

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTALEN

(Org nr 769624-3760)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Portalen som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-24 (org nr 769624-3760) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under februari månad 2013 startade uppförandet av ett projekt/område/kvarter innehållande sammanlagt 71 bostadslägenheter, 4 lokaler och 47 garageplatser.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas starta i slutet av november månad 2014 och vara avslutad i februari månad 2015.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2014.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring har tecknats med HDI-Gerling Industrie Versicherung AG.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	tomträtten Stockholm Mållgan 1
Tomtens areal ca:	2 522 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 719 m ²
Antal lägenheter:	71 st
Lokalarea (LOA), ca:	296 m ²
Antal lokaler:	4 st
Antal garageplatser:	47 st varav 2 st handicap
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med fem trappuppgångar
Lokalerna nr 1 och nr 4 planeras för butiksverksamhet (ej matservering) medan lokalerna nr 2 och 3 inreds för företaget Puls & Tränings tränings/motionsverksamhet.	

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång. Fastigheten är ansluten till en för området gemensam sopsugsanläggning.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring samt soprum finns i éntreplanet. I källarplanet finns lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsförråd, städförråd samt gemensamma teknikutrymmen såsom undercentral, elrum och fläktrum.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning och gångvägar. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns 47 st garageplatser varav 2 st handicap. Garageplatserna hyres genom avtal med föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas ej av servitut/ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Stockholm Mållgan ga:1 med fastigheten Stockholm Mållgan 2. för gemensamma behov av:

kvartersgata med därtill hörande erforderliga anordningar såsom grundläggningsskonstruktioner, fyllnads- och förstärkningslager, beläggningar på körbanor och och gångbanor, kantstenar, refuger, trafikskyltar, målningsmarkeringar, planteringsytor och andra miljöhöjande anordningar samt

gatubelysning bestående av tre hängande belysningsanordningar över kvartersgatan med därtill hörande teknisk försörjning, upphängnings- och uppfästningsanordningar i respektive husfasader, mätare av förbrukning placerad i undercentral i bostadshuset på Mållgan 1 samt övriga anordningar som behövs för anläggningens funktion.

Fastigheten Mållgan 1 andelstal i gemensamhetsanläggningen är 1 av totalt 2.

Fastigheten Mållgan 1 är ansluten till en för fastigheterna i området Annedal gemensam sopsugsanläggning. En gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggningen kommer att inrättas.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvade balkar. Pålförstärkt grundläggning med lågdelar under grundvattennivån.
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av massiva betongväggar som är prefabricerade. Prefabricerade balkonger och trappor.
Stomkomplettering	Utfackningsväggar av prefabricerade lättklinkerelement. Innerväggar av gips och stål. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ. Innerväggdörrar släta vita.
Tak	Uppstolpad takstomme. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp. Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering.
Fasad	Fasader av puts resp. laminatskivor. Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Entrépartier av trä. Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål. Balkongräcken i aluminium.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation (FTX) med värmeåtervinning. Personhissar av typ maskinrumslös hiss. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Fastigheten ansluten till en för området gemensam sopsugsanläggning.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	-
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet, kakel ovan bänkskiva
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk. Spishäll med inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys.
Bad/WC/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat, vitt
	Övrigt	Wc-stol, handfat i kommodskåp, duschblandare med stång. Tvättmaskin och torktumlare (kombimaskin tvätt/torktumlare i vissa lägenheter enligt ritning).
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målning
	Tak	Grängat, vitt
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	26 000 000 kr
Nybyggnadskostnad enl totalentreprenadkontrakt (inkl moms)	178 776 000 kr
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 532 600 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)	
Byggnadskostnad för hyresgäst Anpassning av lokaler (inkl moms)	3 200 000 kr
Summa kostnader	207 976 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2015 har ej fastställts, men beräknas totalt till	108 645 000 kr
varav bostäder	102 000 000 kr
varav lokaler	4 212 000 kr
varav garage	2 433 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden jämte tomträtten sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan. (Not.1)

Kreditens löptid är 50 år. Enligt offert amorteringsfritt år 1 och därefter amortering med lägst efter en 50 årig plan.

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets/ens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	44 560 000 kr
Insatser	140 154 300 kr
Upplåtelseavgifter	18 785 700 kr
Återbetald moms för garage och lokaler	4 476 000 kr *
Summa	207 976 000 kr

* Som en del av finansieringen är 4 476 000 kronor mervärdesskatt som föreningen beräknas få återbetald från skattemyndigheten. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan justeras priset i motsvarande mån.

