

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Ferrum, organisationsnummer
769640-2895, Borås Kommun, Västra Götalands län

Huvudrubrik

A	Allmänt
B	Fastighetsbeskrivning
C	Byggnadsbeskrivning, kortfattad
D	Anskaffningskostnad
E	Finansiering
F	Beräknade kostnader, år 1
G	Beräknade intäkter, år 1
H	Lägenhetsredovisning och andelstal
I	Ekonomisk prognos med känslighetsanalys
J	Nyckeltal
K	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Bilagor 1-5

Bifogas: Intyg från intygsgivare
Ekonomisk prognos, bilaga 2
Känslighetsanalys bilaga 3-5

A. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Ferrum, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2021-08-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under augusti 2023

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, beräknas ske under kv 3, 2023, efter det att en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet då även slutbesiktningen utförts och blivit godkänd.

RO-gruppen fastighets AB (556862-4216) och Stadporten fastigheter i Borås AB (556323-6446) garanterar att förvärva osålda lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt att anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen har utförts av RO-Gruppen Södra Älvsborg AB (556904-6286) på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen. Bygglov beviljades 21-10-18.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med all verksamhet.

Affären har genomförts genom att Brf Ferrum övertar samtliga andelar i Projekt Ferrum Ekonomisk Förening. Projekt Ferrum Ekonomisk Förening, som äger samtliga aktier i Järnhättan Bostad AB, har fusionerats med Järnhättan Bostad AB som är lagfaren ägare till fastigheten Borås Järnhättan 5. Brf Ferrum har sedan att fusioneras med Projekt Ferrum Ekonomisk Förening varefter Brf Ferrum är ägare till fastigheten Järnhättan 5.

På grund av det kraftigt höjda ränteläget har föreningen sett över fördelning, amortering och bindningstid på föreningens lån. Projektören tillskjuter, utöver startkassa om 100 000kr, 600 000 kr, totalt 700 000 kr för att avgiftshöjningen som det ökade ränteläget medför kan hållas på en rimlig nivå. Bostadsrättshavarnas avgifter kommer framöver att höjas med c:a 4% varje år för att kompensera för föreningens ökade räntekostnader.

Projektet har genomförs enligt angivna förutsättningar i kostnadskalkylen och föreningen kommer att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening)

Handelsbanken avses, för bostadsrättsföreningen, finansiera projektet långsiktigt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring

B. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Järnhättan 5		
Fastighetsadress:	Trandaredsgatan 6, och6B samt Kindsgatan 2 och 4	507 62	
Fastighetens areal:	3 217	kvm	
Rättigheter:	Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Taxeringsvärde:	Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt		
	taxeringsvärde av	61 314 000	kr
	varav byggnad	39 000 000	kr
	varav lokaler	2 009 000	kr
	varav mark	20 305 000	kr
Gemensamma anordningar på / i tomtmark	Gång och körytor, planteringar, grönytor VA-serviser och VA-system Fjärrvärme, TV, bredband och telefoni		
Detaljplan:	Antagen 2020-02-27		

C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

Utformning:	Ett flerbostadshus i 5-6 plan plan med källare.	
Byggnaderna innehåller:	67	st. lägenheter varav en gästlägenhet.
Bostäder, BOA:	4305,3	kvm (mätmetod SIS SS 21054:2020)
Parkeringsplatser:	7 platser markparkering 31 platser garage 1 MC-plats	
Gemensamma anordningar:	Cykel- och barnvagnsförråd, gräsmattor, stenläggningar, samt asfalterade parkeringsytor.	

Nedanstående utförande är preliminärt och kan komma att justeras

Konstruktion

Grund: Platsgjuten betong
Stomme: Betong
Trappa: Betong, trappräcke i järn alternativt aluminium
Yttertak: Falsat plåttak
Takavvattning: Lackerad plåt
Yttervägg: Betong samt tegel och plåtpaneler
Balkong/uteplats: Balkongplatta i betong samt grått balkongräcke och belysning. Uteplats med marksten i betong.
Dörrar: Säkerhetsdörr med tithål, målade
Fönster: Trä med aluminium utsida.

Teknik

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme med radiatorsystem
Ventilation: FTX -system (till- och frånluft med återvinning)
El- och VA-anslutning: Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning och debitering av kallt och varmt vatten i varje lägenhet samt el.
Bredband/TV/telefoni: Fiber till varje lägenhet

Lägenheter

Utrustning i kök: Skåpsinrede med spishäll, ugn, köksfläkt, kyl/frys alternativt kyl och frys
Badrumsinredning: Spegel, kommod, hörndusch i glas, komfortgolvvärme
Tvättutrustning: Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin
Golvbeläggningar: Klinker i badrum (komfortgolvvärme) och hall. Ekparkett i övriga lägenheten.
Väggbeklädnader: Kakel i badrum, målade ytor i övrigt
Innertak: Målat
Förråd : Ingår i upplåtelsen, finns i lägenheten, på vinden eller i källaren

D. Anskaffningskostnad

Beräknad slutlig anskaffningskostnad:

193 155 750 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan m.m.)

E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 år	29 122 875 kr	4,71	1 371 687 kr	295 732 kr	
5 år	29 122 875 kr	4,52	1 316 354 kr	295 732 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		4,62			
Totalt lån:	58 245 750 kr				
Insatser:	99 119 680 kr				
Upplåtelseavgift:	35 790 320 kr				
Totalt	193 155 750 kr		2 688 041 kr	591 465 kr	1 072 273 kr

*) Kalkylräntan enligt lämnad ränteindikation från Handelsbanken 2023-08-15.

Bostadsrättsföreningen Ferrum kan komma att välja andra bindningstider.

**) Amortering 0,5 % av det totala lånet år 1-3, därefter 1,015 %.

***) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till 129 189 486 kr.

Hela avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

K2 regelverket tillämpas.

