

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Integralen I-IV

org.nr 769614-1238

Linköpings kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv
- D Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F Lägenhetspecifikation
- G Ekonomisk prognos
- H Känslighetsanalys
- I Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Integralen I-IV, org. nr 769614-1238, som har sitt säte i Linköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 22 mars 2006, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Inflyttning av lägenheterna beräknas ske från under andra kvartalet 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 paragraf bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om slutliga och totala kostnader för fastighetens förvärv på överenskommen köpeskilling. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har ingått ett avtal om förvärva av fastigheterna Linköping Integralen 1, 2, 3 och 4. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar NMR Projekt AB vilket är ägare till fastigheten. NMR Projekt AB har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Köpeskillingen för aktierna baseras på fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten överförs därefter till bostadsrättsföreningen. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet ligga till grund för en eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnaden för föreningens förvärv är 395 643 500 kronor.

Under entreprenörstiden innehar NMR Projekt AB nödvändiga försäkringar.

I årsavgiften ingående avgifter och kostnader för kallvatten fördelas på lägenheterna efter andelstal. Varje bostadsrättshavare svarar själv för kostnader för hemförsäkring, uppvärmning, hushållsel, tele, tv och bredband.

När upplåtelseavtal tecknas betalar köparen 10% av köpeskillingen (insats plus upplåtelseavgiften). Resterande del av köpeskillingen erläggs senast två veckor före tillträdet.

Newcap AB, 556607-9496 svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Newcap AB osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits lån för fastighetens finansiering av SBAB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Linköping Integralen 1 Linköping Integralen 2 Linköping Integralen 3 Linköping Integralen 4
Kommun:	Linköping
Adress:	Integralen 1 Hannes Alfvéns Gata 6 583 28 Linköping Integralen 1 Kunskapslänken 62 583 28 Linköping Integralen 2 Kunskapslänken 64 – 72 Integralen 3 Fysikgränd 5 – 7 583 28 Linköping Integralen 3 Kunskapslänken 74 583 28 Linköping Integralen 4 Fysikgränd 9 Kunskapslänken (84) Kunskapslänken 76–82 583 28 Linköping Selma Lagerlöfs Gata 5 583 28 Linköping
Tomtens areal:	Integralen 1, 435 kvm Integralen 2, 751 kvm Integralen 3, 441 kvm Integralen 4, 742 kvm
Bostadsarea:	BOA om 6 935,9 kvm Entresol om 242 kvm LOA 38,6 kvm
Taxeringsvärde	20 716 000
Husens utformning:	Fem stycken punkthus
Gemensamma anordningar:	
Bilplatser:	Möjlighet att hyra egen bilplats per lägenhet via Dukaten.
Bilpool:	Avtal för föreningen finns med Sunfleet bilpool. Separat användaravtal krävs för körning/hyrning med/av poolbilarna
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheterna Linköping Integralen 1, 2, 3 och 4
Gemensamma anordningar på fastigheten och i husen:	Ledningar för el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten. Fjärrvärme. Vattenburet värmesystem med radiatorer. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling. Mätare för mätning av gemensam elenergi och kallvatten. Fastighetsnät fiber. Låssystem med vanlig nyckel till lägenhetsdörr samt tag till entré. Hissar. Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet. Gemensamt sopsugsystem för hushållsavfall och gemensamt återvinningsrum.
Samfälligheter	Linköping Integralen S:1, Andelstal 70,3%. Förrättningsbeslut 2016-06-16
Gemensamhetsanläggningar:	Linköping Integralen GA: 1 och Linköping Integralen GA:2, Andelstal mark 69,6%. Förrättningsbeslut 2016-06-16

Gemensamma utrymmen i huset	Teknikrum för el och VVS Lägenhetsförråd Barnvagnsförråd/Rullstolsförråd Förråd/Städrum Cykelförråd
Uteplats och lekplats	Gemensamhetsanläggningen består av Fellehus om 100 kvm bruttoarea som inrymmer övernattningsrum, samlingsrum, kök, toaletter samt förråd. Omslutande växthus om ca 250 kvm. Tillhörande utemiljö med enklare lekredskap.
Vinterträdgård	Två separata vinterträdgårdar finns. Regler för tillträde till dessa regleras av föreningen.
Terrass	Två separata terrasser finns. Regler för tillträde till dessa regleras av föreningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade skallväggar och bjälklag i betong.
Yttervägg:	Pirvägg med ytskikt och installationszoner
Mellanbjälklag:	Prefabricerade bjälklag i betong
Yttertak:	Lettak från Norge med plåtbeklädnad
Lägenhetsskiljande innerväggar:	Prefabricerade betongväggar
Innertak:	Grängat/målat på undersida bjälklag
Fönster:	3-glas fönster
Balkonger:	Prefabricerade balkonger i betong
Trapphus:	Trapphus i betong med huvudtrappa, räcken och handledare, hiss i varje fastighet
Uppvärmning:	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer
Luftbehandling:	Från och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat. Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft i sovrum, kök och vardagsrum.
TV/Tele/Data:	Anslutning via fibernät