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	14 853 000	Rörligt	3,59%	533 223
Lån 2	14 853 000	3 år	3,75%	556 988
Lån 3	14 854 000	5 år	3,90%	579 306
Summa lån	44 560 000			1 669 516

Beräknad räntesats i ekonomisk plan	3,75%
Ränta	1 671 000 kr
Amorteringsfritt År 1, från år 2	0,5%

Not. 1) Brf Portalen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde resp.tomträttsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Brf Portalen beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, tomträttsavgäld, fastighetsskatt, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	104 000
Elförbrukning	189 000
Uppvärmning (central anläggning)	425 000
TV/Tele/IT	177 200
Trädgård och gård	48 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	23 595
Skötsel, förbrukning, underhåll	10 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	10 000
Snöröjning	30 000
Sophämtning	51 900
Städning	60 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	23 600
Teknisk förvaltning	47 000
Ekonomisk förvaltning	70 000
Hisstelefon, porttelefon	5 000
Fastighetsförsäkringar	38 000
Revision	14 000
Styrelsearvoden	24 000
Oförutsedda kostnader	18 215

Summa driftskostnader **1 368 510 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	682 300 kr
Fastighetsskatt (lokaler, garage)	66 450 kr
Avgift till Parkeringsbolag	105 750 kr

Summa kostnader år 1 **3 894 010 kr**

D. Forts

Årsavgifter	3 515 655 kr
--------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	576 900 kr
Hysesintäkter garageplatser	394 800 kr
Hysesintäkt uthyrning av lägenhetsförråd i källare	42 000 kr
Fastighetsskatt som erläggs av lokalhyresgäster	42 120 kr
Summa intäkter år 1	4 571 475 kr

Överskott år 1	677 465 kr
-----------------------	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, motsvarande minst 30 kr/m ² BOA	141 570 kr
--	------------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	44 072 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	33 681 kr/kvm
Belåning år 1	9 443 kr/kvm
Driftskostnad år 1	290 kr/kvm
Årsavgift år 1	745 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Års- avgift	Månad avgift
1	6-1001	3 RoK	Uteplats	83	1,75885	104 900	2 465 100	2 570 000	61 835	5 153
2	6-1101	3 RoK	Balkong	84	1,78004	165 200	2 494 800	2 660 000	62 580	5 215
3	6-1102	3 RoK	Balkong	85	1,80123	165 500	2 524 500	2 690 000	63 325	5 277
4	6-1103	3 RoK	Balkong	83	1,75885	164 900	2 465 100	2 630 000	61 835	5 153
5	6-1201	3 RoK	Balkong	84	1,78004	225 200	2 494 800	2 720 000	62 580	5 215
6	6-1202	3 RoK	Balkong	85	1,80123	225 500	2 524 500	2 750 000	63 325	5 277
7	6-1203	3 RoK	Balkong	83	1,75885	224 900	2 465 100	2 690 000	61 835	5 153
8	6-1301	3 RoK	Balkong	84	1,78004	285 200	2 494 800	2 780 000	62 580	5 215
9	6-1302	3 RoK	Balkong	85	1,80123	285 500	2 524 500	2 810 000	63 325	5 277
10	6-1303	3 RoK	Balkong	83	1,75885	284 900	2 465 100	2 750 000	61 835	5 153
11	6-1401	5 RoK	Terrass	123	2,60648	946 900	3 653 100	4 600 000	91 635	7 636
12	7-1001	2,5 RoK	Uteplats	71	1,50456	101 300	2 108 700	2 210 000	52 895	4 408
13	7-1002	2 RoKv	Uteplats	40	0,84764	202 000	1 188 000	1 390 000	29 800	2 483
14	7-1003	2 RoKv	Uteplats	54	1,14431	146 200	1 603 800	1 750 000	40 230	3 353
15	7-1101	2 RoKv	Balkong	52	1,10193	215 600	1 544 400	1 760 000	38 740	3 228
16	7-1102	2,5 RoK	Balkong	71	1,50456	161 300	2 108 700	2 270 000	52 895	4 408
17	7-1103	2 RoKv	Balkong	53	1,12312	215 900	1 574 100	1 790 000	39 485	3 290
18	7-1104	2 RoK	Balkong	61	1,29265	168 300	1 811 700	1 980 000	45 445	3 787
19	7-1201	2 RoKv	Balkong	52	1,10193	275 600	1 544 400	1 820 000	38 740	3 228
20	7-1202	2,5 RoK	Balkong	71	1,50456	221 300	2 108 700	2 330 000	52 895	4 408
21	7-1203	2 RoKv	Balkong	53	1,12312	275 900	1 574 100	1 850 000	39 485	3 290
22	7-1204	2 RoK	Balkong	61	1,29265	228 300	1 811 700	2 040 000	45 445	3 787
23	7-1301	2 RoKv	Balkong	52	1,10193	335 600	1 544 400	1 880 000	38 740	3 228
24	7-1302	2,5 RoK	Balkong	71	1,50456	281 300	2 108 700	2 390 000	52 895	4 408
25	7-1303	2 RoKv	Balkong	53	1,12312	335 900	1 574 100	1 910 000	39 485	3 290
26	7-1304	2 RoK	Balkong	61	1,29265	288 300	1 811 700	2 100 000	45 445	3 787
27	7-1401	4 RoK	Balkong	101	2,14028	340 300	2 999 700	3 340 000	75 245	6 270
28	7-1402	2 RoKv	Balkong	53	1,12312	495 900	1 574 100	2 070 000	39 485	3 290
29	7-1403	2 RoKv	Balkong	54	1,14431	486 200	1 603 800	2 090 000	40 230	3 353
30	8-1001	2 RoKv	Uteplats	45	0,95359	183 500	1 336 500	1 520 000	33 525	2 794
31	8-1002	2 RoKv	Uteplats	45	0,95359	183 500	1 336 500	1 520 000	33 525	2 794
32	8-1101	2 RoKv	Balkong	45	0,95359	243 500	1 336 500	1 580 000	33 525	2 794
33	8-1102	2 RoKv	Balkong	45	0,95359	243 500	1 336 500	1 580 000	33 525	2 794
34	8-1201	2 RoKv	Balkong	45	0,95359	303 500	1 336 500	1 640 000	33 525	2 794
35	8-1202	2 RoKv	Balkong	45	0,95359	303 500	1 336 500	1 640 000	33 525	2 794
36	8-1203	2 RoK	Balkong	58	1,22907	227 400	1 722 600	1 950 000	43 210	3 601

