

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PYROLAN I JÄRVASTADEN
Solna kommun

ORG NR 769629-0472

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	8-15
F. Nyckeltal	16
G. Ekonomisk prognos	17
H. Känslighetsanalys	18
I. Särskilda förhållanden	19

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2016-03-14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden, Solna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 6 november 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 februari månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 19 mars 2015.

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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april månad 2016. Inflytning beräknas ske under perioden november 2016 t o m september 2017.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Pyrolan 4, Solna kommun.
Adress:	Fridensborgvägen 155-167
Tomtens areal:	Cirka 7 924 m ²
Bostadsarea:	Cirka 12 053 m ²
Antal bostadslägenheter:	175 lägenheter i två flerbostadshus.
Husets utformning:	Två flerbostadshus med 5-6 våningsplan i ett kvarter med underliggande garage. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Kortfattad teknisk beskrivning

Gemensamma anordningar

Installationer:	Ventilationssystemet består av ett FTX-system. Uppvärmning av bostäderna sker i huvudsak via fjärrvärme. Värme tillförs bostaden via förvärmad tilluft via värmeväxlare samt via valtenburet radiatorsystem.
El:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt elabonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Tappvarmvatten:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt fjärrvärmeabonnemang. Tappvarmvatten kommer att debiteras respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss i samtliga trapphus.
Sophantering:	Sopkasuner för hushållssopor.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation samt TV och telefoni via bredband.
Gemensamhetsanläggning (GA):	Pyrolan 4 och Pyrolan 3 kommer att ingå i Pyrolan GA 3 med en andel var. Ändamålet är kvartersgatan mellan de båda kvarteren. Förvaltning genom delägarförvaltning.
Parkering:	125 bilplatser samt 4 MC-platser i föreningens garage samt 12 p-platser på gata. Garageplatserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Betongplatta på mark och påning.
Bärande stomme:	Bärande stomme av betong. Gårdsbjälklag utförs som håldäcksbjälklag i prefabricerad betong. Bjälklag i hus i prefabricerad plattbärlag i betong med synliga fogar i tak.
Fasadväggar:	Fasader av prefabricerade betongelement med fasadyta av isolerad cellplast med puts och sockel av dekortegel. 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.
Entréer/trapphus:	I entréplan i respektive hus inryms postboxar och barnvagns- och rullstolsförråd.
Dörrar:	Entré- och glaspartier till trapphus av metall och glas. Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter är lätta, släta och av trä. Dörrar i allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och utsidor av aluminium, i markplan utrustade med lås.
Balkonger:	Balkonger av prefabricerad betong. Räckena av aluminium.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat
Kök	Ekparkett	Målat	Målat
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat
Badrum/Dusch/WC	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse. Tvätt sker i badrum som har tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	679 350 000
Köpeskillning för inredningsval	10 492 135
Likviditetsreserv	300 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-9 225 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	680 917 135

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 9 225 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 9 225 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 9 225 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 349 000 000 kronor för bostäder och 8 200 000 kronor för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som 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 finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Eventuellt överskott från verksamheten kommer i första hand att nyttjas till att nedamortera bostadsrättsföreningens lån.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ¹	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	38 325 000	1 år	2,90	1 111 425	75 000	1 186 425
Lån 2	38 325 000	4 år	2,95	1 130 588	75 000	1 205 588
Lån 3	38 325 000	5 år	3,20	1 226 400	75 000	1 301 400
Lån 4	38 325 000	7 år	3,35	1 283 888	75 000	1 358 888
Summa	153 300 000			4 752 300	300 000	5 052 300
Insatser	517 125 000					
Upplåtelseavgifter	10 492 135					
Summa Finansiering	680 917 135					
Extraamortering					800 000	800 000
Summa år 1 ⁴				varav amortering	1 100 000	5 852 300

¹ Vid tid för slutfinansiering kan andra bindningstider och annan uppdelning av lån bli aktuell.

² Antagna räntesatser är högre än vid den ekonomiska planens upprättande.