Kortfattad lägenhetsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i trä
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i trä
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar i trä
Kök/matplats	Parkett	Målade	Grängat	Canadakök, skåp, kyl, frys, ugn, micro, diskmaskin och håll samt stänkskydd.
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Gipsat tak
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Ventilationskanaler

C. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling för aktiebolag/fastighet inklusive lagfart och pantbrevskostnad	395 543 500 kr
Kassa	100 000 kr
Anskaffningskostnad	395 643 500 kr

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lånebelopp	107 668 500 kr
Långgivare	SBAB
Löptid	tre månader, rörlig
Kalkylerad ränta*	2%
Räntekostnader år 1	2 153 370 kr
Amortering år 1**	491 314 kr
Pantbrev finns uttagna om	118 500 000 kr
Banklån	107 668 500 kr
Insatser	208 077 000 kr
Upplåtelseavgifter	79 898 000 kr
Beräknad finansiering	395 643 500 kr

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

**Noteras att hänsyn tagits till en räntereserv om 0,75 procentenheter jämfört med av banken angiven ränta om 1,25%. (Erbjuden ränta är stibor+0,75, fn 0,5+0,75). Det finns ett avtal tecknat med SBAB som löper över tre år. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.*

***Lånvillkoren anger att lånen är amorteringsfria. I kalkylen i den ekonomiska planen amorteras föreningens lån över 85 år där amorteringen ökar med 2% varje år.*

Nyckeltal:

Förvärvspris per kvm BOA	41 519 kr
Totalinsats per kvm BOA	57 043 kr
Initial belåning totalyta per kvm BOA	15 523 kr
Belåningsgrad	27%
Beräknad årsavgift per kvm BOA	594 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BOA	191 kr

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll sker med 207.000 kronor per år enligt stadgar och baseras på 0,1% av fastigheternas nuvarande taxeringsvärde.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastigheter görs genom en rak plan på 120 år.

E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter

Föreningens kostnader	tkr
Ränta	2 153
Avskrivningar*	2 473
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning	116
Ekonomisk förvaltning	113
Styrelse	62
Revisor	15
Vatten och avlopp	250
Uppvärmning	220
Fastighetsel, exklusive hushållsel	90
Löpande underhåll	10
Renhållning/sophantering	185
Försäkringar	50
Övriga serviceavtal tex larm, besiktning, hiss	20
Ventilationskontroll OVK och sotning	14
Invändig städning av gemensamma utrymmen	50
Snöröjning och sandning	10
Gemensamhetsanläggning	123
Beräknade kostnader	5 954

**Avskrivningar utgör en kostnad i bokföringen, men genererar inga utbetalningar och påverkar således ej föreningens kassaflöde.*

Sammanfattning av årliga utbetalningar	tkr
Driftskostnader	1 327
Räntor och amorteringar	2 645
Avsättning till underhåll	207
Fastighetsavgift	-
	4 179

Föreningens intäkter	tkr
Årsavgifter	4 119
Lokalhyror	60
	4 179

F. Lägenhetsspecifikation

104 lägenheter upplåts med bostadsrätt och en lokal upplåts till nyttjande. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter insats/andelstal enligt nedan

