 BOA	14 512
Årsavgift kr per m2 BOA	875 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	422 inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	44
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	497
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	102

Brf Aronia

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan			Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1-1001	1	84	4	RK	M	2,1623	59 206	4 620	2 520	66 346	5 529	1 981 943	1 818 057	3 800 000
1-1002	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	930 564	2 295 000
1-1003	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	630 564	1 995 000
1-1101	2	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 285 376	3 095 000
1-1102	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 030 564	2 395 000
1-1103	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	685 564	2 050 000
1-1104	2	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	582 214	1 645 000
1-1201	3	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 335 376	3 145 000
1-1202	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 130 564	2 495 000
1-1203	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	730 564	2 095 000
1-1204	3	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	632 214	1 695 000
1-1301	4	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 485 376	3 295 000
1-1302	4	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 230 564	2 595 000
1-1303	4	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	830 564	2 195 000
1-1304	4	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	687 214	1 750 000
1-1401	5	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 585 376	3 395 000
1-1402	5	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 330 564	2 695 000
1-1403	5	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 030 564	2 395 000
1-1404	5	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	732 214	1 795 000
2-1001	1	84	4	RK	M	2,1623	59 206	4 620	2 520	66 346	5 529	1 981 943	1 668 057	3 650 000
2-1002	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	830 564	2 195 000
2-1003	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	585 564	1 950 000
2-1101	2	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 135 376	2 945 000
2-1102	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	930 564	2 295 000
2-1103	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	630 564	1 995 000
2-1104	2	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	432 214	1 495 000
2-1201	3	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 185 376	2 995 000
2-1202	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 030 564	2 395 000
2-1203	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	685 564	2 050 000
2-1204	3	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	632 214	1 695 000
2-1301	4	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 385 376	3 195 000
2-1302	4	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 085 564	2 450 000
2-1303	4	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	785 564	2 150 000
2-1304	4	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	687 214	1 750 000
3-1001	1	84	4	RK	M	2,1623	59 206	4 620	2 520	66 346	5 529	1 981 943	1 668 057	3 650 000
3-1002	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	830 564	2 195 000
3-1003	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	530 564	1 895 000
3-1101	2	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 185 376	2 995 000
3-1102	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	930 564	2 295 000
3-1103	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	585 564	1 950 000
3-1104	2	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	582 214	1 645 000
3-1201	3	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 285 376	3 095 000
3-1202	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 030 564	2 395 000
3-1203	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	630 564	1 995 000
3-1204	3	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	632 214	1 695 000
3-1301	4	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 385 376	3 195 000
3-1302	4	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 085 564	2 450 000
3-1303	4	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	730 564	2 095 000
3-1304	4	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	687 214	1 750 000
4-1001	1	84	4	RK	M	2,1623	59 206	4 620	2 520	66 346	5 529	1 981 943	1 668 057	3 650 000
4-1002	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	830 564	2 195 000
4-1003	1	50	2	RK	M	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	530 564	1 895 000
4-1101	2	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 185 376	2 995 000
4-1102	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	930 564	2 295 000
4-1103	2	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	585 564	1 950 000
4-1104	2	34	1	RK	B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	632 214	1 695 000
4-1201	3	76	3	RK	B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 285 376	3 095 000
4-1202	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 030 564	2 395 000
4-1203	3	50	2	RK	B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	630 564	1 995 000

Brf Aronia

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar neder	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
4-1204	3	34	1 RK B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	687 214	1 750 000
4-1301	4	76	3 RK B	1,9743	54 059	4 180	2 280	60 519	5 043	1 809 624	1 385 376	3 195 000
4-1302	4	50	2 RK B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	1 085 564	2 450 000
4-1303	4	50	2 RK B	1,4886	40 760	2 750	1 500	45 010	3 751	1 364 436	730 564	2 095 000
4-1304	4	34	1 RK B	1,1595	31 748	1 870	1 020	34 638	2 887	1 062 786	732 214	1 795 000
SUMMA		3 466	SUMMA	100,0000	2 738 140	190 630	103 980	3 032 750		91 659 926	61 105 074	152 765 000
Antal lgh		64 st	Differens	0,0010	15	0	0	15		0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade summa årsavgifter med 55 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade summa årsavgifter med 30 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong

Sammanställning, Bostäder

Summa årsavgift	kronor	kr/m2
Summa insats och upplåtelseavgift	3 032 750	875
	152 765 000	44 075

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
1. RÄNTEKOSTNADER	1 408 400	1 401 358	1 394 316	1 387 274	1 380 232	1 373 190	1 360 675	1 340 738
Låneräntor	1 408 400	1 401 358	1 394 316	1 387 274	1 380 232	1 373 190	1 360 675	1 340 738
2. DRIFTSKOSTNADER	1 463 850	1 493 127	1 522 990	1 553 450	1 584 519	1 616 209	1 784 426	1 970 152
Driftskostnader	1 169 240	1 192 625	1 216 478	1 240 808	1 265 624	1 290 936	1 425 298	1 573 645
Prel. Driftkostnader	294 610	300 502	306 512	312 642	318 895	325 273	359 128	396 507
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	115 162
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	115 162
4. INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-195 000	-198 900	-202 879	-206 938	-211 078	-215 301	-237 715	-262 460
Hyror lokaler, P-platser mm	-195 000	-198 900	-202 879	-206 938	-211 078	-215 301	-237 715	-262 460
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	355 500	357 580	359 702	361 866	364 073	188 388	243 962	326 651
Amorteringar, lån	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	73 564	117 188	186 683
Avsättningar, underhåll	104 000	106 080	108 202	110 366	112 573	114 824	126 774	139 968
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 617 940	1 617 940	1 617 940	1 617 940	1 617 940	1 617 940	1 617 940	1 617 940
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 262 440	-1 260 360	-1 258 238	-1 256 074	-1 253 867	-1 429 552	-1 373 978	-1 291 289
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	154 000	260 080	368 282	478 648	591 221	706 045	1 315 540	1 988 469

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 032 750	3 053 165	3 074 129	3 095 652	3 117 746	2 962 486	3 151 348	3 490 243
Kostnader per m2 BOA	875	881	887	893	900	855	909	1 007

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande.-År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År År 1 är första året enligt ekonomisk plan	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 032 750	3 053 165	3 074 129	3 095 652	3 117 746	2 962 486	3 151 348	3 490 243
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	875	881	887	893	900	855	909	1 007
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 535 750	3 553 650	3 572 099	3 591 107	3 610 686	3 452 911	3 637 303	3 969 078
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 020	1 025	1 031	1 036	1 042	996	1 049	1 145
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 032 750	3 067 804	3 104 137	3 141 790	3 180 803	3 043 280	3 334 214	3 800 722
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	875	885	896	906	918	878	962	1 097

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.