F. Forts

Brf nr	Lgh nr	Lgh storlek	s/ Balkong	Area ca	Andels-tal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Års-avgift	Månad s-avgift
37	8-1301	2	RoKv	Balkong	45	0,95359	363 500	1 336 500	1 700 000	33 525 2 794
38	8-1302	2	RoKv	Balkong	45	0,95359	363 500	1 336 500	1 700 000	33 525 2 794
39	8-1303	2	RoK	Balkong	58	1,22907	267 400	1 722 600	1 990 000	43 210 3 601
40	9-1001	2,5	RoK	Uteplats	71	1,50456	101 300	2 108 700	2 210 000	52 895 4 408
41	9-1101	2	RoK	Balkong	65	1,37741	169 500	1 930 500	2 100 000	48 425 4 035
42	9-1102	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	215 900	1 574 100	1 790 000	39 485 3 290
43	9-1103	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	215 900	1 574 100	1 790 000	39 485 3 290
44	9-1104	2,5	RoK	Balkong	71	1,50456	161 300	2 108 700	2 270 000	52 895 4 408
45	9-1105	2	RoKv	Balkong	52	1,10193	215 600	1 544 400	1 760 000	38 740 3 228
46	9-1201	2	RoK	Balkong	65	1,37741	229 500	1 930 500	2 160 000	48 425 4 035
47	9-1202	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	275 900	1 574 100	1 850 000	39 485 3 290
48	9-1203	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	275 900	1 574 100	1 850 000	39 485 3 290
49	9-1204	2,5	RoK	Balkong	71	1,50456	221 300	2 108 700	2 330 000	52 895 4 408
50	9-1205	2	RoKv	Balkong	52	1,10193	275 600	1 544 400	1 820 000	38 740 3 228
51	9-1301	2	RoK	Balkong	65	1,37741	289 500	1 930 500	2 220 000	48 425 4 035
52	9-1302	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	335 900	1 574 100	1 910 000	39 485 3 290
53	9-1303	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	335 900	1 574 100	1 910 000	39 485 3 290
54	9-1304	2,5	RoK	Balkong	71	1,50456	281 300	2 108 700	2 390 000	52 895 4 408
55	9-1305	2	RoKv	Balkong	52	1,10193	335 600	1 544 400	1 880 000	38 740 3 228
56	9-1401	2	RoK	Balkong	65	1,37741	349 500	1 930 500	2 280 000	48 425 4 035
57	9-1402	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	395 900	1 574 100	1 970 000	39 485 3 290
58	9-1403	2	RoKv	Balkong	53	1,12312	395 900	1 574 100	1 970 000	39 485 3 290
59	9-1404	4	RoK	Balkong	101	2,14028	340 300	2 999 700	3 340 000	75 245 6 270
60	10-1001	4	RoK	Uteplats	97	2,05552	109 100	2 880 900	2 990 000	72 265 6 022
61	10-1101	4	RoK	Balkong	97	2,05552	169 100	2 880 900	3 050 000	72 265 6 022
62	10-1102	2	RoK	Balkong	60	1,27146	168 000	1 782 000	1 950 000	44 700 3 725
63	10-1103	3	RoK	Balkong	86	1,82242	165 800	2 554 200	2 720 000	64 070 5 339
64	10-1201	4	RoK	Balkong	97	2,05552	229 100	2 880 900	3 110 000	72 265 6 022
65	10-1202	2	RoK	Balkong	60	1,27146	208 000	1 782 000	1 990 000	44 700 3 725
66	10-1203	3	RoK	Balkong	86	1,82242	225 800	2 554 200	2 780 000	64 070 5 339
67	10-1301	4	RoK	Balkong	97	2,05552	289 100	2 880 900	3 170 000	72 265 6 022
68	10-1302	2	RoK	Balkong	60	1,27146	288 000	1 782 000	2 070 000	44 700 3 725
69	10-1303	3	RoK	Balkong	86	1,82242	285 800	2 554 200	2 840 000	64 070 5 339
70	10-1401	2	RoK	Balkong	60	1,27146	348 000	1 782 000	2 130 000	44 700 3 725
71	10-1402	3	RoK	Balkong	86	1,82242	345 800	2 554 200	2 900 000	64 070 5 339
					4719	100,00006	18 785 700	140 154 300	158 940 000	3 515 655
	Diff					-0,000060				