Lägenhetsnummer	Plan	Antal rum	Yta (BOA)	Yta		Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Total insats
				Entre sol							
A1003	1	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	966 000 kr	1 995 000 kr
A1002	1	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	966 000 kr	1 995 000 kr
A1001	1	3	75,7	0		1,0914%	44 957 kr	3 746 kr	2 271 000 kr	424 000 kr	2 695 000 kr
A1102	2	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 016 000 kr	2 045 000 kr
A1103	2	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 016 000 kr	2 045 000 kr
A1104	2	2	56,2	0		0,8103%	33 376 kr	2 781 kr	1 686 000 kr	709 000 kr	2 395 000 kr
A1101	2	3	75,7	0		1,0914%	44 957 kr	3 746 kr	2 271 000 kr	524 000 kr	2 795 000 kr
A1105	2	3	86,5	0		1,2471%	51 371 kr	4 281 kr	2 595 000 kr	400 000 kr	2 995 000 kr
A1201	3	3	75,7	0		1,0914%	44 957 kr	3 746 kr	2 271 000 kr	574 000 kr	2 845 000 kr
A1202	3	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 066 000 kr	2 095 000 kr
A1203	3	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 066 000 kr	2 095 000 kr
A1204	3	2	56,2	0		0,8103%	33 376 kr	2 781 kr	1 686 000 kr	759 000 kr	2 445 000 kr
A1205	3	3	86,5	0		1,2471%	51 371 kr	4 281 kr	2 595 000 kr	500 000 kr	3 095 000 kr
A1301	4	3	75,7	0		1,0914%	44 957 kr	3 746 kr	2 271 000 kr	674 000 kr	2 945 000 kr
A1302	4	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 116 000 kr	2 145 000 kr
A1303	4	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 116 000 kr	2 145 000 kr
A1304	4	2	56,2	0		0,8103%	33 376 kr	2 781 kr	1 686 000 kr	809 000 kr	2 495 000 kr
A1305	4	3	86,5	0		1,2471%	51 371 kr	4 281 kr	2 595 000 kr	600 000 kr	3 195 000 kr
A1401	5	3	75,7	0		1,0914%	44 957 kr	3 746 kr	2 271 000 kr	774 000 kr	3 045 000 kr
A1402	5	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 166 000 kr	2 195 000 kr
A1403	5	1	34,3	0		0,4945%	20 370 kr	1 698 kr	1 029 000 kr	1 166 000 kr	2 195 000 kr
A1404	5	2	56,2	0		0,8103%	33 376 kr	2 781 kr	1 686 000 kr	859 000 kr	2 545 000 kr
A1405	5	3	86,5	0		1,2471%	51 371 kr	4 281 kr	2 595 000 kr	700 000 kr	3 295 000 kr
A1501	6	4	106,1	0		1,5297%	63 011 kr	5 251 kr	3 183 000 kr	3 312 000 kr	6 495 000 kr
A1502	6	3	86,5	0		1,2471%	51 371 kr	4 281 kr	2 595 000 kr	1 100 000 kr	3 695 000 kr
B1001	1	2	57,0	0		0,8218%	33 851 kr	2 821 kr	1 710 000 kr	1 185 000 kr	2 895 000 kr
B1002	1	2	56,0	0		0,8074%	33 257 kr	2 771 kr	1 680 000 kr	1 215 000 kr	2 895 000 kr
B1003	1	3	81,0	0		1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	1 065 000 kr	3 495 000 kr
B1004	1	2	70,0	0		1,0092%	41 572 kr	3 464 kr	2 100 000 kr	895 000 kr	2 995 000 kr
B1101	2	2	55,0	25		0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	495 000 kr	2 145 000 kr
B1102	2	2	55,0	24		0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	545 000 kr	2 195 000 kr
B1103	2	3	75,0	21		1,0813%	44 541 kr	3 712 kr	2 250 000 kr	645 000 kr	2 895 000 kr
B1104	2	2	67,0	22		0,9660%	39 790 kr	3 316 kr	2 010 000 kr	185 000 kr	2 195 000 kr
B1105	2	2	66,0	0		0,9516%	39 196 kr	3 266 kr	1 980 000 kr	215 000 kr	2 195 000 kr
B1106	2	3	90,0	0		1,2976%	53 449 kr	4 454 kr	2 700 000 kr	295 000 kr	2 995 000 kr
B1201	3	2	55,0	0		0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	595 000 kr	2 245 000 kr
B1202	3	2	55,0	0		0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	595 000 kr	2 245 000 kr
B1203	3	3	75,0	0		1,0813%	44 541 kr	3 712 kr	2 250 000 kr	745 000 kr	2 995 000 kr
B1204	3	2	67,0	0		0,9660%	39 790 kr	3 316 kr	2 010 000 kr	235 000 kr	2 245 000 kr
B1205	3	2	66,0	0		0,9516%	39 196 kr	3 266 kr	1 980 000 kr	265 000 kr	2 245 000 kr
B1206	3	3	90,0	0		1,2976%	53 449 kr	4 454 kr	2 700 000 kr	395 000 kr	3 095 000 kr
B1301	4	2	55,0	0		0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	645 000 kr	2 295 000 kr