³ Rak amortering år 1-11 om 1 100 000 kr, därefter årlig uppräknings om 3,50%. 60-årig amorteringsplan.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar men inklusive amortering

Räntekostnad	4 752 300
Amortering	1 100 000

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m ² bostadsarea	361 590
---	---------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	230 000	
Arvode till styrelse	80 000	
Arvode till revisorer	30 000	
Föreningens administration	15 000	
Kallvatten	200 000	
Fjärrvärme	670 865	
Fastighetsl inkl garage	210 000	
Renhållning	190 000	
Slädning	125 000	
Fastighetsskötsel inklusive teknisk förvaltning	200 000	
Fastighetsskötsel rörliga kostnader	125 000	
Måltjänster	75 000	
Snöröjning tak, entréer och halkbekämpning	100 000	
Trädgårdsskötsel	40 000	
Hissar	110 000	
Försäkringar	85 000	
Garage underhåll	50 000	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Oförutsett	93 245	
TV, bredband och telefoni	504 000	
Varmvatten för lägenheter	430 500	
Hushållsel	766 800	
Summa Driftskostnader ¹ , kr		4 360 410

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt garage	82 000	
Summa skatter, kr		82 000

Reserv

Reserv		170 000
--------	--	---------

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr

Avgår amorteringar	-1 100 000
Avgår avsättningar	-361 590
Avskrivningar	4 479 780

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda 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 föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för tv, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel samt årsavgift tappvarmvatten prelinärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	7 823 000
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	504 000
Årsavgifter hushållsel ²	766 800
Årsavgifter varmvatten ³	430 500
Hysesintäkter garageplatser ⁴	1 230 000
Hysesintäkter utomhusparkeringsplatser ⁴	72 000
Summa beräknade intäkter år 1	<u>10 826 300</u>

¹ TV och bredband är gruppanslutet via Bredbandsbolaget och avgiften är 240 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1-1,5 RoK 283 kr/mån, 2-3 RoK 375 kr/mån, 4-6 RoK 468 kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Årsavgift för varmvatten debiteras enligt följande: 1-1,5 RoK 167 kr/mån, 2-3 RoK 208 kr/mån, 4-6 RoK 260 kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

⁴ Intäkterna avser 125 garageplatser för bil samt 4 mc-platser, intäkt för MC-platserna är exkluderade. Platserna kommer att blockuthyras till företag som bedriver momspliktig verksamhet. Kostnad för garageplats bil är 1 025 kr/mån inklusive mervärdesskatt samt för mc-plats 360 kr/mån inklusive mervärdesskatt. Utöver garageplatserna har föreningen 12 utomhusparkeringsplatser för uthyrning för 500 kr/mån.

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

Tabell, lögshetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹ fransk balk/ mark ²	Balkong/ mark ²	Insats (kr)	Andele- tal (%)	Upphälse- avgift (kr)	Insats och upphälse- avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållet ⁴	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴
1-1001	98,5	4	RoK M	4 150 000	0,780	88 070	4 238 070	61 019	2 880	5 325	5 600	3 000
1-1002	48,0	1,5	RoK M	2 850 000	0,424	71 405	2 921 405	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1003	114,0	6	RoK M	4 785 000	0,893	161 210	4 946 210	59 825	2 880	6 042	5 600	3 000
1-1101	102,0	4	RoK B	4 145 000	0,805	88 070	4 233 070	62 975	2 880	5 488	5 600	3 000
1-1102	48,0	1,5	RoK B	2 435 000	0,424	54 780	2 489 780	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1103	48,0	1,5	RoK B	2 435 000	0,424	750	2 435 750	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1104	101,0	4	RoK B	4 150 000	0,798	31 750	4 181 750	62 428	2 880	5 442	5 600	3 000
1-1201	102,0	4	RoK B	4 250 000	0,805	156 880	4 406 880	62 975	2 880	5 488	5 600	3 000
1-1202	48,0	1,5	RoK B	2 545 000	0,424	44 400	2 589 400	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1203	48,0	1,5	RoK B	2 545 000	0,424	5 980	2 550 980	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1204	101,0	4	RoK B	4 255 000	0,798	62 770	4 317 770	62 428	2 880	5 442	5 600	3 000
1-1301	132,0	4	RoK B	4 385 000	0,805	2 580	4 387 580	62 975	2 880	5 488	5 600	3 000
1-1302	48,0	1,5	RoK B	2 655 000	0,424	0	2 655 000	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1303	48,0	1,5	RoK B	2 655 000	0,424	0	2 655 000	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1304	101,0	4	RoK B	4 385 000	0,798	179 580	4 564 580	62 428	2 880	5 442	5 600	3 000
1-1401	102,0	4	RoK B	4 485 000	0,805	69 100	4 554 100	62 975	2 880	5 488	5 600	3 000
1-1402	48,0	1,5	RoK B	2 755 000	0,424	77 160	2 832 160	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1403	48,0	1,5	RoK B	2 755 000	0,424	51 735	2 806 735	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
1-1404	101,0	4	RoK B	4 470 000	0,798	49 680	4 519 680	62 428	2 880	5 442	5 600	3 000
2-1001	98,5	4	RoK M	4 385 000	0,780	196 585	4 581 585	61 019	2 880	5 325	5 600	3 000
2-1002	48,0	1,5	RoK M	2 580 000	0,424	13 400	2 593 400	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
2-1003	122,0	6	RoK M	4 735 000	0,846	124 210	4 859 210	74 008	2 880	6 407	5 600	3 000
2-1101	102,0	4	RoK B	4 280 000	0,805	169 775	4 449 775	62 975	2 880	5 488	5 600	3 000
2-1102	48,0	1,5	RoK B	2 435 000	0,424	0	2 435 000	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
2-1103	65,0	2	RoK B	2 625 000	0,544	23 016	2 648 016	42 667	2 880	3 786	4 600	2 600
2-1104	81,0	3	RoK B	3 485 000	0,857	55 400	3 540 400	51 397	2 880	4 523	4 800	2 800
2-1201	102,0	4	RoK B	4 385 000	0,805	88 070	4 473 070	62 975	2 880	5 488	5 600	3 000