F. Beräknade kostnader, år 1

Kr per kvm BOA

Räntor och amortering, enligt E:	3 279 506 kr	762 kr
Driftkostnader*, exkl. el och vatten för hushåll:	743 231 kr	173 kr
El och vatten för hushåll:	753 428 kr	175 kr
Kostnad gästlägenhet inkl. bredband	28 100 kr	7 kr
Fond för yttre underhåll, 90 kr/kvm, tills underhållsplan upprättats:	387 477 kr	90 kr
Fastighetsskatt:	0 kr	- kr
Kommunal fastighetsavgift:	0 kr	- kr
Beräknade kostnader, år 1:	5 191 741 kr	
Avskrivningar:	1 072 273 kr	249 kr
 Beräknade kostnader, år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):	 6 264 014 kr	 1 455 kr

*) Uppskattade driftkostnader:

Ekonomisk förvaltning:	90 000
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	46 981
Fastighetsskötsel:	131 250
Löpande underhåll inkl. digitala tjänster:	40 000
Renhållning:	100 000
Vatten/avlopp, exkl. hushållsvatten:	20 000
Fjärrvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	200 000
Fastighetsel:	25 000
Bredband/data, telefoni och digital-TV: Eget abonnemang	0
Revisor:	15 000
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter:	75 000
Driftkostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	743 231

El och vatten, inkl. varmvattenprod hushåll:	753 428	(Debiteras separat i årsavgiften enl.
Driftkostnader, totalt:	1 496 659	individuell mätning)

G. Beräknade intäkter, år 1

Årsavgifter, exkl. el och vatten för hushåll:	3 051 867
Preliminära driftkostnader utöver årsavgiften för hushållsel, värme och vatten:	753 428
Hyra förråd 5 st á 800 kr/månad inkl. moms (föreningens intäkt 582 kr/förråd)	34 920
Hyra MC-plats 1 st á 375 kr/månad inkl moms (föreningens intäkt 273 kr/plats)	3 276
Hyra P-platser 7 st á 700 kr/månad (moms utgår ej)	58 800
Hyra garageplatser 27 st á 1000 kr/månad inkl. moms (föreningens intäkt 728 kr/plats)	235 872
Hyra laddplats för elbil (garage) 4 st á 1250 kr/månad inkl. moms (föreningens intäkt 910 kr/plats)	43 680
Intäkt gästlägenhet	10 000
Beräknade intäkter, år 1:	4 191 843 kr

H. Lägenhetsredovisning och andelstal

Enligt bilaga I

I. Ekonomisk prognos

Enligt bilagorna II-V

Bilaga II: Grundversionen och grundar sig på lämnad ränteindikation från Handelsbanken 23-08-15

Bilaga III-IV: Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv., bilaga II.

Bilaga V: Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet och bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samtliga bilagor har beaktats en tänkt långsiktig inflation om 2%
(dock 3% i bilaga V)

J. Nyckeltal

Anskaffningskostnad:	44865 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	31336 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	13529 kr/kvm BOA*
Driftskostnad inkl. avsättning fond år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	173 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	709 kr/kvm BOA*/**
Preliminärdeb., år 1, för el, vatten för hushåll:	175 kr/kvm BOA*
Fondavsättning	90 kr/kvm BOA*

*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

**) Baserad på grundversionen (Bilaga II).

K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och efter verklig förbrukning, se pkt 5, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna).
Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Individuella tillval av utrustning betalas av respektive köpare, utöver den totala insatsen, direkt till total-entreprenören.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring.
Bostadsrättstillägget tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna användningen av el, varm- och kallvatten, preliminärt 175 kr/kvm/år.
Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed slutkostnaden genom sin egen förbrukning.
- 6) Bredband, fiber finns i varje lägenhet. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang.
- 7) Eventuell MC-plats, p-plats, garageplats eller laddplats i garage tecknas separat och debiteras utöver årsavgiften med 375 kr/månad inkl. moms, 700 kr/månad (ej moms), 1000 kr/månad inkl. moms resp. 1250 kr/månad inkl. moms.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