B1302	4	2	55,0	0	0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	645 000 kr	2 295 000 kr
B1303	4	3	75,0	0	1,0813%	44 541 kr	3 712 kr	2 250 000 kr	945 000 kr	3 195 000 kr
B1304	4	2	67,0	0	0,9660%	39 790 kr	3 316 kr	2 010 000 kr	285 000 kr	2 295 000 kr
B1305	4	2	66,0	0	0,9516%	39 196 kr	3 266 kr	1 980 000 kr	315 000 kr	2 295 000 kr
B1306	4	3	90,0	0	1,2976%	53 449 kr	4 454 kr	2 700 000 kr	495 000 kr	3 195 000 kr
B1401	5	2	55,0	0	0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	695 000 kr	2 345 000 kr
B1402	5	2	55,0	0	0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	695 000 kr	2 345 000 kr
B1404	5	2	67,0	0	0,9660%	39 790 kr	3 316 kr	2 010 000 kr	335 000 kr	2 345 000 kr
B1405	5	2	66,0	0	0,9516%	39 196 kr	3 266 kr	1 980 000 kr	365 000 kr	2 345 000 kr
B1406	5	3	90,0	0	1,2976%	53 449 kr	4 454 kr	2 700 000 kr	595 000 kr	3 295 000 kr
B1501	6	2	55,0	0	0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	745 000 kr	2 395 000 kr
B1502	6	2	55,0	0	0,7930%	32 663 kr	2 722 kr	1 650 000 kr	745 000 kr	2 395 000 kr
B1504	6	2	67,0	0	0,9660%	39 790 kr	3 316 kr	2 010 000 kr	385 000 kr	2 395 000 kr
B1505	6	2	66,0	0	0,9516%	39 196 kr	3 266 kr	1 980 000 kr	415 000 kr	2 395 000 kr
B1506	6	3	90,0	0	1,2976%	53 449 kr	4 454 kr	2 700 000 kr	695 000 kr	3 395 000 kr
C1001	1	2	50,0	19	0,7209%	29 694 kr	2 474 kr	1 500 000 kr	1 195 000 kr	2 695 000 kr
C1002	1	1	39,0	22	0,5623%	23 161 kr	1 930 kr	1 170 000 kr	1 125 000 kr	2 295 000 kr
C1101	2	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	265 000 kr	2 695 000 kr
C1102	2	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	265 000 kr	2 695 000 kr
C1201	3	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	315 000 kr	2 745 000 kr
C1202	3	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	315 000 kr	2 745 000 kr
C1301	4	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	465 000 kr	2 895 000 kr
C1302	4	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	465 000 kr	2 895 000 kr
C1401	5	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	615 000 kr	3 045 000 kr
C1402	5	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	615 000 kr	3 045 000 kr
C1501	6	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	765 000 kr	3 195 000 kr
C1502	6	3	81,0	0	1,1678%	48 104 kr	4 009 kr	2 430 000 kr	765 000 kr	3 195 000 kr
D1001	1	1	29,0	12	0,4181%	17 222 kr	1 435 kr	870 000 kr	1 125 000 kr	1 995 000 kr
D1002	1	2	56,0	24	0,8074%	33 257 kr	2 771 kr	1 680 000 kr	915 000 kr	2 595 000 kr
D1003	1	2	56,0	24	0,8074%	33 257 kr	2 771 kr	1 680 000 kr	915 000 kr	2 595 000 kr
D1004	1	2	56,0	24	0,8074%	33 257 kr	2 771 kr	1 680 000 kr	915 000 kr	2 595 000 kr
D1005	1	2	85,0	25	1,2255%	50 480 kr	4 207 kr	2 550 000 kr	45 000 kr	2 595 000 kr
D1101	2	4	103,0	0	1,4850%	61 170 kr	5 097 kr	3 090 000 kr	1 005 000 kr	4 095 000 kr
D1102	2	1	40,0	0	0,5767%	23 755 kr	1 980 kr	1 200 000 kr	945 000 kr	2 145 000 kr
D1103	2	3	80,0	0	1,1534%	47 510 kr	3 959 kr	2 400 000 kr	595 000 kr	2 995 000 kr
D1104	2	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	545 000 kr	2 345 000 kr
D1105	2	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	545 000 kr	2 345 000 kr
D1106	2	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	545 000 kr	2 345 000 kr
D1201	3	4	103,0	0	1,4850%	61 170 kr	5 097 kr	3 090 000 kr	1 205 000 kr	4 295 000 kr
D1202	3	1	40,0	0	0,5767%	23 755 kr	1 980 kr	1 200 000 kr	995 000 kr	2 195 000 kr
D1203	3	3	80,0	0	1,1534%	47 510 kr	3 959 kr	2 400 000 kr	695 000 kr	3 095 000 kr
D1204	3	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	595 000 kr	2 395 000 kr
D1205	3	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	595 000 kr	2 395 000 kr
D1206	3	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	645 000 kr	2 445 000 kr
D1301	4	4	103,0	0	1,4850%	61 170 kr	5 097 kr	3 090 000 kr	1 405 000 kr	4 495 000 kr
D1302	4	1	40,0	0	0,5767%	23 755 kr	1 980 kr	1 200 000 kr	1 045 000 kr	2 245 000 kr
D1303	4	3	80,0	0	1,1534%	47 510 kr	3 959 kr	2 400 000 kr	795 000 kr	3 195 000 kr
D1304	4	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	645 000 kr	2 445 000 kr
D1305	4	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	645 000 kr	2 445 000 kr
D1306	4	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	695 000 kr	2 495 000 kr