¹ RoK = Rum och Kök.

² B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, Fr = Fransk balkong, M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

³ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållet och tappvarmvatten.

⁴ Varmvatten- och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bolads- area, ca (m ²)	Antal rum ²	Balkong/ fransk balk./ mark ³	Insats (kr)	Andels- tel. (%)	Uppåtvals- avgift (kr)	Insats och upplåtels- avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ¹ (kr)	Beräknad årsavgift ² hushållsal ³	Beräknad årsavgift ² varmvatten ³
2-1202	46,0	1,5	RoK B	2 545 000	0,424	18 286	2 563 285	33 170	2 880	3 064	3 400	2 000
2-1203	65,0	2	RoK B	2 735 000	0,544	28 215	2 761 215	42 557	2 880	3 786	4 500	2 500
2-1204	81,0	3	RoK B	3 585 000	0,657	35 290	3 620 290	51 397	2 880	4 523	4 500	2 500
2-1301	102,0	4	RoK B	4 465 000	0,805	88 070	4 553 070	62 975	2 880	5 488	5 500	3 000
2-1302	48,0	1,5	RoK B	2 655 000	0,424	760	2 655 760	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
2-1303	65,0	2	RoK B	2 835 000	0,544	40 650	2 875 650	42 557	2 880	3 786	4 500	2 500
2-1304	81,0	3	RoK B	3 695 000	0,657	46 750	3 741 750	51 397	2 880	4 523	4 500	2 500
2-1401	102,0	4	RoK B	4 575 000	0,805	88 070	4 663 070	62 975	2 880	5 488	5 500	3 000
2-1402	48,0	1,5	RoK B	2 755 000	0,424	92 945	2 787 945	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
2-1403	147,5	8	RoK B/B	5 855 000	1,126	304 580	6 159 580	88 087	2 880	7 581	5 500	3 000
3-1001	98,5	4	RoK M	4 385 000	0,780	88 070	4 453 070	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
3-1002	48,0	1,5	RoK M	2 550 000	0,424	62 030	2 612 030	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1003	115,0	5	RoK M	4 795 000	0,897	93 190	4 888 190	70 172	2 880	8 088	5 500	3 000
3-1101	102,0	4	RoK B	4 250 000	0,805	88 070	4 338 070	62 975	2 880	5 488	5 500	3 000
3-1102	48,0	1,5	RoK B	2 435 000	0,424	11 220	2 446 220	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1103	48,0	1,5	RoK B	2 435 000	0,424	61 230	2 496 230	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1104	102,5	4	RoK B	4 255 000	0,809	88 070	4 343 070	63 288	2 880	5 514	5 500	3 000
3-1201	102,0	4	RoK B	4 360 000	0,805	88 070	4 448 070	62 975	2 880	5 488	5 500	3 000
3-1202	48,0	1,5	RoK B	2 545 000	0,424	28 450	2 571 450	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1203	48,0	1,5	RoK B	2 545 000	0,424	61 230	2 608 230	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1204	102,5	4	RoK B	4 385 000	0,809	88 070	4 453 070	63 288	2 880	5 514	5 500	3 000
3-1301	102,0	4	RoK B	4 465 000	0,805	88 070	4 553 070	62 975	2 880	5 488	5 500	3 000
3-1302	48,0	1,5	RoK B	2 655 000	0,424	3 500	2 658 500	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1303	48,0	1,5	RoK B	2 655 000	0,424	0	2 655 000	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1304	102,5	4	RoK B	4 475 000	0,809	99 850	4 574 850	63 288	2 880	5 514	5 500	3 000
3-1401	102,0	4	RoK B	4 575 000	0,805	78 000	4 654 000	62 975	2 880	5 488	5 500	3 000
3-1402	48,0	1,5	RoK B	2 755 000	0,424	17 350	2 772 350	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000
3-1403	48,0	1,5	RoK B	2 755 000	0,424	18 885	2 771 885	33 170	2 880	3 004	3 400	2 000

² RoK = Rum och Kök.