_____ den / 2023

För Brf Ferrum

Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area ca (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + uppl. avgift Totalt (kr)	Årsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminärdebitering/ månad för el, vv & kv (kr)*	Månadsavgift inkl. preliminärdebitering el, vv & kv (kr)*, ca	Prel drift-kostnader utöver årsavgiften som debiteras direkt från leverantör (***)
A1001	1	1 RoK	36,5	0,8478%	846 800	48 200	895 000	25 873	2 156	532	2 688	399
A1002	1	4 RoK	92,7	2,1532%	2 150 640	44 360	2 195 000	65 712	5 476	1352	6 828	399
A1003	1	4 RoK	88,3	2,0510%	2 048 560	746 440	2 795 000	62 593	5 216	1288	6 504	399
A1004	1	2 RoK	60,7	1,4099%	1 408 240	536 760	1 945 000	43 028	3 586	885	4 471	399
A1005	1	4 RoK	75,7	1,7583%	1 756 240	538 760	2 295 000	53 661	4 472	1104	5 576	399
A1006	1	2 RoK	51,7	1,2008%	1 199 440	245 560	1 445 000	36 648	3 054	754	3 808	399
A1101	2	2 RoK	52,5	1,2194%	1 218 000	427 000	1 645 000	37 215	3 101	766	3 867	399
A1102	2	4 RoK	93,1	2,1625%	2 159 920	385 080	2 545 000	65 995	5 500	1358	6 857	399
A1103	2	4 RoK	88,8	2,0626%	2 060 160	534 840	2 595 000	62 947	5 246	1295	6 541	399
A1104	2	4 RoK	75,8	1,7606%	1 758 560	616 440	2 375 000	53 732	4 478	1105	5 583	399
A1105	2	4 RoK	75,7	1,7583%	1 756 240	618 760	2 375 000	53 661	4 472	1104	5 576	399
A1106	2	2 RoK	51,7	1,2008%	1 199 440	445 560	1 645 000	36 648	3 054	754	3 808	399
A1201	3	2 RoK	52,5	1,2194%	1 218 000	477 000	1 695 000	37 215	3 101	766	3 867	399
A1202	3	4 RoK	93,1	2,1625%	2 159 920	485 080	2 645 000	65 995	5 500	1358	6 857	399
A1203	3	4 RoK	88,8	2,0626%	2 060 160	634 840	2 695 000	62 947	5 246	1295	6 541	399
A1204	3	4 RoK	75,8	1,7606%	1 758 560	686 440	2 445 000	53 732	4 478	1105	5 583	399
A1205	3	4 RoK	75,7	1,7583%	1 756 240	688 760	2 445 000	53 661	4 472	1104	5 576	399
A1206	3	2 RoK	51,7	1,2008%	1 199 440	495 560	1 695 000	36 648	3 054	754	3 808	399
A1301	4	2 RoK	50,6	1,1753%	1 173 920	571 080	1 745 000	35 868	2 989	738	3 727	399
A1302	4	2 RoK	66,2	1,5376%	1 535 840	709 160	2 245 000	46 927	3 911	965	4 876	399
A1303	4	2 RoK	61,9	1,4378%	1 436 080	558 920	1 995 000	43 879	3 657	903	4 559	399
A1304	4	2 RoK	57,3	1,3309%	1 329 360	565 640	1 895 000	40 618	3 385	836	4 220	399
A1305	4	3 RoK	65,5	1,5214%	1 519 600	675 400	2 195 000	46 431	3 869	955	4 824	399
A1306	4	2 RoK	51,7	1,2008%	1 199 440	545 560	1 745 000	36 648	3 054	754	3 808	399
A1401	5	2 RoK	60,9	1,4145%	1 412 880	732 120	2 145 000	43 170	3 597	888	4 486	399
B1001	1	3 RoK	60,9	1,4145%	1 412 880	132 120	1 545 000	43 170	3 597	888	4 486	399
B1002	1	3 RoK	72,2	1,6770%	1 675 040	619 960	2 295 000	51 180	4 265	1053	5 318	399
B1003	1	1 RoK	34,9	0,8106%	809 680	185 320	995 000	24 739	2 062	509	2 571	399
B1101	2	3 RoK	61	1,4169%	1 415 200	329 800	1 745 000	43 241	3 603	890	4 493	399

B1102	2	3 RoK	72,7	1,6886%	1 686 640	608 360	2 295 000	51 534	4 295	1060	5 355	399
B1103	2	3 RoK	72,7	1,6886%	1 686 640	608 360	2 295 000	51 534	4 295	1060	5 355	399
B1104	2	2 RoK	59	1,3704%	1 368 800	326 200	1 695 000	41 823	3 485	860	4 346	399
B1201	3	3 RoK	61	1,4169%	1 415 200	429 800	1 845 000	43 241	3 603	890	4 493	399
B1202	3	3 RoK	72,7	1,6886%	1 686 640	708 360	2 395 000	51 534	4 295	1060	5 355	399
B1203	3	3 RoK	72,7	1,6886%	1 686 640	708 360	2 395 000	51 534	4 295	1060	5 355	399
B1204	3	2 RoK	59	1,3704%	1 368 800	506 200	1 875 000	41 823	3 485	860	4 346	399
B1301	4	3 RoK	61	1,4169%	1 415 200	529 800	1 945 000	43 241	3 603	890	4 493	399
B1302	4	3 RoK	72,7	1,6886%	1 686 640	808 360	2 495 000	51 534	4 295	1060	5 355	399
B1303	4	3 RoK	72,7	1,6886%	1 686 640	808 360	2 495 000	51 534	4 295	1060	5 355	399
B1304	4	2 RoK	59	1,3704%	1 368 800	586 200	1 955 000	41 823	3 485	860	4 346	399
B1401	5	4 RoK	98,5	2,2879%	2 285 200	909 800	3 195 000	69 823	5 819	1436	7 255	399
B1402	5	3 RoK	66,2	1,5376%	1 535 840	659 160	2 195 000	46 927	3 911	965	4 876	399
B1403	5	2 RoK	48,9	1,1358%	1 134 480	510 520	1 645 000	34 663	2 889	713	3 602	399
C1001	1	1 Rok	32,9	0,7642%	0	0	0	23 322	1 943	480	2 423	399
C1002	1	2 RoK	49	1,1381%	1 136 800	558 200	1 695 000	34 734	2 895	715	3 609	399
C1003	1	2 RoK	50,5	1,1730%	1 171 600	623 400	1 795 000	35 798	2 983	736	3 720	399
C1101	2	2 RoK	46,2	1,0731%	1 071 840	173 160	1 245 000	32 749	2 729	674	3 403	399
C1102	2	2 RoK	50,6	1,1753%	1 173 920	421 080	1 595 000	35 868	2 989	738	3 727	399
C1201	3	2 RoK	49,8	1,1567%	1 155 360	489 640	1 645 000	35 301	2 942	726	3 668	399
C1202	3	2 RoK	65,7	1,5260%	1 524 240	550 760	2 075 000	46 572	3 881	958	4 839	399
C1203	3	1 RoK	32,9	0,7642%	763 280	131 720	895 000	23 322	1 943	480	2 423	399
C1204	3	2 RoK	46,2	1,0731%	1 071 840	373 160	1 445 000	32 749	2 729	674	3 403	399
C1205	3	3 RoK	81,9	1,9023%	1 900 080	594 920	2 495 000	58 056	4 838	1194	6 032	399
C1206	3	3 RoK	67,1	1,5585%	1 556 720	638 280	2 195 000	47 565	3 964	979	4 942	399
C1301	4	2 RoK	49,8	1,1567%	1 155 360	589 640	1 745 000	35 301	2 942	726	3 668	399
C1302	4	2 RoK	65,7	1,5260%	1 524 240	650 760	2 175 000	46 572	3 881	958	4 839	399
C1303	4	1 RoK	32,9	0,7642%	763 280	181 720	945 000	23 322	1 943	480	2 423	399
C1304	4	2 RoK	46,2	1,0731%	1 071 840	423 160	1 495 000	32 749	2 729	674	3 403	399
C1305	4	3 RoK	81,9	1,9023%	1 900 080	694 920	2 595 000	58 056	4 838	1194	6 032	399
C1306	4	3 RoK	67,1	1,5585%	1 556 720	738 280	2 295 000	47 565	3 964	979	4 942	399