D1401	5	4	103,0	0	1,4850%	61 170 kr	5 097 kr	3 090 000 kr	1 605 000 kr	4 695 000 kr
D1402	5	1	40,0	0	0,5767%	23 755 kr	1 980 kr	1 200 000 kr	1 095 000 kr	2 295 000 kr
D1403	5	3	80,0	0	1,1534%	47 510 kr	3 959 kr	2 400 000 kr	595 000 kr	2 995 000 kr
D1404	5	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	695 000 kr	2 495 000 kr
D1405	5	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	695 000 kr	2 495 000 kr
D1406	5	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	745 000 kr	2 545 000 kr
D1501	6	4	103,0	0	1,4850%	61 170 kr	5 097 kr	3 090 000 kr	1 905 000 kr	4 995 000 kr
D1502	6	1	31,0	0	0,4469%	18 410 kr	1 534 kr	930 000 kr	865 000 kr	1 795 000 kr
D1503	6	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	745 000 kr	2 545 000 kr
D1504	6	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	745 000 kr	2 545 000 kr
D1505	6	2	60,0	0	0,8651%	35 633 kr	2 969 kr	1 800 000 kr	795 000 kr	2 595 000 kr
E1001	1	3	95,0	0	1,3697%	56 418 kr	4 702 kr	2 850 000 kr	1 145 000 kr	3 995 000 kr
E1002	1	3	95,0	0	1,3697%	56 418 kr	4 702 kr	2 850 000 kr	1 095 000 kr	3 945 000 kr
Summa	0	0	6935,9	242	100,0%	4 119 084 kr	343 257 kr	208 077 000 kr	79 898 000 kr	287 975 000 kr

Lokalredovisning

Lokal	Hyresgäst	Yta, Kvm	Årshyra	Månadshyra
Lokal A 1	Outhyrd	38,6	60 000 kr	5 000 kr

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation	2%						
Förväntad höjning av årsavgifter	2%						
År 1 = 2017	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Intäkter							
Årsavgifter	4 119	4 201	4 285	4 371	4 459	4 548	5 021
Hysesintäkter	60	61	62	64	65	66	73
Summa intäkter	4 179	4 263	4 348	4 435	4 524	4 614	5 094
Kapitalkostnader							
Räntor	2 153	2 144	2 134	2 123	2 113	2 102	2 046
Amorteringar *	491	501	511	521	532	542	599
Driftskostnader	1 327	1 354	1 381	1 409	1 437	1 466	1 618
Avsättning till yttre underhåll	207	211	215	220	224	229	252
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	4 179	4 210	4 241	4 273	4 306	4 339	4 515
Årets beräknade överskott	0	53	107	162	218	275	579
Ackumulerad kassabehållning**	257	521	843	1 225	1 667	2 171	5 660
- Varav yttre fond	207	418	634	853	1 077	1 306	2 519
Ränteantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Det förutsätts att avskrivningar ska göras i enlighet med god redovisningssed. Detta kommer, enligt nuvarande normer att ge ett lägre redovisat resultat. Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar, varför avskrivningar ej är med i prognosen ovan.

** Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, användas för att amortera låneskulden ytterligare. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att hantera eventuella framtida räntehöjningar.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	594	606	618	630	643	656	724
Årsavgift mer kvm BOA vid:							
ökad inflation med en procentenhet	594	612	630	649	668	688	798
minskad inflation med en procentenhet	594	600	606	612	618	624	656
ökad ränta med en procentenhet	749	760	772	783	795	807	871
minskad ränta med en procentenhet	439	451	464	477	491	504	576

I. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet:

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

Linköping den 21 februari 2017

Bostadsrättsföreningen Integralen I-IV

Per Dintler

Peter Nyblom

Jan Nordling