

## Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Masten, Gävle kommun. Org.nr: 769612-6114

### Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad (utgift) för föreningens ombyggnation
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Lägenhetsredovisning nya bostadsrätter under uppförande
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde prognos
- J. Känslighetsanalys

Bilagor: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Masten, organisations nr: 769612-6114, som registrerats hos Bolagsverket den 24 maj 2005 har enligt stadgarna, registrerade 2017-07-21, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har beslutat att bygga 10 nya bostadsrättslägenheter på del av lokalyta som tidigare hyrts av MittMedia. Planering och projektering har upprättats och därefter har byggprojektet sålts till Constate Fastighet AB (556802-7204), Sjäregatan 28, 803 02 Gävle. Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske under första kvartalet 2019.

Köpesumman anses motsvara insatser och upplåtelseavgifter för de nya lägenheterna.

Inflyttning i lägenheterna beräknas att ske under första kvartalet 2019.

Brf Masten är garanterade hyresintäkter för samtliga nya lägenheter från och med januari.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande uppdaterade ekonomiska plan för föreningens verksamhet på grund av de nya omständigheterna. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norr 19:5 Gävle kommun
Adress:	Hattmakargatan 12, Ruddammsgatan 44-46, Norra Centralgatan 11 A-B
Planförhållande:	Detaljplan
Antal byggnader:	1 hus i fyra våningar med källare som bland annat inrymmer 29 garageplatser, förråd, bastu och duschutrymmen samt tvättstuga
Byggnadsår:	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1946. Ombyggnation gjordes år 2006 och nu pågående ombyggnad 2018/2019
Antal bostadslägenheter:	35 befintliga och 10 under byggnation, totalt 45 bostadslägenheter
Antal lokaler:	1
Total lägenhetsarea:	3 956, 2 kvm
Bostadsarea (BOA):	Befintlig 3 280 kvm och tillkommande 486,2 kvm, totalt 3 766,2 kvm
Lokalarea (LOA):	190 kvm

**Beskrivning av föreningens hus - Material och utförande**

Vind:	Träfackskonstruktion
Grundinläggning:	Betong
Stomme:	Betong
Fasadbehandling:	Tegel
Yttertak:	Plåt och tegel
Balkonger:	Finns
Fönster:	Kopplade 3-glasfönster
Portar/dörrar:	Säkerhetsdörrar till lägenheterna och aluminiumportar med glas som ytterdörrar
Hiss, trappor och loftgångar:	Hissar finns, trappor i marmor med ramp samt uteplats på innergård

**Installationer**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme
El:	Enhetsmätning på el per lägenhet
Ventilation:	Mekanisk frånluft
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät

**Allmänna och gemensamma utrymmen i huset**

Garage:	29 platser i källaren, fullt uthyrda för tillfället
Bastu:	Modell större och två närliggande duschutrymmen i källaren
Samlingslokal:	Med kök, TV etc.
Innergård:	Stor yta i etage
Tvättstuga:	Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp och mangel
Sophantering:	Soprum med återvinningskärl

**Beskrivning av bostadslägenheter under byggnation**

Entréutrymme/hall:	Klinkergolv
Kök:	Ikeakök med induktionshäll, fläkt, diskmaskin, ugn, micro, kyl/frys. Ekparkett 3-stav
Hygienrum:	Kakel, klinker, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare och golvvärme.
Vardagsrum:	Ekparkett 3-stav. Målade väggar och vita snickerier
Övriga rum:	Ekparkett 3-stav

**Beskrivning av lokal** Parkett. Målade innerväggar och tak. I övrigt har lokalen anpassats efter hyresgästens önskemål.

**Underhållsbehov** Kostnaderna för akuta och felavhjälpande underhåll är angivna som reparation

**Försäkringar** Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar . Bostadsrättstillägg ingår.

**C. Kostnad (utgift) för föreningens ombyggnation**

Syftet med att sälja byggprojektet är att undvika risk. I planen beräknas erhållen köpeskillning och föreningens nedlagda kostnader för projektering och anpassningar uppgå till samma belopp.

