

---

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAROMETERN 19

Huddinge kommun

---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Barometern 19 under fjärde kvartalet 2019.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Entreprenad.....	4
Försäkring.....	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde .....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	5
Tomt och läge.....	5
Fakta om fastigheten.....	5
Gemensamma utrymmen och anordningar .....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov .....	7
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD.....	8
4. FINANSIERINGSPLAN .....	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	8
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET .....	9
Amorteringar och extra avsättningar .....	10
Eventuell ökad belåning .....	10
Avskrivningar.....	10
Fastighetsavgift från år 16.....	10
Samfällighet och gemensamhetsanläggning.....	10
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I .....	11
7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....	11
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	12
Uppskattade driftskostnader utöver avgift.....	12
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	14

Bilaga: Resultat-/likviditetsprognos

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Barometern 19 (org: nr 769637-8236) som registrerades 2019-09-06 i Huddinge kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av de fastigheterna Huddinge Barometern 4, 30-34 och Hagelskuren 5. Fastigheterna ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Byggnaderna blir likvärdiga beträffande ålder, skick och beskaffenhet. Fastigheterna kommer att innehålla totalt 19 bostäder vilka är under uppförande från första kvartalet 2020.

### Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade fastigheterna under 2019 genom förvärv av Innovation Properties Mark 3 AB (org.nr 559202–8723) som ägdes av Barom. 18 Holding AB (org.nr 559202–8715).

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarade summan av bolagens egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheterna, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheterna (noterade ovan) och aktierna i aktiebolaget ägdes till 100% av säljaren. Fastigheterna har efter förvärvet transporterats över i bostadsrättsföreningen vartefter bolagen kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 22,75 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

## Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 19 bostäder på fastigheterna. För detta ändamål har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 med Borohus AB.

I samband med startbesked för parhusen lämnas bygganmälan för studiohusen in. Uppförandet av studiohus är ej bygglovspliktigt utan kräver endast en bygganmälan. Bygganmälan är dock i princip lika innehållsmässigt utförlig som en bygglovsansökan då den måste uppfylla alla de krav som erfordras för ett permanentboende

## Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheterna kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

## Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från 12 januari 2020 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske i etapper med start i årsskiftet 2020/21. Föreningen övertar successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Vardera bostad kommer i steg ett att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och Borohus AB för fastställd insats enligt ekonomisk plan för att därefter överlåtas på slutkunden. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att samtliga bostäder blir sålda.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

## Taxeringsvärde

Fastigheterna kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Enligt preliminär fastighetstaxering för småhus kommer respektive registerfastighets taxeringsvärde att uppgå till ca 5 834 000 kr (varav byggnad 4,334 mkr och mark 1,5 mkr). Totalt ca 40,8 mkr varav byggnad ca 30,4 mkr.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Vardera fastigheten ska bebyggas med ett parhus i ett- till två plan samt på fem tomter även ett studiohus/ateljéhus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats/er med motorvärmare.

### Tomt och läge

Fastigheterna är belägna i Talldalen, där Vistaberg möter Glömsta, i Huddinge kommun. I fastigheternas närhet finns skolor, förskolor och idrottsföreningar. I närliggande Huddinge centrum finns all tänkbar närservice såsom restauranger, banker, livsmedelsbutiker, frisör m.m. Omkringliggande bebyggelse kommer att bestå av liknande bostadshus och villor.

Fastigheterna är strategiskt belägna endast några minuters bil- eller bussresa från Huddinge Centrum. Kommunikationsläget är bra med bussar i närheten av fastigheterna. Från Huddinge Centrum når man Stockholms Centralstation med pendeltåg på ca 25 minuter.