C1401	5	4 RoK	93,2	2,1648%	2 162 240	812 760	2 975 000	66 066	5 506	1359	6 865	399
C1402	5	1 RoK	32,9	0,7642%	763 280	231 720	995 000	23 322	1 943	480	2 423	399
C1403	5	2 RoK	46,2	1,0731%	1 071 840	473 160	1 545 000	32 749	2 729	674	3 403	399
C1404	5	3 RoK	80,4	1,8675%	1 865 280	829 720	2 695 000	56 993	4 749	1173	5 922	399
C1405	5	3 RoK	67,1	1,5585%	1 556 720	838 280	2 395 000	47 565	3 964	979	4 942	399
C1501	6	3 RoK	81,5	1,8930%	1 890 800	954 200	2 845 000	57 772	4 814	1189	6 003	399
C1502	6	4 RoK	114,9	2,6688%	2 665 680	829 320	3 495 000	81 448	6 787	1676	8 463	399
Totalt			4 305,3	100,0000%	99 119 680	35 790 320	134 910 000	3 051 867	254 322	62 786		

*) Kostnaden för el, varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 175 kr/kvm/år (ca 14,58 kr/kvm/månad) .
Respektive bostadsrättshavare påverkar slutkostnaden genom sin egen förbrukning/användning. Varje lägenhet har separat mätning.

Hyra av ev.MC-plats tillkommer. MC-plats 375 kr/månad inkl. moms.

Hyra av ev. p-plats tillkommer. P-plats 700 kr/månad (moms utgår ej)

Hyra av ev. garageplats tillkommer. Garageplats 1000 kr/månad inkl. moms

Hyra av ev. laddplats för elbil i garage tillkommer. Garageplats 1250 kr/månad inkl. moms

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

**) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2020)

***) Enl. prisindikation från leverantörer i området

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62
Inflation, %	5,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	3 051 867	3 173 942	3 300 899	3 432 935	3 570 253	3 713 063	3 861 585	4 016 049	4 176 691	4 343 758	4 517 509	4 698 209	4 886 137	5 081 583	5 284 846	5 413 127
Hyra garage, p-platser, gästlägenhet och förråd.	386 548	398 144	406 107	414 229	422 514	430 964	439 584	448 375	457 343	466 490	475 819	485 336	495 043	504 943	515 042	525 343
Vatten & el för hushåll	753 428	776 030	791 551	807 382	823 530	840 000	856 800	873 936	891 415	909 243	927 428	945 977	964 896	984 194	1 003 878	1 023 956
Summa inbetalningar	4 191 843	4 348 116	4 498 558	4 654 547	4 816 296	4 984 027	5 157 969	5 338 360	5 525 448	5 719 491	5 920 756	6 129 522	6 346 076	6 570 720	6 803 766	6 962 426
Utbetalningar, kr																
Driftskostnader	-743 231	-765 528	-780 838	-796 455	-812 384	-828 632	-845 205	-862 109	-879 351	-896 938	-914 877	-933 174	-951 838	-970 875	-990 292	-1 010 098
Fastighetskatt/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-136 973
Vatten & el för hushåll	-753 428	-776 030	-791 551	-807 382	-823 530	-840 000	-856 800	-873 936	-891 415	-909 243	-927 428	-945 977	-964 896	-984 194	-1 003 878	-1 023 956
Låneräntor	-2 688 041	-2 607 953	-2 594 848	-2 660 745	-2 642 548	-2 624 350	-2 606 153	-2 587 956	-2 569 758	-2 551 561	-2 533 363	-2 515 166	-2 496 969	-2 478 771	-2 460 574	-2 442 376
Amortering	-295 733	-295 733	-295 733	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465
Summa utbetalningar	-4 480 432	-4 445 244	-4 462 970	-4 856 047	-4 869 927	-4 884 448	-4 899 623	-4 915 466	-4 931 989	-4 949 207	-4 967 133	-4 985 782	-5 005 168	-5 025 305	-5 046 209	-5 204 868
Likviditetsöverskott	-288 590	-97 127	35 588	-201 501	-53 630	99 580	258 346	422 895	593 459	770 284	953 623	1 143 740	1 340 909	1 545 416	1 757 558	1 757 558

Resultatberäkning																
Överskott enligt likviditetsberäkning	-288 590	-97 127	35 588	-201 501	-53 630	99 580	258 346	422 895	593 459	770 284	953 623	1 143 740	1 340 909	1 545 416	1 757 558	1 757 558
Återföring av amortering enligt likviditetsberäkning	295 733	295 733	295 733	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465
Avskrivning ²	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273
Årets beräknade resultat	-1 065 130	-873 668	-740 953	-682 308	-534 438	-381 228	-222 461	-57 913	112 652	289 476	472 815	662 932	860 101	1 064 608	1 276 750	1 276 750
Avsättning till fond för yttre underhåll	-387 477	-399 101	-407 083	-415 225	-423 530	-432 000	-440 640	-449 453	-458 442	-467 611	-476 963	-486 502	-496 232	-506 157	-516 280	-526 606
Resultat efter fondavsättning	-1 452 607	-1 272 769	-1 148 036	-1 097 533	-957 968	-813 228	-663 102	-507 366	-345 790	-178 134	-4 148	176 430	363 869	558 451	760 470	750 144
Ackumulerat negativt resultat	-1 452 607	-2 725 376	-3 873 412	-4 970 945	-5 928 913	-6 742 141	-7 405 243	-7 912 609	-8 258 399	-8 436 533	-8 440 681	-8 264 251	-7 900 383	-7 341 932	-6 581 462	-5 831 318

Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	700 000	411 410	314 283	349 871	148 370	94 739	194 319	452 665	875 560	1 469 019	2 239 304	3 192 927	4 336 666	5 677 575	7 222 990	8 980 548
Förändring, kr	-288 590	-97 127	35 588	-201 501	-53 630	99 580	258 346	422 895	593 459	770 284	953 623	1 143 740	1 340 909	1 545 416	1 757 558	1 757 558
Utgående likviditet, kr	411 410	314 283	349 871	148 370	94 739	194 319	452 665	875 560	1 469 019	2 239 304	3 192 927	4 336 666	5 677 575	7 222 990	8 980 548	10 738 106
Nyckeltal kassaflöde per kvm	75	150	225	300	375	450	525	600	675	750	825	900	975	1 050	1 125	1 200

Beräknad årsavgift																
Årsavgift, kr/kvm/år	709	737	767	797	829	862	897	933	970	1 009	1 049	1 091	1 135	1 180	1 228	1 257
Avgiftsökning %		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	2,43

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62	5,62
Inflation, %	5,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	3 634 324	3 779 697	3 930 885	4 088 120	4 251 645	4 421 711	4 598 579	4 782 522	4 973 823	5 172 776	5 379 687	5 594 875	5 818 670	6 051 417	6 293 473	6 415 839
Hyra garage, p-platser, gästlägenhet och förråd.	386 548	398 144	406 107	414 229	422 514	430 964	439 584	448 375	457 343	466 490	475 819	485 336	495 043	504 943	515 042	525 343
Vatten & el för hushåll	753 428	776 030	791 551	807 382	823 530	840 000	856 800	873 936	891 415	909 243	927 428	945 977	964 896	984 194	1 003 878	1 023 956
Summa inbetalningar	4 774 300	4 953 872	5 128 543	5 309 732	5 497 689	5 692 675	5 894 963	6 104 834	6 322 581	6 548 509	6 782 935	7 026 187	7 278 609	7 540 554	7 812 394	7 965 138
Utbetalningar, kr																
Driftskostnader	-743 231	-765 528	-780 838	-796 455	-812 384	-828 632	-845 205	-862 109	-879 351	-896 938	-914 877	-933 174	-951 838	-970 875	-990 292	-1 010 098
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-136 973
Vatten & el för hushåll	-753 428	-776 030	-791 551	-807 382	-823 530	-840 000	-856 800	-873 936	-891 415	-909 243	-927 428	-945 977	-964 896	-984 194	-1 003 878	-1 023 956
Låneräntor	-3 270 499	-3 258 443	-3 246 387	-3 234 331	-3 210 219	-3 186 107	-3 161 995	-3 137 883	-3 113 770	-3 089 658	-3 065 546	-3 041 434	-3 017 322	-2 993 210	-2 969 098	-2 944 986
Amortering	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733	-295 733
Summa utbetalningar	-5 062 890	-5 095 734	-5 114 509	-5 429 633	-5 437 598	-5 446 204	-5 455 464	-5 465 393	-5 476 001	-5 487 305	-5 499 316	-5 512 050	-5 525 521	-5 539 744	-5 554 733	-5 707 478
Likviditetsöverskott	-288 590	-141 862	14 034	-119 901	60 091	246 471	439 499	639 441	846 580	1 061 205	1 283 619	1 514 137	1 753 087	2 000 810	2 257 660	2 257 660

Resultatberäkning																
Overskott enligt likviditetsberäkning	-288 590	-141 862	14 034	-119 901	60 091	246 471	439 499	639 441	846 580	1 061 205	1 283 619	1 514 137	1 753 087	2 000 810	2 257 660	2 257 660
Återföring av amortering enligt likviditetsberäkning	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733	295 733
Avskrivning ²	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273
Årets beräknade resultat	-1 065 131	-918 402	-762 506	-600 709	-420 717	-234 336	-41 309	158 634	365 772	580 397	802 811	1 033 329	1 272 280	1 520 003	1 776 853	1 776 853
Avsättning till fond för yttre underhåll	-387 477	-399 101	-407 083	-415 225	-423 530	-432 000	-440 640	-449 453	-458 442	-467 611	-476 963	-486 502	-496 232	-506 157	-516 280	-526 606
Resultat efter fondavsättning	-1 452 608	-1 317 503	-1 169 589	-1 015 934	-844 246	-666 336	-481 949	-290 819	-92 670	112 786	325 848	546 827	776 047	1 013 846	1 260 573	1 250 247
Ackumulerat negativt resultat	-1 452 608	-2 770 111	-3 939 700	-4 955 634	-5 799 880	-6 466 217	-6 948 166	-7 238 985	-7 331 655	-7 218 869	-6 893 021	-6 346 194	-5 570 147	-4 556 301	-3 295 729	-2 045 482

Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	700 000	411 410	269 548	283 582	163 681	223 772	470 243	909 742	1 549 183	2 395 763	3 456 968	4 740 586	6 254 723	8 007 811	10 008 621	12 266 281
Förändring, kr	-288 590	-141 862	14 034	-119 901	60 091	246 471	439 499	639 441	846 580	1 061 205	1 283 619	1 514 137	1 753 087	2 000 810	2 257 660	2 257 660
Utgående likviditet, kr	411 410	269 548	283 582	163 681	223 772	470 243	909 742	1 549 183	2 395 763	3 456 968	4 740 586	6 254 723	8 007 811	10 008 621	12 266 281	14 523 942
Nyckeltal kassaflöde per kvm	96	63	66	38	52	109	211	360	556	803	1 101	1 453	1 860	2 325	2 849	3 374