**D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar****Kapitalkostnad och amortering**

Befintliga lån har följande räntebindningstider:

					<u>Ränta</u>
Lån 1	Rörligt	0,56%	5 000 000	Löst 2018	16 800
Lån 2	2022-02-25	1,73%	14 700 000		254 310
Lån 3	2022-10-25	1,46%	15 000 000		219 000
Lån 4	2019-06-19	1,73%	15 000 000		259 500
			49 700 000		749 610

Föreningen avser att amortera 1 000 000 kr per år från och med år 2019.

Antagen ränta efter bindningstiderna har satts till 2 %.

Långivaren Swedbank har pantbrev i fastigheten som säkerhet för lånen.

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. För närvarande avsätts 226 000 kr per år.

**Avskrivningar**

Föreningen gör planliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen tillämpar linjär avskrivning med 1,5 % i sin redovisning enligt K2 regelverket:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Underlag för avskrivning (exklusive mark):	64 047 395	67 697 395
Avskrivningsbelopp:	960 709	1 015 461

Uttaget för årsavgifter täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amorteringar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

**Driftskostnader**

Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Försäkringar	36 000	45 000
Administration/övr förvaltningskostnader	35 000	45 000
Redovisningstjänster	43 000	55 000
Arvode styrelse	65 000	65 000
El inkl avläsning	247 000	297 000
Vatten och avlopp	86 000	110 000
Uppvärmning	528 000	539 000
Renhållning	62 000	80 000
Snöröjning	70 000	71 000
Fastighetskötsel	110 000	140 000
Hissar	15 000	15 000
Bredband/TV	166 000	213 000
Övrigt/löpande underhåll	133 000	145 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 596 000</b>	<b>1 820 000</b>

**Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Särskild årsavgift tas ut om totalt 4 560 kronor/år (380 kronor/månad) för ett gruppabonnemang för TV och bredband. För tillval utöver grundutbudet har bostadsrättshavare möjlighet att teckna avtal direkt med leverantör.

Hushållsel debiteras per kvartal efter verklig förbrukning och varierar mycket eftersom golvvärmen i badrummen är el. Exempelvis en stor lägenhet för 2 personer med förbrukning på ca 300 kronor i månaden. Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med försäkringsbolag och svarar själv för kostnaden avseende hemförsäkring. Hemförsäkringen kan variera från ca 6-700 kronor och uppåt beroende på storlek på lägenhet.

**Fastighetsavgift/fastighetskatt**

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Taxeringsvärdet har fastställts år 2017 till 52 470 000 kronor, varav 10 870 000 kronor för mark och 41 600 000 kronor för byggnad.

Ny fastighetstaxering kommer att göras 2018, beräknad fastighetsavgift/fastighetskatt beräknas till:

<b>År 2018</b>	Befintliga lägenheter	46 795	(35 x 1 337 kr)
	1 % av taxeringsvärde för lokaler	<u>130 700</u>	Baserad på tidigare förhållande
		177 495	
<b>År 2019</b>	Befintliga lägenheter	47 740	(35 x 1 364 kr)
	Nya lägenheter	-	Skattebefriade i 15 år enligt ovan
	1 % av taxeringsvärde för lokaler	<u>5 300</u>	Beräkning avseende kvarvarande lokal
		53 040	

Fastighetskatten för lokal är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

**Summa beräknade kostnader, utbetalningar och avsättningar**

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Räntekostnader	749 610	746 060
Amorteringar	5 000 000	1 000 000
Fondavsättningar	226 000	226 000
Avskrivningar	960 709	1 015 461
Fastighetsavgift/fastighetskatt	177 495	53 040
Driftskostnader	<u>1 596 000</u>	<u>1 820 000</u>
<b>Summa kostnader, utbetalningar, avsättningar</b>	<b>8 709 814</b>	<b>4 860 561</b>