---

### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Huddinge Barometern 4, 30-34 och Hagelskuren 5
Adresser	Barometervägen 2-10, Talldalsvägen 26, 43, 141 69 Huddinge
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2008-03-17 Akt: 0126K-15031
Gemensamhetsanläggning	Ej fastställt
Servitut	Rätt till väg samt rätt till VA-ledningar
Tomtareal	Totalt ca 6 370 kvm
Bostadsyta	1 915 kvm (boa+bia, total yta för bostäderna)
Bostäder	19 st
Byggnadsutformning	12 huskroppar i en- till två våningar med bostäder
Byggnadsår	2020–2021
Typkod	230 (förväntad typkod)

---

### Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt VA genom föreningen
Uppvärmning	Parhus: Separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme. Studiohus: Luftvärmepump och direktverkande el

El	3-fas el i lägenheter. Individuella abonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft, tilluft via spaltventiler
Sophantering	Utvändiga gemensamma behållare
Utvändig mark	Gräsmatta, naturmark, grusade gångar

---

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Träregelstomme mineralullsisolering, stående träpanel
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Takpannor som ytskikt med underliggande takpapp och värmeisolering. Papptak på studiohuset med underliggande värmeisolering
Utvändigt	Utvändiga plåtdetaljer såsom midjeplåt, hängrännor, stuprör, i svart, tryckimpregnerat trägolv på altaner
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med isolerglas
Dörrar	Slät entrédörr med glasat parti och släta vita innerdörrar

---

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Granitkeramik i hall och våtutrymmen, enstavig vitpigmenterad ekparkett i övriga rum
Köksinredning	Skåpsinredning från Marbodal. Inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin (ej hus om 33 kvm), kolfilterfläkt
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, wc, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin TM/TT placerad i kök i hus om 33 kvm)
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras
Övrigt	Garderober

---

## Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2020/21 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognosperioden.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en schablonmässig årlig avsättning om 40 kr/kvm. På längre sikt bör styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov. För inre underhåll liksom för uppvärmningssystemet och uteplatserna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör i samband med försäljning. Inredningsdetaljer enligt denna ekonomiska plan kan ändras utifrån önskemål från framtida förvärvare.

### 3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Samtliga bostäder kommer att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och Borohus AB för fastställd insats enligt ekonomisk plan för att därefter överlåtas på slutkunden.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed beräknad till 89 627 500 kr.

Kostnadslag	Belopp
Köpeskillning fastighet & aktier	36 350 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Byggentreprenad	42 897 500 kr
Projektomkostnader <sup>1)</sup>	10 280 000 kr
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>89 527 500 kr</b>
Kassabehållning	100 000 kr
<b>Finansieringsbehov</b>	<b>89 627 500 kr</b>

\* Ingår i projektomkostnader

1) Exempelvis lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkring och garantier, bygglovskostnader och gatuanslutningar

### 4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3mån-1 år)	9 575 000 kr	1,85%	177 138 kr	47 875 kr
Banklån 2 (2-3 år)	7 181 250 kr	1,95%	140 034 kr	35 906 kr
Banklån 3 (4-5 år)	7 181 250 kr	2,25%	161 578 kr	35 906 kr
Summa banklån	23 937 500 kr		478 750 kr	119 688 kr
Medlemsinsatser	65 690 000 kr			
<b>Summa finansiering</b>	<b>89 627 500 kr</b>			

### Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert med 0,75 % marginal för respektive löptid. Föreningen bedöms därmed göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 436 250 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.



## 5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntenetto	478 750 kr	
Avskrivning	650 000 kr	Enl. K3
<b>Summa kap-kost.</b>	<b>1 128 750 kr</b>	
<b>Driftskostnader*</b>		
Förvaltning & administration	55 000 kr	
Försäkring	40 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 8
Fastighets-el	0 kr	Se vidare pkt. 8
V/A	65 000 kr	
Löpande skötsel och reparationer	15 000 kr	
Sophämtning	28 000 kr	Gemensam per fastighet
Media	0 kr	Se vidare pkt. 8
Övrigt	9 940 kr	
<b>Summa driftskost.</b>	<b>212 940 kr</b>	<b>111 kr/kvm</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
<b>Summa övr. kost.</b>	<b>0 kr</b>	
<b>Totala kostnader</b>	<b>1 341 690 kr</b>	
<b>Föreningens intäkter</b>		
Nettoavgifter bostadsrätter	887 978 kr	464 kr/kvm
<b>Totala intäkter</b>	<b>887 978 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-453 713 kr</b>	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	76 600 kr	
<b>FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET</b>		
Summa intäkter	887 978 kr	
Summa kostnader	-1 341 690 kr	
Återföring avskrivningar	650 000 kr	
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT</b>	<b>196 288 kr</b>	<b>103 kr/kvm</b>
Amorteringar	-119 688 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>76 600 kr</b>	
<b>Ytor</b>		
Bostadsarea (boa+bia, total yta)	1 915 kvm	
Lokalarea	0 kvm	Exkl. lager och förråd
<b>Totalarea</b>	<b>1 915 kvm</b>	

\* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel och snöröjning på föreningens mark. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

## Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 0,5% på sina lån. Från år 6 antas amorteringen att öka till 1% per år vilket framgår av prognosen. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

## Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 30 kr/mån för en genomsnittsbostad om 101 kvm (kapitaltäckning ca 3%).

## Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

## Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2020 som per byggnad är maximalt 8 349 kr/år

## Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen är samfällighetsutredning ej verkställd och några planer att upprätta en samfällighet finns inte enligt de uppgifter styrelsen har. Ifall det i framtiden uppkommer någon kostnad förknippad med detta kommer denna att vidaredebiteras vardera lägenhetsinnehavaren direkt och ej belasta avgiften i föreningen.

## 6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Beräknad nettoavgift	887 978	891 375	894 887	898 518	902 270	1 021 044	1 030 858	1 178 974
<b>Om räntan</b>								
+1%	1 127 353	1 129 553	1 131 869	1 134 303	1 136 857	1 254 435	1 252 519	1 388 906
+2%	1 366 728	1 367 731	1 368 850	1 370 087	1 371 445	1 487 826	1 474 180	1 598 838
-1%	648 603	653 196	657 906	662 734	667 682	787 654	809 196	969 042
<b>Om inflationen</b>								
1%	890 873	894 328	897 900	901 591	905 404	1 024 241	1 034 387	1 184 219
2%	893 768	897 281	900 912	904 664	908 538	1 027 438	1 037 917	1 189 464
-1%	885 082	888 421	891 875	895 446	899 136	1 017 848	1 027 328	1 173 729

## 7. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 101 kvm år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	89 627 500 kr	46 802 kr
Föreningens grundbelåning	23 937 500 kr	12 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	65 690 000 kr	34 303 kr
Föreningens Driftskostnad	212 940 kr	111 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	887 978 kr	464 kr
Kassaflöde från löpande drift	196 288 kr	103 kr
Avsättning till underhållsfond	76 600	40 kr

## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning.

Lgh-ID	Antal rum	Boyta	Övrig yta	Total yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift
1	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
2	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
3	1 rok + loft	20,0 m <sup>2</sup>	13,0 m <sup>2</sup>	33,0 m <sup>2</sup>	1 595 000 kr	2,541%	1 880 kr
4	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
5	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
6	1 rok + loft	20,0 m <sup>2</sup>	13,0 m <sup>2</sup>	33,0 m <sup>2</sup>	1 595 000 kr	2,541%	1 880 kr
7	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
8	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
9	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
10	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
11	1 rok + loft	20,0 m <sup>2</sup>	13,0 m <sup>2</sup>	33,0 m <sup>2</sup>	1 595 000 kr	2,541%	1 880 kr
12	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
13	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
14	1 rok + loft	20,0 m <sup>2</sup>	13,0 m <sup>2</sup>	33,0 m <sup>2</sup>	1 595 000 kr	2,541%	1 880 kr
15	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
16	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
17	1 rok + loft	20,0 m <sup>2</sup>	13,0 m <sup>2</sup>	33,0 m <sup>2</sup>	1 595 000 kr	2,541%	1 880 kr
18	6 rok	133,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	133,0 m <sup>2</sup>	4 495 000 kr	6,556%	4 852 kr
19	4-5 rok	72,0 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	117,0 m <sup>2</sup>	3 750 000 kr	5,914%	4 376 kr
		<b>1 535 m<sup>2</sup></b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>1 915 m<sup>2</sup></b>	<b>65 690 000 kr</b>	<b>100,000%</b>	<b>73 998 kr</b>

### Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel och snöröjning i anslutning till byggnaderna. Sophanteringen förutsätter att man använder kommunens sorteringsstationer avseende glas, metall och papp.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. Beräkning av energikostnader utgår från Energikalkyl. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin energikalkyl vilket bla kan göras på Energimyndighetens hemsida.

