

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VÄSTRA ALLÉN

Halmstad kommun

ORG NR 769638-4275

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 Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Västra Allén, Halmstad kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 17 februari 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden maj 2022 – januari 2023. Inflyttning beräknas ske enligt följande: december 2022 (trapphus 1), januari 2023 (trapphus 6-8), maj 2023 (trapphus 2-5).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat en ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Det finns sedan tidigare en upprättad ekonomisk plan daterad 2022-04-26. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Västra Allén har, i avtal daterat den 30 november 2020 och den 4 februari 2021, av SMEBAB Holdning Värmland AB, SMEBAB Holdning Gotland AB och SMEBAB Holdning Halland AB förvärvat samtliga andelar i Allén 1 Ekonomisk Förening och Allén 2 Ekonomisk förening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har fullgjort detta genom att köpa andelar i två ekonomiska föreningar vari fastigheten utgör en tillgång. De ekonomiska föreningarna har fusionerats med bostadsrättsföreningen. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Den latent skatteskulden beräknas till 29 766 499 kronor.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 4 februari 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande en räntegaranti under de fem första åren, se avsnitt D, not 3 har tecknats den 22 december 2022.

Bygglov beviljades den 12 juni 2020. Startbesked erhöles den 1 juli 2021.

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

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

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bonden 8, Halmstad kommun (innehas med äganderätt).
Adresser:	Pilotgången 4, Signalgången 1-5, Skånegatan 57A och 57B, Flygaregata 6D,G
Fastighetens areal:	6 112 m ²
Bostadsarea:	Cirka 8 859 m ²
Lokalarea:	Cirka 572,5 m ²
Antal bostadslägenheter:	122 lägenheter samt en övernattningslägenhet i två flerbostadshus.
Antal lokaler:	Fem lokaler. Planerad verksamhet är butik och kontor.
Husens utformning:	Två flerbostadshus med sex våningar samt en vindsvåning. Källarvåningen innehåller garage, cykelrum, lägenhetsförråd samt undercentral för el och VVS. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning på frånluften. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Sophantering:	4 st underjordiska behållare finns utvändigt för restavfall- och matavfall och i miljöhus avfallssortering.
Kodlås:	Tagg/Kodlås för entréportar.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 43 garageplatser i det gemensamma garaget samt 34 utvändiga parkeringsplatser.
Belastningar:	Fast egendom kommer att belastas av servitut, ledningsrätter och Nyttjandesrättsavtal samt ingå i gemensahetsanläggningar.

Gemensamhets- anläggningar:	Bonden GA:1 samt Bonden GA:2 som omfattar väg. Andelstalen i båda gemensamhetsanläggningarna är 0,5. Deltagande fastigheter är Bonden 7 och Bonden 8 i GA:1 och Bonden 5 och 8 i GA:2.
Innergård:	Innergård omfattar hårdgjorda ytor, planteringar, gräsytor, stenmjölsytor, växthus, odlingslådor, belysning, grillplats, cykelställ, sittplatser mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark med underjordiskt garage.
Stomme:	Bärande stomme och bjälklag av betong samt stål (med synliga fogar i innertak).
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan, trapplopp och vilplan i terrazzo. Postboxar, lägenhetsregister, tidningshållare vid lägenhetsdörrar och hiss.
Fasader/Väggar:	Fasader av tegel samt plåt. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av plåt.
Dörrar:	Entrépartier mot gata i aluminium. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innerdörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium, i markplan utrustade med lås.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Uteplatser beläggs med betongplattor. Balkongräcken av metall eller aluminium.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat/Kakel vid bänkskiva	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Målat/kakel ovan tvättställ	Målat

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	339 466 800
Köpeskilling för andelar i ekonomiska föreningar	152 500 000
Köpeskilling för inredningsval	3 842 900
Likviditetsreserv	150 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-2 516 800
Beräknad anskaffningskostnad, kr	493 442 900 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende garage och hyreslokaler, om 2 516 800 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 2 516 800 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 2 516 800 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 339 466 800 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 239 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 11 996 000 kronor för lokaler (varav 7 170 000 kronor för hyreslokaler och 4 826 000 kronor för garage). Fördelat på 44 796 000 kronor på marken och 206 200 000 kronor på byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

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 SEB.