## E. Beräknade löpande intäkter

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostäder	2 550 000	2 936 100
Avdrag under byggtid	-219 000	-
Årsavgifter garage	205 000	205 000
Årsavgifter bredband/TV	152 000	197 600
Utfakturerad el	190 000	245 000
Hysesintäkter lokaler Trafikskola	152 000	155 000
Övriga intäkter	10 000	10 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 040 000</b>	<b>3 748 700</b>

## F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	<u>2018</u>	<u>2019</u>	Kronor per kvm BOA	
			<u>2018</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostäder	2 550 000	2 936 100	777	780
Avdrag under byggtid	-219 000	-		
Årsavgifter garage	205 000	205 000		
Årsavgifter bredband/TV	152 000	197 600		
Hysesintäkter lokaler	152 000	155 000		
Övriga intäkter	200 000	255 000		
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 040 000</b>	<b>3 748 700</b>		
Driftskostnader	1 596 000	1 820 000	487	483
Fastighetsavgift bostäder	46 795	47 740	14	13
Fastighetsskatt lokaler	130 700	5 300		
Avskrivningar	960 709	1 015 461	293	270
Räntekostnader	749 610	746 060	229	198
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 483 814</b>	<b>3 634 561</b>		
<b>Årets resultat</b>	<b>-443 814</b>	<b>114 139</b>		
Avsättning underhållsfond	-226 000	-226 000		
<b>Kassaflödesprognos</b>				
Summa intäkter	3 040 000	3 748 700		
Summa kostnader	-3 483 814	-3 634 561		
Återföring av avskrivningar	960 709	1 015 461		
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>516 895</b>	<b>1 129 600</b>		
Amorteringar	-5 000 000	-1 000 000		
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>-4 483 105</b>	<b>129 600</b>		
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>				
Bostadsarea	3 280,0	3 766,2		
Belåning per bostadsarea upplåten med bostadsrätt	44 700 000	43 700 000	13 628	11 603

## G. Lägenhetsredovisning nya och gamla bostadsrätter

Lägenhet	kvm	Info	Adress	Årsavgift utan		kvm	Insats	Uppl.avgift	Nya andelstal	
				Andelstal	objektnummer ursprungliga					
1102	71 kvm	2 rum o Kök	Hattmakarø	2,363	935501131	58152	71	341200	7300	1,982%
1101	132 kvm	4 rum o Kök	Hattmakarø	3,734	935501132	97068	132	539200	73400	3,308%
1104	73 kvm	2 rum o Kök	Hattmakarø	2,457	935501133	57480	73	354800	7800	1,959%
1103	64 kvm	2 rum o Kök	Hattmakarø	2,218	935501134	53484	64	320300	0	1,822%
1202	72 kvm	2 rum o Kök	Hattmakarø	2,331	935501141	58968	72	336600	143900	2,009%
1201	132 kvm	4 rum o Kök	Hattmakarø	3,734	935501142	97068	132	539200	318000	3,308%
1204	74 kvm	2 rum o Kök	Hattmakarø	2,457	935501143	60600	74	354800	7800	2,065%
1203	65 kvm	2 rum o Kök	Hattmakarø	2,218	935501144	54324	65	320300	0	1,851%
1101	64 kvm	2 rum o Kök	Ruddamsgø	2,025	935501231	53472	64	292400	116700	1,822%
1102	101 kvm	3 rum o Kök	Ruddamsgø	3,142	935501232	79332	101	453800	28900	2,703%
1103	109 kvm	3 rum o Kök	Ruddamsgø	3,372	935501233	83808	109	486900	42300	2,856%
1201	63 kvm	2 rum o Kök	Ruddamsgø	2,025	935501241	52644	63	292400	116700	1,794%
1202	103 kvm	3 rum o Kök	Ruddamsgø	3,112	935501242	80904	103	449400	219500	2,757%
1203	119 kvm	3 rum o Kök	Ruddamsgø	3,588	935501243	89508	119	518100	287200	3,050%
1301	63 kvm	2 rum o Kök	Ruddamsgø	2,025	935501251	52644	63	292400	116700	1,794%
1302	78 kvm	2 rum o Kök	Ruddamsgø	2,52	935501252	64116	78	363900	155500	2,185%
1303	99 kvm	3 rum o Kök	Ruddamsgø	3,142	935501253	77772	99	453800	446700	2,650%
1402	74 kvm	2 rum o Kök	Ruddamsgø	2,457	935501261	60600	74	354800	405000	2,065%
1401	93 kvm	2 rum o Kök	Ruddamsgø	2,808	935501262	74604	93	405500	480900	2,542%
1103	96 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	2,962	935501331	77016	96	427800	195700	2,624%
1101	120 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	3,5	935501332	90252	120	505500	56200	3,075%
1102	134 kvm	4 rum o Kök	Norra Cent	3,791	935501333	98544	134	547400	322800	3,358%
1202	96 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	2,932	935501341	77028	96	423400	399100	2,625%
1201	120 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	3,5	935501342	90252	120	505500	280300	3,075%
1203	135 kvm	4 rum o Kök	Norra Cent	3,819	935501343	99288	135	551500	617400	3,383%
1303	95 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	2,932	935501351	76224	95	423400	399100	2,597%
1301	120 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	3,5	935501352	90252	120	505500	542100	3,075%
1302	136 kvm	4 rum o Kök	Norra Cent	3,819	935501353	100020	136	551500	763500	3,408%
1401	116 kvm	3 rum o Kök	Norra Cent	3,645	935501361	87240	116	526400	700900	2,973%
1101	33 kvm	1 rum o Kök	Norra Cent	1,316	935501421	27528	33	190000	0	0,938%
1102	33 kvm	1 rum o Kök	Norra Cent	1,059	935501422	27540	33	153000	0	0,938%
1103	40 kvm	1 rum o Kök	Norra Cent	1,059	935501423	33384	40	153000	0	1,138%
1201	115 kvm	4 rum o Kök	Norra Cent	3,46	935501431	89184	115	499700	260100	3,039%
1301	121 kvm	4 rum o Kök	Norra Cent	3,489	935501441	91476	121	503900	517800	3,117%
1401	121 kvm	4 rum o Kök	Norra Cent	3,489	935501451	88524	121	503900	645500	3,016%
				100	Summa	2550300		14441200	8674800	86,902%