Årsavgifter			3 515 655
Hyra - lokal nr 1	1800 kr/m ²	91 m ²	163 800 *
Hyra - lokal nr 2 & 3	2115 kr/m ²	140 m ²	296 100 *
Hyra - lokal nr 4	1800 kr/m ²	65 m ²	117 000 *
Hyra garageplatser	700 kr/mån/st	47 st	394 800
Hyra - lägenhetsförråd	1200 kr/m ²	35 m ²	42 000
Fastighetsskatt som erlägges av lokalhyresgäster			42 120
Summa intäkter			4 571 475

* Moms tillkommer på lokalhyrorna

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	3,75%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		3 516	3 551	3 586	3 622	3 658	3 695	3 883
Hysesintäkter lokaler		577	588	600	612	624	637	703
Hysesintäkter garage		395	403	411	419	427	436	481
Hysesintäkt extra lägenhetsförråd		42	43	44	45	45	46	51
Fastighetsskatt		42	43	44	45	46	47	51
Summa intäkter		4 571	4 628	4 685	4 743	4 801	4 861	5 171
Drift/underhållskostnader		-1 369	-1 396	-1 424	-1 452	-1 481	-1 511	-1 668
Avgift parkeringsbolag		-106	-108	-110	-112	-114	-117	-129
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler och garage		-66	-68	-69	-71	-72	-73	-81
Tomträttsavgäld		-682	-696	-710	-724	-739	-753	-832
Summa kostnader		-2 223	-2 267	-2 313	-2 359	-2 406	-2 454	-2 710
DRIFTSNETTO		2 348	2 360	2 372	2 384	2 395	2 406	2 461
Räntekostnader		-1 671	-1 671	-1 663	-1 654	-1 646	-1 638	-1 596
Amortering		0	-223	-223	-223	-223	-223	-223
Fond för yttre underhåll		-142	-144	-147	-150	-153	-156	-173
BETALNETTO		536	322	339	356	373	390	469
ACKUMULERAT BETALNETTO		536	858	1 197	1 553	1 926	2 316	4 506
Amortering		0	223	223	223	223	223	223
Fond för yttre underhåll		142	144	147	150	153	156	173
Avskrivning		-1 733	-1 733	-1 733	-1 733	-1 733	-1 733	-1 733
RESULTAT		-1 056	-1 044	-1 024	-1 004	-984	-964	-868
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 056	-2 100	-3 123	-4 127	-5 111	-6 076	-10 608
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		108645	110818	113034	115295	117601	119953	132438

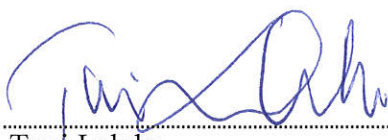
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,75%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

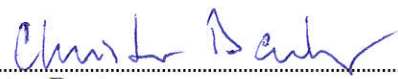
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		745	752	760	768	775	783	823
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	839	847	854	861	868	876	913
Ändring av årsavgift		12,7%	12,5%	12,4%	12,2%	12,0%	11,8%	11,0%
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	745	755	767	779	789	801	865
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,9%	1,4%	1,8%	2,3%	5,1%

Solna 2014-09-19

Bostadsrättsföreningen
 Portalen


 Toni Lahdo


 Christer Bournier


 Christer Bentzer