³ B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, F = Fransk balkong, M = Mark ingår enligt tillägg till upplåtelseavtal.

¹ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållsal och tappvarmvatten.

² Varmvatten- och hushållsalförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushålls sal sammansättning och levnadsvanor.

Tabell. Lågenhetsredovisning

Lågenhetsnr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ fransk balk./ mark ⁶	Inläst	Andela- tal	Uppåtställ- avgift	Inläst och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållset ⁸	Beräknad årsavgift vårsvallen ⁹
	(m ²)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
3-1404	102,6	4	RoK B	4 575 000	0,809	71 940	4 646 940	63 288	2 880	5 614	5 509	3 000
4-1001	112,5	5	RoK M	4 255 000	0,879	189 555	4 444 555	68 764	2 880	5 970	5 509	3 000
4-1002	39,0	1	RoK Fr	1 855 000	0,361	0	1 855 000	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
4-1003	61,0	2	RoK Fr	2 455 000	0,516	56 490	2 511 490	40 387	2 880	3 604	4 500	2 500
4-1004	34,5	1	RoK B	1 625 000	0,329	27 649	1 652 649	25 738	2 880	2 385	3 400	2 000
4-1005	100,5	4	RoK M	3 895 000	0,794	15 675	3 910 675	62 115	2 880	5 416	5 500	3 000
4-1101	112,5	5	RoK B/B	4 475 000	0,879	142 630	4 617 630	68 764	2 880	5 970	5 509	3 000
4-1102	39,0	1	RoK B	2 025 000	0,361	60 315	2 085 315	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
4-1103	61,0	2	RoK B	2 625 000	0,516	74 920	2 699 920	40 387	2 880	3 604	4 500	2 500
4-1104	34,5	1	RoK B	1 625 000	0,329	21 910	1 646 910	25 738	2 880	2 385	3 400	2 000
4-1105	112,0	5	RoK B	4 425 000	0,876	52 050	4 477 050	68 529	2 880	5 951	5 500	3 000
4-1201	112,5	5	RoK B/B	4 575 000	0,879	175 890	4 750 890	68 764	2 880	5 970	5 509	3 000
4-1202	39,0	1	RoK B	2 125 000	0,361	39 820	2 164 820	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
4-1203	61,0	2	RoK B	2 730 000	0,516	28 680	2 758 680	40 387	2 880	3 604	4 500	2 500
4-1204	34,5	1	RoK B	1 725 000	0,329	9 820	1 734 820	25 738	2 880	2 385	3 400	2 000
4-1205	112,0	6	RoK B	4 525 000	0,876	63 950	4 578 950	68 529	2 880	5 951	5 500	3 000
4-1301	112,5	5	RoK B/B	4 685 000	0,879	107 510	4 792 510	68 764	2 880	5 970	5 509	3 000
4-1302	39,0	1	RoK B	2 235 000	0,361	79 405	2 314 405	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
4-1303	61,0	2	RoK B	2 835 000	0,516	42 240	2 877 240	40 387	2 880	3 604	4 500	2 500
4-1304	34,5	1	RoK B	1 825 000	0,329	13 400	1 838 400	25 738	2 880	2 385	3 400	2 000
4-1305	112,0	5	RoK B	4 630 000	0,876	125 750	4 755 750	68 529	2 880	5 951	5 500	3 000
4-1401	112,5	5	RoK B/B	4 795 000	0,879	211 320	5 006 320	68 764	2 880	5 970	5 509	3 000
4-1402	39,0	1	RoK B	2 345 000	0,361	79 120	2 424 120	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
4-1403	61,0	2	RoK B	2 945 000	0,516	0	2 945 000	40 387	2 880	3 604	4 500	2 500
4-1404	34,5	1	RoK B	1 825 000	0,329	8 520	1 833 520	25 738	2 880	2 385	3 400	2 000
4-1405	112,0	6	RoK B	4 735 000	0,876	91 430	4 826 430	68 529	2 880	5 951	5 500	3 000
4-1501	36,0	1	RoK B	2 445 000	0,361	5 960	2 450 960	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
4-1502	76,5	3	RoK B	3 626 000	0,625	15 380	3 641 380	48 894	2 880	4 315	4 500	2 500

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, Fr = Fransk balkong, M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållset och tappvarmvatten.