Beräknad årsavgift																
Årsavgift, kr/kvm/år	844	878	913	950	988	1 027	1 068	1 111	1 155	1 201	1 250	1 300	1 352	1 406	1 462	1 490
Avgiftsökning %		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	1,94

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62	6,62
Inflation, %	5,0	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	4 216 781	4 385 452	4 560 870	4 743 305	4 933 037	5 130 359	5 335 573	5 548 996	5 770 956	6 001 794	6 241 866	6 491 541	6 751 202	7 021 250	7 302 100	7 418 552
Hyra garage, p-platser,gästlägenhet och förråd.	386 548	398 144	406 107	414 229	422 514	430 964	439 584	448 375	457 343	466 490	475 819	485 336	495 043	504 943	515 042	525 343
Vatten & el för hushåll	753 428	776 030	791 551	807 382	823 530	840 000	856 800	873 936	891 415	909 243	927 428	945 977	964 896	984 194	1 003 878	1 023 956
Summa inbetalningar	5 356 757	5 559 627	5 758 529	5 964 917	6 179 081	6 401 323	6 631 957	6 871 308	7 119 714	7 377 527	7 645 114	7 922 853	8 211 141	8 510 388	8 821 021	8 967 850
Utbetalningar, kr																
Driftskostnader	-743 231	-765 528	-780 838	-796 455	-812 384	-828 632	-845 205	-862 109	-879 351	-896 938	-914 877	-933 174	-951 838	-970 875	-990 292	-1 010 098
Fastighetsskatt/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-136 973
Vatten & el för hushåll	-753 428	-776 030	-791 551	-807 382	-823 530	-840 000	-856 800	-873 936	-891 415	-909 243	-927 428	-945 977	-964 896	-984 194	-1 003 878	-1 023 956
Låneräntor	-3 852 956	-3 837 943	-3 822 930	-3 807 916	-3 777 890	-3 747 863	-3 717 836	-3 687 809	-3 657 783	-3 627 756	-3 597 729	-3 567 703	-3 537 676	-3 507 649	-3 477 623	-3 447 596
Amortering	-295 733	-295 733	-295 733	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465
Summa utbetalningar	-5 645 347	-5 675 234	-5 691 052	-6 003 219	-6 005 269	-6 007 960	-6 011 306	-6 015 319	-6 020 014	-6 025 402	-6 031 499	-6 038 319	-6 045 875	-6 054 183	-6 063 258	-6 210 087
Likviditetsöverskott	-288 591	-115 607	67 477	-38 302	173 812	393 363	620 651	855 988	1 099 700	1 352 125	1 613 614	1 884 535	2 165 266	2 456 205	2 757 763	2 757 763
Resultatberäkning																
Overskott enligt likviditetsberäkning	-288 591	-115 607	67 477	-38 302	173 812	393 363	620 651	855 988	1 099 700	1 352 125	1 613 614	1 884 535	2 165 266	2 456 205	2 757 763	2 757 763
Återföring av amortering enligt likviditetsberäkning	295 733	295 733	295 733	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465
Avskrivning ²	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273
Årets beräknade resultat	-1 065 131	-892 147	-709 063	-519 110	-306 995	-87 444	139 843	375 180	618 892	871 317	1 132 807	1 403 727	1 684 458	1 975 397	2 276 955	2 276 955
Avsättning till fond för yttre underhåll	-387 477	-399 101	-407 083	-415 225	-423 530	-432 000	-440 640	-449 453	-458 442	-467 611	-476 963	-486 502	-496 232	-506 157	-516 280	-526 606
Resultat efter fondavsättning	-1 452 608	-1 291 248	-1 116 147	-934 335	-730 525	-519 445	-300 797	-74 272	160 450	403 706	655 844	917 225	1 188 226	1 469 240	1 760 675	1 750 350
Akkumulerat negativt resultat	-1 452 608	-2 743 856	-3 860 003	-4 794 338	-5 524 862	-6 044 307	-6 345 104	-6 419 376	-6 258 926	-5 855 220	-5 199 376	-4 282 152	-3 093 925	-1 624 685	135 990	1 886 340
Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	700 000	411 409	295 802	363 279	324 977	498 790	892 153	1 512 804	2 368 792	3 468 492	4 820 617	6 434 231	8 318 766	10 484 032	12 940 237	15 698 000
Förändring, kr	-288 591	-115 607	67 477	-38 302	173 812	393 363	620 651	855 988	1 099 700	1 352 125	1 613 614	1 884 535	2 165 266	2 456 205	2 757 763	2 757 763
Utgående likviditet, kr	411 409	295 802	363 279	324 977	498 790	892 153	1 512 804	2 368 792	3 468 492	4 820 617	6 434 231	8 318 766	10 484 032	12 940 237	15 698 000	18 455 763
Nyckeltal kassaflöde per kvm	96	69	84	75	116	207	351	550	806	1 120	1 494	1 932	2 435	3 006	3 646	4 287
Beräknad årsavgift																
Årsavgift, kr/kvm/år	979	1 019	1 059	1 102	1 146	1 192	1 239	1 289	1 340	1 394	1 450	1 508	1 568	1 631	1 696	1 723
Avgiftsökning %		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	1,59

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.