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 sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	31 832 500	1 år	4,45	1 416 546	-525 236	636 650	1 527 960
Lån 2	31 832 500	2 år	4,85	1 543 876	-652 566	0	891 310
Lån 3	31 832 500	4 år	4,75	1 512 044	-620 734	0	891 310
Lån 4	31 832 500	5 år	4,75	1 512 044	-620 734	0	891 310
Summa	127 330 000		4,7	5 984 510	-2 419 270	636 650	4 201 890
Insatser	286 616 000						
Upplåtelseavgifter	75 654 000						
Upplåtelseavg. Tillval	3 842 900						
Summa Finansiering	493 442 900						

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Offererade räntesatser: 10 år: 3,98 % 7 år: 3,88 % 5 år: 3,80 %, 4 år: 3,82 %, 3 år: 3,91 %, 2 år: 4,11 %, 1 år: 4,16 %, 3 mån: 3,72 % per den 18 januari 2023.

Eventuellt överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,8 % under respektive låns första bindningstid då de 4 lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 4 år respektive 5 år. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån ska betalas av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader från avräkningsdagen.

⁴ Beräknad amortering ca, 0,5 % år 1-5 och därefter en årlig uppräkningsfaktor om 2%

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,5 %.

Amorteringstiden är 86 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 4 201 890

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 309 365
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	160 000	
Arvode till styrelse och revisorer	110 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning	590 000	
Gemensam elförbrukning	350 000	
Gemensam vattenförbrukning	400 000	
Sopor och källsortering	380 000	
Övriga serviceavtal	128 000	
Gemensamhetsanläggningar	60 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning och städning	328 525	
Hissar 8 st	120 000	
TV och bredband	241 560	
Försäkringar	160 000	
Hushållsel	1 033 056	
Summa Driftskostnader¹, kr		4 071 141

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt hyreslokaler	71 700	
Fastighetsskatt garage	48 260	
Summa skatter, kr		119 960

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **8 702 356**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

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 och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preleminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	5 908 640
Årsavgifter, TV och bredband ¹	241 560
Årsavgifter hushållsel ²	1 033 056
Intäkter garageplatser ³	696 000
Hysesintäkter lokaler	751 400
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	71 700
Summa beräknade årliga intäkter, kr	8 702 356

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 3,50 kr/kWh inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets elförbrukning.