^{8,9} Varmvatten- och hushållsetförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lågenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell. Hgenheterdefinition

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁵	Balkong/ fransk balk/ mark ⁶	Innets Andels- tal	Uppläselse- avgift	Innets och uppläsele- avgift	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ⁷	Börsknad årsavgift hushållsel ⁸	Börsknad årsavgift varmvatten ⁸	
	(m ²)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
4-1663	100,0	4	RoK B	4 465 000	0,791	128 235	4 691 235	81 850	2 880	5 397	5 500	3 000
5-1001	41,0	1,5	RoK B	1 795 000	0,375	10 610	1 805 610	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
5-1002	98,5	4	RoK M	3 595 000	0,780	207 655	3 802 655	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
5-1003	53,5	2	RoK M	2 250 000	0,463	0	2 250 000	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1004	116,5	5	RoK M	3 895 000	0,907	245 010	4 140 010	70 955	2 880	8 153	5 500	3 000
5-1005	41,0	1,5	RoK B	1 795 000	0,375	25 560	1 820 560	29 336	2 880	2 885	3 400	2 000
5-1101	41,0	1,5	RoK B	1 895 000	0,375	0	1 895 000	29 336	2 880	2 885	3 400	2 000
5-1102	98,5	4	RoK B	3 495 000	0,780	0	3 495 000	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
5-1103	53,5	2	RoK B	2 250 000	0,463	0	2 250 000	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1104	53,5	2	RoK B	2 195 000	0,463	3 130	2 198 130	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1105	80,5	3	RoK B	2 695 000	0,653	41 810	2 736 810	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500
5-1106	41,0	1,5	RoK B	1 895 000	0,375	20 030	1 923 030	29 336	2 880	2 885	3 400	2 000
5-1201	41,0	1,5	RoK B	1 995 000	0,375	24 390	2 019 390	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
5-1202	98,5	4	RoK B	3 595 000	0,780	137 965	3 732 965	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
5-1203	53,5	2	RoK B	2 350 000	0,463	27 740	2 377 740	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1204	53,5	2	RoK B	2 295 000	0,463	0	2 295 000	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1205	80,5	3	RoK B	2 795 000	0,653	53 715	2 848 715	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500
5-1206	41,0	1,5	RoK B	1 995 000	0,375	32 005	2 027 005	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
5-1301	41,0	1,5	RoK B	2 095 000	0,375	5 210	2 100 210	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
5-1302	98,5	4	RoK B	3 695 000	0,780	46 200	3 741 200	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
5-1303	53,5	2	RoK B	2 450 000	0,463	9 440	2 459 440	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1304	53,5	2	RoK B	2 395 000	0,463	26 190	2 421 190	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1305	80,5	3	RoK B	2 895 000	0,653	40 575	2 935 575	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500
5-1306	41,0	1,5	RoK B	2 095 000	0,375	76 610	2 171 610	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
5-1401	41,0	1,5	RoK B	2 195 000	0,375	9 595	2 204 595	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
5-1402	98,5	4	RoK B	3 795 000	0,780	177 805	3 972 805	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
5-1403	53,5	2	RoK B	2 550 000	0,483	45 002	2 595 002	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
5-1404	53,5	2	RoK B	2 495 000	0,483	39 220	2 534 220	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, F = Fransk balkong, M = Mark ingår enligt bilagan till Uppläselseavtalet.

⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.