Genomsnittslägenhet	33 kvm	117 kvm	133 kvm
Uppskattad årskostnad värme	5 – 7 000 kr	7 - 9 000 kr	8 - 10 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	5 – 7 000 kr	7 - 9 000 kr	8 - 10 000 kr
<b>Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr</b>	<b>1 000 kr</b>	<b>1 350 kr</b>	<b>1 500 kr</b>

Kostnad för tv/bredband/telefoni bedöms schablonmässigt till 600 kr per månad (ej inräknad ovan) för de som önskar ansluta sig till fibernätet. Kostnaden kan bli högre eller lägre beroende på valt abonnemang.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt. Kostnad för hemförsäkring varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

## Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1	2	3	4	5	6	11	16
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Årsavgifter	464 kr/m <sup>2</sup>	887 978	891 375	894 887	898 518	902 270	1 021 044	1 030 858	1 178 974
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>464 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>887 978</b>	<b>891 375</b>	<b>894 887</b>	<b>898 518</b>	<b>902 270</b>	<b>1 021 044</b>	<b>1 030 858</b>	<b>1 178 974</b>
Drift och underhåll	111 kr/m <sup>2</sup>	212 940	217 199	221 543	225 974	230 493	235 103	259 573	286 589
Övriga externa kostnader	0 kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	134 840
Avskrivningar	339 kr/m <sup>2</sup>	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Räntenetto	250 kr/m <sup>2</sup>	478 750	476 356	473 963	471 569	469 175	466 781	443 323	419 864
<b>Summa kostnader</b>	<b>701 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 341 690</b>	<b>1 343 555</b>	<b>1 345 505</b>	<b>1 347 542</b>	<b>1 349 668</b>	<b>1 351 884</b>	<b>1 352 895</b>	<b>1 491 293</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>-237 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>-453 713</b>	<b>-452 181</b>	<b>-450 618</b>	<b>-449 024</b>	<b>-447 398</b>	<b>-330 840</b>	<b>-322 038</b>	<b>-312 319</b>
Avsättning underhållsfond	40 kr/m <sup>2</sup>	76 600	78 132	79 695	81 289	82 914	84 573	93 375	103 094

### LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	464 kr/m <sup>2</sup>	887 978	891 375	894 887	898 518	902 270	1 021 044	1 030 858	1 178 974
Summa kostnader	-701 kr/m <sup>2</sup>	-1 341 690	-1 343 555	-1 345 505	-1 347 542	-1 349 668	-1 351 884	-1 352 895	-1 491 293
Återföring avskrivning	339 kr/m <sup>2</sup>	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>103 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>196 288</b>	<b>197 820</b>	<b>199 382</b>	<b>200 976</b>	<b>202 602</b>	<b>319 160</b>	<b>327 962</b>	<b>337 681</b>
Amorteringar	-63 kr/m <sup>2</sup>	-119 688	-119 688	-119 688	-119 688	-119 688	-234 588	-234 588	-234 588
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>40 kr/m<sup>2</sup></b>	<b>76 600</b>	<b>78 132</b>	<b>79 695</b>	<b>81 289</b>	<b>82 914</b>	<b>84 573</b>	<b>93 375</b>	<b>103 095</b>
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m <sup>2</sup>	76 600	154 732	234 427	315 715	398 629	483 202	932 124	1 427 770
Ack. avsättningar och amorteringar	103 kr/m <sup>2</sup>	196 288	394 107	593 489	794 465	997 067	1 201 327	2 823 186	4 491 769

### Kalkylföresättningar

Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>	1 915 m <sup>2</sup>
Lokalarea exkl. förråd och lager	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Ränteantagande grundbelåning	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förväns under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

## 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Huddinge, datum: ..... / ..... - 2019

Brf Barometern 19

.....

.....

.....