³ 23 garageplatser à 1000 kr/mån, inkl moms, 20 laddplatser i garage à 1200kr/mån, exkl elförbrukning inkl moms och 34 p-platser à 600 kr/mån.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgifter (kr)	Andels- tal ⁷ till andelstal för årsavgifter (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift för bredband TV/ (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	
111	40,0	1 RoK		1 276 000	319 000	1 100	1 596 100	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
112	78,5	3 RoK	U	2 440 000	610 000	42 600	3 092 600	0,878	1 117 957	51 878	1 980	4 488	10 188
113	40,0	1 RoK	U	1 500 000	375 000	34 200	1 909 200	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
121	86,0	3 RoK	B	2 680 000	670 000	117 500	3 467 500	0,953	1 213 455	56 309	1 980	4 857	10 188
122	51,5	2 RoK	B	1 676 000	419 000	13 200	2 108 200	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
123	78,5	3 RoK	B	2 440 000	610 000	54 300	3 104 300	0,878	1 117 957	51 878	1 980	4 488	10 188
124	40,0	1 RoK	B	1 480 000	370 000	9 400	1 859 400	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
131	86,0	3 RoK	B	2 760 000	690 000	83 300	3 533 300	0,953	1 213 455	56 309	1 980	4 857	10 188
132	51,5	2 RoK	B	1 720 000	430 000	45 100	2 195 100	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
133	78,5	3 RoK	B	2 520 000	630 000	50 200	3 200 200	0,878	1 117 957	51 878	1 980	4 488	10 188
134	40,0	1 RoK	B	1 516 000	379 000	4 400	1 899 400	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
141	86,0	3 RoK	B	2 840 000	710 000	225 450	3 775 450	0,953	1 213 455	56 309	1 980	4 857	10 188
142	51,5	2 RoK	B	1 756 000	439 000	14 600	2 209 600	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
143	78,5	3 RoK	B	2 600 000	650 000	33 300	3 283 300	0,878	1 117 957	51 878	1 980	4 488	10 188
144	40,0	1 RoK	B	1 560 000	390 000	23 100	1 973 100	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
151	75,0	2,5 RoK	B	2 876 000	719 000	88 250	3 683 250	0,843	1 073 392	49 810	1 980	4 316	6 372
152	50,5	2 RoK	B	1 676 000	719 000	30 600	2 425 600	0,600	763 980	35 452	1 980	3 119	6 372
153	101,0	4 RoK	B	3 676 000	919 000	119 500	4 714 500	1,102	1 403 177	65 113	1 980	5 591	10 188
611	89,5	3 RoK	U	2 600 000	650 000	113 750	3 363 750	0,987	1 256 747	58 318	1 980	5 025	10 188
612	39,0	1 RoK	U	1 596 000	399 000	5 600	2 000 600	0,486	618 824	28 716	1 980	2 558	6 372
613	78,0	3 RoK	U	2 316 000	579 000	72 800	2 967 800	0,873	1 111 591	51 582	1 980	4 464	10 188
621	85,5	3 RoK	B	2 440 000	610 000	269 750	3 319 750	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
622	61,0	2 RoK	B	1 836 000	459 000	12 100	2 307 100	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
623	92,5	4 RoK	B	2 680 000	670 000	36 250	3 386 250	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
631	85,5	3 RoK	B	2 520 000	630 000	57 650	3 207 650	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV och bredband, men exklusive hushållsel. Kostnad för hushållsel kommer att debiteras efter faktiskt förbrukning.

⁹ | lägenhetsarean för lägenhet 252 och 852 ingår ett loft på 12 kvm.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Utplåtelse- avgift (kr)	Utplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgifter (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift broadband (kr)	TV/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
632	61,0	2 RoK	B	1 880 000	470 000	35 800	2 385 800	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
633	92,5	4 RoK	B	2 760 000	690 000	28 350	3 478 350	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
641	85,5	3 RoK	B	2 600 000	650 000	59 000	3 309 000	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
642	61,0	2 RoK	B	1 916 000	479 000	10 700	2 405 700	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
643	92,5	4 RoK	B	2 876 000	719 000	124 200	3 719 200	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
651	131,0	5 RoK	B	4 600 000	1 150 000	87 150	5 837 150	1,400	1 782 620	82 721	1 980	7 058	15 276
652	87,5	3 RoK	B	3 240 000	810 000	87 750	4 137 750	0,968	1 232 554	57 196	1 980	4 931	10 188
711	89,5	3 RoK	U	2 600 000	650 000	91 250	3 341 250	0,987	1 256 747	58 318	1 980	5 025	10 188
712	39,0	1 RoK	U	1 596 000	399 000	5 500	2 000 500	0,486	618 824	28 716	1 980	2 558	6 372
713	78,0	3 RoK	U	2 316 000	579 000	52 600	2 947 600	0,873	1 111 591	51 582	1 980	4 464	10 188
721	85,5	3 RoK	B	2 440 000	610 000	74 600	3 124 600	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
722	61,0	2 RoK	B	1 836 000	459 000	52 100	2 347 100	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
723	92,5	4 RoK	B	2 680 000	670 000	19 450	3 369 450	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
731	85,5	3 RoK	B	2 520 000	630 000	61 600	3 211 600	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
732	61,0	2 RoK	B	1 880 000	470 000	101 900	2 451 900	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
733	92,5	4 RoK	B	2 760 000	690 000	107 700	3 557 700	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
741	85,5	3 RoK	B	2 600 000	650 000	24 150	3 274 150	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
742	61,0	2 RoK	B	1 916 000	479 000	40 700	2 435 700	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
743	92,5	4 RoK	B	2 840 000	710 000	167 650	3 717 650	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
751	131,0	5 RoK	B	4 600 000	1 150 000	88 950	5 838 950	1,400	1 782 620	82 721	1 980	7 058	15 276
752	87,5	3 RoK	B	3 276 000	819 000	47 750	4 142 750	0,968	1 232 554	57 196	1 980	4 931	10 188
811	90,5	3 RoK	U	2 600 000	650 000	199 200	3 449 200	0,997	1 269 480	58 909	1 980	5 074	10 188
812	39,0	1 RoK	U	1 596 000	399 000	42 500	1 995 000	0,486	618 824	28 716	1 980	2 558	6 372
813	110,5	4 RoK	U	3 160 000	790 000	42 500	3 992 500	1,196	1 522 867	70 667	1 980	6 054	10 188
821	86,5	3 RoK	B	2 440 000	610 000	3 500	3 053 500	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
822	61,0	2 RoK	B	1 836 000	459 000	29 200	2 324 200	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
823	121,0	5 RoK	B	3 356 000	839 000	67 200	4 262 200	1,300	1 655 290	76 812	1 980	6 566	15 276