⁸ Varmvatten- och hushållselbrukningen är baserad på börsknad enligt beräkning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Boarea, ca (m ²)	Antal rum ²	Öppning/ fransk balk./ mark ³	Innsats (kr)	Andelen (%)	Upphållsavgift (kr)	Insets och upplåtelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bredband och telefonl (kr)	Månadsavgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴ (kr)
5-1405	80,5	3 RoK	B	2 995 000	0,653	25 540	3 020 540	51 064	2 880	4 497	4 500	2 500
5-1406	41,0	1,5 RoK	B	2 195 000	0,375	19 875	2 214 875	29 336	2 880	2 885	3 400	2 000
5-1501	43,5	1,5 RoK	B	2 150 000	0,392	0	2 150 000	30 666	2 880	2 798	3 400	2 000
5-1502	116,5	5 RoK	B	3 995 000	0,907	149 905	4 144 905	70 955	2 880	6 153	5 500	3 000
5-1503	106,5	4 RoK	B	3 650 000	0,837	214 316	4 064 316	65 479	2 880	5 097	5 500	3 000
5-1504	39,0	1,5 RoK	B	2 050 000	0,361	28 500	2 078 500	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
6-1001	41,0	1,5 RoK	B	1 795 000	0,375	28 610	1 823 610	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
6-1002	98,5	4 RoK	M	3 295 000	0,760	167 955	3 462 955	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
6-1003	53,5	2 RoK	M	2 195 000	0,463	54 620	2 249 620	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1004	116,5	5 RoK	M	3 995 000	0,907	224 470	4 219 470	70 955	2 880	6 153	5 500	3 000
6-1005	41,0	1,5 RoK	B	1 795 000	0,375	23 510	1 818 510	29 336	2 880	2 585	3 400	2 000
6-1101	41,0	1,5 RoK	B	1 895 000	0,375	33 910	1 928 910	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
6-1102	98,5	4 RoK	B	3 395 000	0,780	98 785	3 493 785	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
6-1103	53,5	2 RoK	B	2 195 000	0,463	24 272	2 219 272	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1104	53,5	2 RoK	B	2 290 000	0,463	40 002	2 290 002	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1105	80,5	3 RoK	B	2 795 000	0,653	28 710	2 823 710	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500
6-1106	41,0	1,5 RoK	B	1 895 000	0,375	153 830	2 048 830	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
6-1201	47,0	1,5 RoK	B	1 995 000	0,375	10 555	2 005 555	28 336	2 880	2 685	3 400	2 000
6-1202	88,5	4 RoK	B	3 495 000	0,780	48 200	3 543 200	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
6-1203	53,5	2 RoK	B	2 295 000	0,463	88 822	2 383 822	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1204	53,5	2 RoK	B	2 350 000	0,463	20 360	2 370 360	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1205	80,5	3 RoK	B	2 895 000	0,653	114 445	3 009 445	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500
6-1206	41,0	1,5 RoK	B	1 895 000	0,375	130 480	2 125 480	28 336	2 880	2 685	3 400	2 000
6-1301	41,0	1,5 RoK	B	2 095 000	0,375	8 045	2 103 045	29 336	2 880	2 685	3 400	2 000
6-1302	98,5	4 RoK	B	3 695 000	0,780	3 185	3 698 185	61 019	2 880	5 325	5 500	3 000
6-1303	53,5	2 RoK	B	2 395 000	0,463	33 710	2 428 710	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1304	53,5	2 RoK	B	2 450 000	0,463	40 850	2 490 850	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1305	80,5	3 RoK	B	2 995 000	0,653	20 385	3 015 385	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500

² RoK = Rum, och Kök

³ B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, F = Fransk balkong, M = stark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållsel och tappvarmvatten.

⁴ Varmvatten- och hushållselbrukningen är baserad på beräknad snittbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lägenhet	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Balkong/ fransk balk/ mark ²	Koets	Andole- tal	Upphällo- avgift	Inrätt och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Årsavgift TV, bred- band och telefoni	Månads- avgift ³	Beräknad årsavgift hushållset ⁴	Beräknad årsavgift varmvatten ⁴	
	(m ²)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	
6-1308	41,0	1,5	RoK	B	2 095 000	0,376	0	2 095 000	29 338	2 880	2 885	3 400	2 000
6-1401	41,0	1,5	RoK	B	2 195 000	0,375	21 870	2 216 870	29 338	2 880	2 885	3 400	2 000
6-1402	90,5	4	RoK	B	3 695 000	0,790	237 695	3 932 695	61 019	2 880	5 825	5 500	3 000
6-1403	53,5	2	RoK	B	2 485 000	0,493	51 322	2 536 322	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1404	53,5	2	RoK	B	2 550 000	0,483	87 850	2 637 850	36 220	2 880	3 258	4 500	2 500
6-1405	80,5	3	RoK	B	3 085 000	0,653	27 100	3 112 100	51 084	2 880	4 497	4 500	2 500
6-1406	41,0	1,5	RoK	B	2 195 000	0,375	8 580	2 203 580	29 338	2 880	2 885	3 400	2 000
6-1501	41,0	1,5	RoK	B	2 295 000	0,375	0	2 295 000	29 338	2 880	2 885	3 400	2 000
6-1602	62,6	2	RoK	B	2 585 000	0,528	51 910	2 636 910	41 149	2 880	3 685	4 600	2 500
6-1503	78,0	3	RoK	B	3 095 000	0,638	110 595	3 205 595	49 754	2 880	4 368	4 500	2 500
6-1504	106,6	4	RoK	B	3 050 000	0,837	109 680	3 959 680	65 179	2 880	5 697	5 500	3 000
6-1505	39,0	1,5	RoK	B	2 050 000	0,381	72 580	2 122 580	28 241	2 880	2 593	3 400	2 000
7-1001	52,5	1,5	RoK	M	1 995 000	0,458	17 820	2 012 820	35 673	2 880	3 213	3 400	2 000
7-1002	88,6	3	RoK	M	2 460 000	0,589	32 240	2 522 240	44 513	2 880	3 849	4 600	2 500
7-1003	70,5	3	RoK	M	2 540 000	0,583	26 710	2 566 710	45 608	2 880	4 047	4 500	2 500
7-1004	83,0	2	RoK	M	2 295 000	0,530	36 285	2 331 285	41 482	2 880	3 695	4 500	2 500
7-1101	62,5	1,5	RoK	B	1 995 000	0,456	13 650	2 008 650	35 673	2 880	3 213	3 400	2 000
7-1102	68,5	3	RoK	B	2 690 000	0,589	39 230	2 699 230	44 513	2 880	3 849	4 500	2 500
7-1103	31,0	1	RoK	B	1 260 000	0,304	27 710	1 277 710	23 782	2 880	2 222	3 400	2 000
7-1104	68,0	3	RoK	B	2 490 000	0,565	80 885	2 570 885	44 200	2 880	3 923	4 500	2 500
7-1105	67,0	2	RoK	B	2 295 000	0,558	25 180	2 320 180	43 652	2 880	3 878	4 500	2 500
7-1201	52,5	1,5	RoK	B	2 085 000	0,458	51 730	2 146 730	35 673	2 880	3 213	3 400	2 000
7-1202	68,5	3	RoK	B	2 680 000	0,569	8 020	2 688 020	44 513	2 880	3 849	4 500	2 500
7-1203	31,0	1	RoK	B	1 350 000	0,304	9 170	1 359 170	23 782	2 880	2 222	3 400	2 000
7-1204	68,0	3	RoK	B	2 630 000	0,565	150 715	2 740 715	44 200	2 880	3 923	4 500	2 500
7-1205	67,0	2	RoK	B	2 395 000	0,558	17 765	2 412 765	43 652	2 880	3 878	4 500	2 500
7-1301	52,5	1,5	RoK	B	2 185 000	0,456	27 170	2 222 170	35 673	2 880	3 213	3 400	2 000
7-1302	88,6	3	RoK	B	2 780 000	0,569	26 050	2 816 050	44 513	2 880	3 849	4 500	2 500