2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62
Inflation, %	5,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Likviditetsberäkning																
Inbetalningar, kr																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	3 051 867	3 183 097	3 319 970	3 462 729	3 611 627	3 756 092	3 906 335	4 062 589	4 225 092	4 394 096	4 569 860	4 752 654	4 942 760	5 140 471	5 346 090	5 481 051
Hyra garage, p-platser,gästlägenhet och förråd.	386 548	398 144	410 089	422 391	435 063	448 115	461 559	475 405	489 667	504 357	519 488	535 073	551 125	567 659	584 689	602 229
Vatten & el för hushåll	753 428	776 030	799 311	823 291	847 989	873 429	899 632	926 621	954 419	983 052	1 012 544	1 042 920	1 074 207	1 106 434	1 139 627	1 173 815
Summa inbetalningar	4 191 843	4 357 272	4 529 370	4 708 411	4 894 679	5 077 636	5 267 526	5 464 615	5 669 179	5 881 505	6 101 892	6 330 647	6 568 093	6 814 563	7 070 405	7 257 095
Utbetalningar, kr																
Driftskostnader	-743 231	-765 528	-788 494	-812 149	-836 513	-861 608	-887 457	-914 080	-941 503	-969 748	-998 840	-1 028 806	-1 059 670	-1 091 460	-1 124 204	-1 157 930
Fastighetskatt/fastighetsavgift ¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-136 973
Vatten & el för hushåll	-753 428	-776 030	-799 311	-823 291	-847 989	-873 429	-899 632	-926 621	-954 419	-983 052	-1 012 544	-1 042 920	-1 074 207	-1 106 434	-1 139 627	-1 173 815
Låneräntor	-2 688 041	-2 678 943	-2 669 844	-2 660 745	-2 642 548	-2 624 350	-2 606 153	-2 587 956	-2 569 758	-2 551 561	-2 533 363	-2 515 166	-2 496 969	-2 478 771	-2 460 574	-2 442 376
Amortering	-295 732	-295 732	-295 732	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465	-591 465
Summa utbetalningar	-4 480 432	-4 516 233	-4 553 381	-4 887 649	-4 918 515	-4 950 853	-4 984 707	-5 020 122	-5 057 145	-5 095 826	-5 136 212	-5 178 356	-5 222 311	-5 268 130	-5 315 869	-5 502 560
Likviditetsöverskott	-288 590	-158 961	-24 011	-179 238	-23 836	126 783	282 819	444 493	612 034	785 680	965 679	1 152 290	1 345 782	1 546 434	1 754 536	1 754 536
Resultatberäkning																
Överskott enligt likviditetsberäkning	-288 590	-158 961	-24 011	-179 238	-23 836	126 783	282 819	444 493	612 034	785 680	965 679	1 152 290	1 345 782	1 546 434	1 754 536	1 754 536
Återföring av amortering enligt likviditetsberäkning	295 732	295 732	295 732	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465	591 465
Avskrivning ²	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273	-1 072 273
Årets beräknade resultat	-1 065 130	-935 502	-800 551	-660 046	-504 644	-354 025	-197 989	-36 315	131 226	304 872	484 871	671 483	864 974	1 065 626	1 273 728	1 273 728
Avsättning till fond för yttre underhåll	-387 477	-399 101	-411 074	-423 407	-436 109	-449 192	-462 668	-476 548	-490 844	-505 570	-520 737	-536 359	-552 450	-569 023	-586 094	-603 677
Resultat efter fondavsättning	-1 452 607	-1 334 603	-1 211 626	-1 083 453	-940 753	-803 217	-660 656	-512 863	-359 618	-200 698	-35 865	135 124	312 525	496 603	687 634	670 051
Akkumulerat negativt resultat	-1 452 607	-2 787 210	-3 998 836	-5 082 288	-6 023 041	-6 826 258	-7 486 914	-7 999 777	-8 359 395	-8 560 093	-8 595 958	-8 460 834	-8 148 309	-7 651 707	-6 964 072	-6 294 021
Kassaflöde																
Ingående likviditet, kr	700 000	411 410	252 449	228 438	49 200	25 364	152 147	434 966	879 459	1 491 492	2 277 172	3 242 851	4 395 142	5 740 924	7 287 357	9 041 893
Förändring, kr	-288 590	-158 961	-24 011	-179 238	-23 836	126 783	282 819	444 493	612 034	785 680	965 679	1 152 290	1 345 782	1 546 434	1 754 536	1 754 536
Utgående likviditet, kr	411 410	252 449	228 438	49 200	25 364	152 147	434 966	879 459	1 491 492	2 277 172	3 242 851	4 395 142	5 740 924	7 287 357	9 041 893	10 796 429
Nyckeltal kassaflöde per kvm	96	59	53	11	6	35	101	204	346	529	753	1 021	1 333	1 693	2 100	2 508
Beräknad årsavgift																
Årsavgift, kr/kvm/år	709	739	771	804	839	872	907	944	981	1 021	1 061	1 104	1 148	1 194	1 242	1 273
Avgiftsökning %		4,30	4,30	4,30	4,30	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	2,52

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

Deltagare

LOTS EKONOMI AB 556072-0418 Sverige

Signerat med E-signering

Tore Lundin
tore.lundin@lotsekonomi.se

2023-09-06 08:06:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ELIAS MARTIN 691028-0459 Sverige

Signerat med E-signering

Elias Martin
em@nomadvokat.se

2023-09-06 08:07:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CARL-MAGNUS SANDBERG 720323-5630 Sverige

Signerat med E-signering

Carl-Magnus Sandberg
sandberg@kontrollkompaniet.se

2023-09-06 10:44:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BO EDVINSSON 550322-5558 Sverige

Signerat med E-signering

Bo Edvinsson
bosse@stadsporten.se

2023-09-06 12:55:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

THOMAS FILIPSSON 490908-5633 Sverige

Signerat med E-signering

Thomas Filipsson
filipsson.thomas@gmail.com

2023-09-06 12:00:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PÄR JORSTADIUS 740415-5579 Sverige

Signerat med E-signering

Pär Jorstadius
par.jorstadius@ro-gruppen.se

2023-09-06 10:36:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med E-signering

Magnus Widing
magnus@projektpunkten.nu

2023-09-06 11:00:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2§

Granskning av föreslagen ekonomisk plan har på uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Ferrum 769640-2895 har utförts.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Beräkningar gjorda i planen är vederhäftiga. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens hus avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Min bedömning är att den ekonomiska planen är hållbar.