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV och bredband, men exklusive hushållsel. Kostnad för hushållsel kommer att debiteras efter faktiskt förbrukning.

⁹ I lägenhetsarean för lägenhet 252 och 852 ingår ett loft på 12 kvm.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgifter (kr)	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal ⁷ för årsavgifter	Årsavgift broadband (kr)	TV/ bredband	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel
831	86,5	3 RoK	B	2 520 000	630 000	18 400	3 168 400	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
832	61,0	2 RoK	B	1 880 000	470 000	42 900	2 392 900	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
833	121,0	5 RoK	B	3 516 000	879 000	5 400	4 400 400	1,300	1 655 290	76 812	1 980	6 566	15 276
841	86,5	3 RoK	B	2 600 000	650 000	67 400	3 317 400	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
842	61,0	2 RoK	B	1 916 000	479 000	100 700	2 495 700	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
843	121,0	5 RoK	B	3 676 000	919 000	160 450	4 755 450	1,300	1 655 290	76 812	1 980	6 566	15 276
851	74,5	2,5 RoK	B	2 876 000	719 000		3 595 000	0,838	1 067 025	49 514	1 980	4 291	6 372
852 ⁹	66,0	2 RoK	B	2 680 000	670 000	78 100	3 428 100	0,754	960 068	44 551	1 980	3 878	6 372
853	104,0	4 RoK	B	4 076 000	1 019 000	101 100	5 196 100	1,131	1 440 102	66 827	1 980	5 734	10 188
221	86,5	3 RoK	B	2 796 000	879 000		3 675 000	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
222	61,0	2 RoK	B	1 756 000	499 000		2 255 000	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
223	92,5	4 RoK	B	2 636 000	814 000		3 450 000	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
231	86,5	3 RoK	B	2 876 000	719 000		3 595 000	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
232	61,0	2 RoK	B	1 800 000	495 000		2 295 000	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
233	92,5	4 RoK	B	2 716 000	779 000		3 495 000	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
241	86,5	3 RoK	B	2 956 000	839 000		3 795 000	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
242	61,0	2 RoK	B	1 836 000	559 000		2 395 000	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
243	92,5	4 RoK	B	2 796 000	699 000		3 495 000	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
251	75,5	2,5 RoK	B	2 796 000	799 000		3 595 000	0,848	1 079 758	50 105	1 980	4 340	6 372
252 ⁹	66,0	2 RoK	B	2 316 000	734 000		3 050 000	0,754	960 068	44 551	1 980	3 878	6 372
253	87,5	3 RoK	B	3 116 000	779 000		3 895 000	0,968	1 232 554	57 196	1 980	4 931	10 188
321	85,5	3 RoK	B	2 636 000	759 000		3 395 000	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
322	61,0	2 RoK	B	1 836 000	559 000		2 395 000	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
323	92,5	4 RoK	B	2 796 000	699 000		3 495 000	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
331	85,5	3 RoK	B	2 716 000	779 000		3 495 000	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
332	61,0	2 RoK	B	1 880 000	570 000		2 450 000	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
333	92,5	4 RoK	B	2 796 000	799 000		3 595 000	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV och bredband, men exklusive hushållsel. Kostnad för hushållsel kommer att debiteras efter faktiskt förbrukning.