¹ RoK = Rum och Kök.

² B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, F = Fransk balkong, M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtal.

³ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållset och tappvarmvatten.

⁴ Varmvatten- och hushållsetsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållsets sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, Egenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ^a	Balkong/ fransk balk/ mask ^a	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Uppläselse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift ^b (kr)	Beräknad årsavgift ^c hushållset ^d (kr)	Beräknad årsavgift ^e varmvatten ^f (kr)
7-1303	31,0	1 RoK	B	1 450 000	0,304	0	1 450 000	23 782	2 880	2 222	3 400	2 000
7-1304	68,0	3 RoK	B	2 890 000	0,585	107 820	2 797 820	44 200	2 880	3 923	4 500	2 500
7-1305	67,0	2 RoK	B	2 495 000	0,558	77 190	2 572 190	43 652	2 880	3 878	4 500	2 500
7-1401	52,5	1,6 RoK	B	2 295 000	0,456	20 440	2 315 440	35 673	2 880	3 213	3 400	2 000
7-1402	68,5	3 RoK	B	2 890 000	0,589	19 360	2 909 360	44 513	2 880	3 949	4 600	2 500
7-1403	31,0	1 RoK	B	1 550 000	0,304	3 680	1 553 680	23 762	2 880	2 222	3 400	2 000
7-1404	68,0	3 RoK	B	2 790 000	0,585	67 780	2 857 780	44 200	2 880	3 923	4 500	2 500
7-1405	67,0	2 RoK	B	2 595 000	0,558	76 000	2 573 000	43 652	2 880	3 878	4 500	2 500
Diff.				0,008				633				
SUMMA	12 053			517 125 000	100,000	10 492 135	627 817 135	7 823 000	604 000		766 800	430 680

^a RoK = Rum och Kök.

^b B = Balkong, B/B = 2 Balkonger, Fr = Fransk balkong, M = Mark Ingar enligt bilaga till upplåtelseavtal.

^c Månadsavgiften är inklusive TV, bredband men exklusive hushållset och tappvarmvatten.