De handlingar som varit underlag för granskningen, framgår enligt nedan. Den föreslagna planen innehåller både preliminära och verifierade uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i planen är enligt min bedömning relevanta. Beräkningar gjorda i planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter.

Om det efter det att kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse och innebär en ändring av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter innan en ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten. Detta i enlighet med Bostadsrättslagen 3 kap 4 §.

Med stöd av min granskning finner jag att förutsättningar för att kunna registrera bostadsrättsföreningen BRF Ferrum:s ekonomiska plan föreligger.

Följande handlingar har varit underlag för granskning av den ekonomiska planen

BRF

- Kostnads kalkyl 2021-12-30 / Ekonomisk plan 2023-09-06
- Lägenhetsredovisning och andelstal
- Ekonomisk Prognos och Känslighetsanalys
- Protokoll bostadsrättsföreningen extra styrelsemöte 21-09-05?
- Bostadsrättsföreningen Ferrum:s stadgar registreringsdatum 2021-08-27
- Registreringsbevis Brf Ferrum, 769640-2895, 2021-09-03
- Taxeringsvärdeberäkning 2022-24

Myndigheter och garantier

- Registreringsbevis RO Gruppen Fastighets AB, 21-10-05
- Registreringsbevis RO Gruppen Södra Älvsborg AB, 21-10-05
- Registreringsbevis Järnhättan Bostad AB, 21-12-03
- Registreringsbevis Stadsporten Fastigheter i Borås AB, 21-10-05
- Utdrag ut fastighetsregistret, Järnhättan 5, 23-09-04
- Lagfartsansökan, ansökan om förtur av handläggning lagfart
- Återköpsgaranti 2021-10-07
- Slutbesked 2023-09-04
- Slutbesiktning STIBA 2023-08-24
- RF Forum 2021-04-23
- Utkast överlåtelseavtal aktier odaterat
- Registrerad fusion 2023-08-08

Offerter och avtal produktion

- Entreprenadkontrakt 21-10-12
- Ränteindikation 2023-08-15, samt affärsförslag Handelsbanken 21-10-29
- Offert ekonomisk förvaltning Lots Ekonomi, 21-12-17

Borås den 6 september 2023

Carl-Magnus Sandberg
Av Boverket godkänd intygsgivare

.

Deltagare

CARL-MAGNUS SANDBERG 720323-5630 Sverige

Signerat med E-signering

Carl-Magnus Sandberg
sandberg@kontrollkompaniet.se

2023-09-06 11:46:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN

På uppdrag av den bildade bostadsrättsföreningen Ferrum, org. nr 769640-2895 i Borås kommun har undertecknad granskat föreningens ekonomiska plan. Undertecknad har tidigare granskat och intygat föreningens kostnadskalkyl. Sedan kostnadskalkylen upprättades har en ny och högre ränteläge fått genomslag i planen.

Den ekonomiska planen innehåller såväl preliminära som kända uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga vid granskningen. De uppgifter som lämnats i ekonomiska planen är enligt min bedömning riktiga. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är baserade på såväl preliminära som kända uppgifter vilka är vederhäftiga. Minst tre lägenheter kommer att finnas i föreningens fastighet avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för att kunna göra en bedömning av föreningens planerade verksamhet. Tillgängliga handlingar och faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med varandra och med övriga kända förhållanden. Undertecknad har kännedom om platsen. Beräkningar gjorda i den ekonomiska planen är vederhäftiga. Min sammantagna bedömning är att bostadsrättsföreningen Ferrums ekonomiska plan är hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga för min granskning av den ekonomiska planen.

- Ekonomisk Plan 2023 09 06
- Kostnadskalkyl 2021 12 30
- Slutbesked Järnhättan 5, 2023 09 04
- Protokoll slutsamråd Järnhättan 5, 2023 09 04
- Lagfart- utdrag fastighetsregister 2023 09 04
- Lagfartsansökan

- Ansökan om förtur av handläggning lagfart
- Slutbesiktning Stiba 2023 08 24- godkänd
- Ränteindikation 2023 08 15
- Bolagsverket registrerad fusion Brf Ferrum 2023 08 08
- Bygglov samt kallelse till tekniskt samråd 2021 10 18
- Beräknat taxeringsvärde hyreshus 2022-2024
- Offert ekonomisk förvaltning Lots Ekonomi jämte bilaga 2021 12 17
- Utkast till andelsöverlåtelseavtal
- Garanti osålda lägenheter 2021 10 07
- Utdrag lantmäteriet fastigheten Borås Järnhättan 5
- e-Registreringsbevis bostadsrättsföreningen Ferrum, 769640-2895
registreringsdatum 2021 08 27
- Brf Ferrums stadgar registreringsdatum 2021 08 27
- Protokoll extra bolagstämma 2021 09 25
- Indikativt affärsförslag Handelsbanken byggnadskreditiv under byggperiod 2021 10 29
- e-Registreringsbevis RO-gruppen Fastighets AB, 556862-4216, registreringsdatum
2021 10 05
- e-Registreringsbevis RO-gruppen Södra Älvsborg AB, 556904-6286,
registreringsdatum 2021 10 05
- e-Registreringsbevis Stadsporten Fastigheter AB, 556323-6446 registreringsdatum
1988 05 03
- Ritningar till bygglovsansökan
- Entreprenadkontrakt (ABT 06), 2021 10 12
- Utdrag Lantmäteriet 2023-08-01

Stockholm den

2023

Advokat Elias Martin

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Deltagare

ELIAS MARTIN 691028-0459 Sverige

Signerat med E-signering

Elias Martin
em@nomadvokat.se

2023-09-06 11:48:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post