⁹ I lägenhetsarean för lägenhet 252 och 852 ingår ett loft på 12 kvm.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgifter (kr)	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal ⁷ för årsavgifter	Årsavgift broadband (kr)	TV/ band	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel
341	85,5	3 RoK	B	2 796 000	699 000	3 495 000	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
342	61,0	2 RoK	B	1 916 000	534 000	2 450 000	0,704	896 403	41 597	1 980	3 631	6 372
343	92,5	4 RoK	B	2 876 000	919 000	3 795 000	1,017	1 294 946	60 091	1 980	5 173	10 188
351	131,0	5 RoK	B	4 316 000	1 434 000	5 750 000	1,400	1 782 620	82 721	1 980	7 058	15 276
352	87,5	3 RoK	B	3 036 000	959 000	3 995 000	0,968	1 232 554	57 196	1 980	4 931	10 188
411	63,0	2 RoK	U	1 996 000	554 000	2 550 000	0,724	921 869	42 779	1 980	3 730	6 372
412	25,0	1 RoK		876 000	274 000	1 150 000	0,347	441 835	20 503	1 980	1 874	6 372
421	68,0	2 RoK	B	2 076 000	519 000	2 595 000	0,774	985 534	45 733	1 980	3 976	6 372
422	53,0	2 RoK	B	1 676 000	419 000	2 095 000	0,625	795 813	36 929	1 980	3 242	6 372
423	40,0	1 RoK	B	1 516 000	434 000	1 950 000	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
424	63,5	2 RoK	B	1 996 000	549 000	2 545 000	0,729	928 236	43 074	1 980	3 755	6 372
425	70,5	3 RoK	B	2 396 000	599 000	2 995 000	0,799	1 017 367	47 210	1 980	4 099	10 188
431	68,0	2 RoK	B	2 156 000	584 000	2 740 000	0,774	985 534	45 733	1 980	3 976	6 372
432	53,0	2 RoK	B	1 720 000	430 000	2 150 000	0,625	795 813	36 929	1 980	3 242	6 372
433	40,0	1 RoK	B	1 560 000	390 000	1 950 000	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
434	64,0	2 RoK	B	2 040 000	585 000	2 625 000	0,734	934 602	43 369	1 980	3 779	6 372
435	70,5	3 RoK	B	2 476 000	774 000	3 250 000	0,799	1 017 367	47 210	1 980	4 099	10 188
441	68,0	2 RoK	B	2 156 000	539 000	2 695 000	0,774	985 534	45 733	1 980	3 976	6 372
442	53,0	2 RoK	B	1 756 000	494 000	2 250 000	0,625	795 813	36 929	1 980	3 242	6 372
443	40,0	1 RoK	B	1 596 000	454 000	2 050 000	0,496	631 557	29 307	1 980	2 607	6 372
444	64,0	2 RoK	B	2 120 000	530 000	2 650 000	0,734	934 602	43 369	1 980	3 779	6 372
445	70,5	3 RoK	B	2 556 000	794 000	3 350 000	0,799	1 017 367	47 210	1 980	4 099	10 188
451	117,0	4 RoK	B	4 156 000	1 044 000	5 200 000	1,261	1 605 631	74 508	1 980	6 374	10 188
452	86,5	3 RoK	B	3 036 000	759 000	3 795 000	0,958	1 219 821	56 605	1 980	4 882	10 188
453	85,5	3 RoK	B	3 000 000	695 000	3 695 000	0,948	1 207 088	56 014	1 980	4 833	10 188
511	25,0	1 RoK		852 000	213 000	1 065 000	0,347	441 835	20 503	1 980	1 874	6 372
512	63,0	2 RoK	U	1 996 000	499 000	2 495 000	0,724	921 869	42 779	1 980	3 730	6 372