^d Varmvatten- och hushållsetförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och livsmedelsvanor.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	56 494 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 719 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	42 904 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	298 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	727 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	7 823 000	7 979 460	8 139 049	8 301 830	8 467 867	8 637 224	9 536 193
<i>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</i>	1 701 300	1 735 326	1 770 033	1 805 433	1 841 542	1 878 373	2 073 875
<i>Årsavgift kr/m²</i>	790	806	822	839	855	872	963
<i>Övriga intäkter</i>							
Hyresintäkter	1 302 000	1 328 040	1 354 601	1 381 693	1 409 327	1 437 513	1 587 131
Räntor	0	6 616	11 916	18 912	27 647	38 166	59 691
Summa intäkter	10 328 300	11 049 442	11 276 690	11 607 888	11 746 383	11 891 278	13 230 891
<i>Driftskostnader</i>	4 360 410	4 447 618	4 536 571	4 627 302	4 719 848	4 824 245	5 315 315
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
<i>Övriga kostnader</i>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder.	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskostn. garagelokaler	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	99 958
Summa	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	99 958
Reserv	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	4 752 300	4 718 200	4 684 100	4 650 000	4 615 900	5 764 200	5 549 700
Avskrivningar	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780
Summa kostnader	13 844 430	13 899 238	13 956 763	14 014 101	14 074 287	15 318 780	16 814 763
Årets resultat¹	-3 018 130	-2 849 796	-2 680 165	-2 506 233	-2 327 905	-3 327 483	-2 357 862

<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>							
Avsättning till underhållsfond	361 590	368 822	376 198	383 722	391 397	399 225	440 776
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	361 590	730 412	1 106 610	1 490 332	1 881 729	2 280 953	4 400 086
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>							
Årets resultat	-3 018 130	-2 849 796	-2 680 165	-2 506 233	-2 327 905	-3 327 483	-2 357 862
Årets avskrivning	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780	4 479 780
<i>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</i>	1 461 590	1 629 984	1 799 615	1 973 547	2 151 875	1 152 297	2 121 918
Likviditetsreserv	300 000						
Amorteringar	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	661 590	529 984	699 615	873 547	1 051 875	52 297	1 021 918
Kassabehållning inkl. fondavsättning	661 590	1 191 574	1 891 189	2 764 736	3 816 611	3 868 907	6 991 056
Skattskyldighet garagelokaler	8 200 000	8 364 000	8 531 280	8 701 906	8 875 944	9 053 463	9 995 754
Skattskyldighet uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0

Låneskuld 153 300 000 152 200 000 151 100 000 150 000 000 148 900 000 147 800 000 142 300 000

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrona höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 3,0 % från och med år 2.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Rak amortering 1 100 000 kr år 1-11.
 Medelränta år 1-5 är 3,10% och år 6-11 är 3,90%.

¹ Årets resultat

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

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Anlagen inflationsnivå och							
Anlagen räntenivå	790	806	822	839	855	872	963
Anlagen räntenivå + 1%	917	932	947	963	979	995	1081
Anlagen räntenivå + 2%	1045	1059	1073	1087	1102	1118	1199
Anlagen räntenivå - 1%	663	680	697	714	732	750	845
Anlagen räntenivå och							
Anlagen inflationsnivå + 1%	790	810	830	851	873	895	1013
Anlagen inflationsnivå + 2%	790	814	839	864	890	917	1068
Anlagen inflationsnivå - 1%	790	802	814	826	839	851	918

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

Anlagen räntenivå år 1-5 är 3,10 % och år 6-11 är 3,90 %.

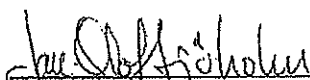
Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

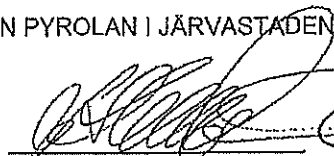
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, 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 21 februari 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PYROLAN I JÄRVASTADEN


Jan-Olov Sjöholm


Lars Hallén


Anna Wallén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 februari 2016 för bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden, org nr : 769629-0472.

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.

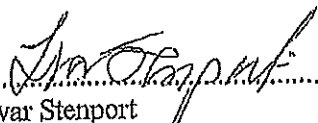
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

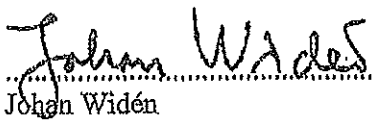
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 1 mars 2016


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-03-01 för Brf Pyrolan i Järvastaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-11-06
2. Registreringsbevis	2015-08-19
3. Uppdragsavtal med bilagor	2015-03-19
4. Kreditoffert Handelsbanken	2015-01-14
5. Överenskommelse	2013-01-17
6. Utdrag från fastighetsregistret	2016-02-10
7. Beräkning av taxeringsvärde	2016-02-25
8. Bekräftelse	odaterad
9. Indikativa räntor per 2016-01-20	2016-01-20

Bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden
c/o Skanska Nya Hem
Warfingesväg 25
112 74 Stockholm

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Pyrolan i Järvastaden, 769629-0472
(föreningen)
Kontaktperson: Anna Wallén

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 16 mars 2016 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 528 500 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 14 mars 2016 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Sol-Britt Nordlund.

Ulf Lampell

Sol-Britt Nordlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.