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV och broadband, men exklusive hushållsel. Kostnad för hushållsel kommer att debiteras efter faktiskt förbrukning.

⁹ I lägenhetsarean för lägenhet 252 och 852 ingår ett loft på 12 kvm.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Uteplats/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgifter	Andels- tal ⁷	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ bredband	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel
513	51,5	2 RoK		1 480 000	415 000		1 895 000	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
514	33,5	1 RoK		1 020 000	330 000		1 350 000	0,431	548 792	25 466	1 980	2 287	6 372
521	51,5	2 RoK	B	1 640 000	455 000		2 095 000	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
522	33,5	1 RoK	B	1 196 000	379 000		1 575 000	0,431	548 792	25 466	1 980	2 287	6 372
523	53,0	2 RoK	B	1 676 000	519 000		2 195 000	0,625	795 813	36 929	1 980	3 242	6 372
524	68,0	2 RoK	B	2 076 000	519 000		2 595 000	0,774	985 534	45 733	1 980	3 976	6 372
531	51,5	2 RoK	B	1 676 000	419 000		2 095 000	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
532	33,5	1 RoK	B	1 240 000	355 000		1 595 000	0,431	548 792	25 466	1 980	2 287	6 372
533	53,0	2 RoK	B	1 720 000	530 000		2 250 000	0,625	795 813	36 929	1 980	3 242	6 372
534	68,0	2 RoK	B	2 120 000	530 000		2 650 000	0,774	985 534	45 733	1 980	3 976	6 372
541	51,5	2 RoK	B	1 720 000	530 000		2 250 000	0,610	776 713	36 043	1 980	3 169	6 372
542	33,5	1 RoK	B	1 276 000	319 000		1 595 000	0,431	548 792	25 466	1 980	2 287	6 372
543	53,0	2 RoK	B	1 756 000	439 000		2 195 000	0,625	795 813	36 929	1 980	3 242	6 372
544	68,0	2 RoK	B	2 156 000	639 000		2 795 000	0,774	985 534	45 733	1 980	3 976	6 372
551	77,0	2 RoK	B	2 560 000	640 000		3 200 000	0,863	1 098 858	50 992	1 980	4 414	6 372
552	116,5	4 RoK	B	4 160 000	1 040 000		5 200 000	1,256	1 599 265	74 213	1 980	6 349	10 188
diff.								-0,006	-7 628	-362			
SUMMA	8 859,0			286 616 000	75 654 000	3 842 900	366 112 900	100,000	127 330 000	5 908 640	241 560		1 033 056

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ U = Uteplats. B = Balkong.

⁷ Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV och bredband, men exklusive hushållsel. Kostnad för hushållsel kommer att debiteras efter faktiskt förbrukning.

⁹ I lägenhetsarean för lägenhet 252 och 852 ingår ett loft på 12 kvm.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	93,0
2	118,0
3	94,5
4	118,5
5	148,5
	572,5



F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	55 700 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	41 327 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	13 501 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband och hushållsel)	667 kr
Årsavgift TV, bredband och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	144 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	811 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband och hushållsel).	460 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	26 %
Hysesintäkter inkl. fastighetsskatt per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 438 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	52 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea år 1:	418 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	72 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	119 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	5 908 640	6 351 788	6 828 172	7 340 285	7 890 806	8 048 623	8 886 330	9 811 226
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	1 274 616	1 300 108	1 326 110	1 352 633	1 379 685	1 407 279	1 553 750	1 715 465
Årsavgift kr/m²	811	864	920	981	1 046	1 067	1 178	1 301
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	1 519 100	1 549 482	1 580 472	1 612 081	1 644 323	1 677 209	1 851 774	2 044 509
Summa intäkter	8 702 356	9 201 378	9 734 754	10 304 999	10 914 814	11 133 111	12 291 854	13 571 200
Driftkostnader	4 071 141	4 152 564	4 235 615	4 320 327	4 406 734	4 494 869	4 962 698	5 479 220
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	250 100
Fastighetsskatt garagelokaler	48 260	49 225	50 210	51 214	52 238	53 283	58 829	64 952
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	71 700	73 134	74 597	76 089	77 610	79 163	87 402	96 499
Summa	119 960	122 359	124 806	127 303	129 849	132 446	146 231	411 550
Kapitalkostnader								
Räntor	5 984 510	5 954 587	5 924 665	5 894 742	5 864 820	5 834 897	5 676 065	5 500 701
Räntegaranti	-2 419 270	-1 894 034	-1 894 034	-1 241 468	-620 734			
Avskrivningar	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668
Summa kostnader	11 151 009	11 730 144	11 785 720	12 495 672	13 175 336	13 856 879	14 179 661	14 786 139
Årets resultat¹	-2 448 653	-2 528 766	-2 050 966	-2 190 573	-2 260 522	-2 723 769	-1 887 808	-1 214 939

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	309 365	315 552	321 863	328 301	334 867	341 564	377 114	416 365
Accumulerad avsättning till underhållsfond	309 365	624 917	946 781	1 275 081	1 609 948	1 951 512	3 764 575	5 766 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 448 653	-2 528 766	-2 050 966	-2 190 573	-2 260 522	-2 723 769	-1 887 808	-1 214 939
Årets avskrivning	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668	3 394 668
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	946 015	865 902	1 343 702	1 204 095	1 134 146	670 899	1 506 860	2 179 729
Likviditetsreserv	150 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-636 650	-636 650	-636 650	-636 650	-636 650	-649 383	-716 971	-791 594
Årets kassaflöde	459 365	229 252	707 052	567 445	497 496	21 516	789 889	1 388 135
Kassabehållning inkl. fondavsättning	459 365	688 617	1 395 669	1 963 113	2 460 609	2 482 126	4 864 399	11 075 188
Taxeringsvärde garagelokaler	4 826 000	4 922 520	5 020 970	5 121 390	5 223 818	5 328 294	5 882 867	6 495 161
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	7 170 000	7 313 400	7 459 668	7 608 861	7 761 039	7 916 259	8 740 190	9 649 876
Läneskuld	127 330 000	126 693 350	126 056 700	125 420 050	124 783 400	124 146 750	120 767 335	117 036 187

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 7,5 % under år 1-5 och 2 % från år 6. Hyrorna höjs med 2 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 636 650 kr år 1-5 därefter en årlig höjning med 2 %.

Medelränta år 1-16 är 4,7 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

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	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	811	864	920	981	1046	1067	1178	1301
Antagen räntenivå + 1%	811	900	992	1053	1154	1211	1315	1433
Antagen räntenivå + 2%	811	936	1064	1125	1262	1355	1451	1565
Antagen räntenivå - 1%	811	828	848	909	939	924	1042	1169
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	811	869	931	997	1068	1095	1241	1413
Antagen inflationsnivå + 2%	811	874	941	1013	1090	1124	1310	1540
Antagen inflationsnivå - 1%	811	859	910	966	1025	1040	1121	1204

I årsavgiften ingår kostnad för TV/bredband, och preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-16 är 4,7%.

I årsavgiften har ingen hänsyn tagits till den antagna amorteringen på 636 650 kr per år.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits, och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, 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.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilket redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas successivt under de första 5 åren och årsavgiften beräknas höjas med sammanlagt cirka 29 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Datum för underskrift framgår av den digitala signaturen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTRA ALLÉN