2018121006598



Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör förråd som anvisats av föreningen.

Nybyggnation			Årsavgift utan					
Lägenhets kvm	Info	Adress	bredband och tv	kvm	Insats	Uppl.avgift	Nya andelstal	
124	87,6 2 rum o Kök	Hattmakargatan 12, 803 11 GÄVLE	57672	87,6	460000	197630	1,965%	
121	38,2 1 rum o Kök	Hattmakargatan 12, 803 11 GÄVLE	32604	38,2	200000	86774	1,111%	
122	39,7 1 rum o Kök	Hattmakargatan 12, 803 11 GÄVLE	33768	39,70	208000	90035	1,151%	
123	39,3 1 rum o Kök	Hattmakargatan 12, 803 11 GÄVLE	33564	39,3	207000	88032	1,144%	
221	35 1 rum o Kök	Hattmakargatan 12 A, 803 11 GÄVLE	29688	35,0	184000	78760	1,012%	
222	67,5 2 rum o Kök	Hattmakargatan 12 A, 803 11 GÄVLE	52920	67,5	355000	151736	1,803%	
223	42,2 1,5 rum o Kök	Hattmakargatan 12 A, 803 11 GÄVLE	33708	42,2	222000	94803	1,149%	
321	36,3 1 rum o Kök	Norra Centralgatan 11 B, 803 11 GÄVLE	31080	36,3	200000	86775	1,059%	
322	40,5 1 rum o Kök	Norra Centralgatan 11 B, 803 11 GÄVLE	33684	40,5	212000	91041	1,148%	
323	58 2 rum o Kök	Norra Centralgatan 11 B, 803 11 GÄVLE	45696	58,0	305000	131414	1,557%	
484,3		<b>Summa</b>	<b>384384</b>	<b>484,3</b>	<b>2553000</b>	<b>1097000</b>	<b>13,098%</b>	
		<b>Årsavgift Gamla lägenheter</b>	<b>2550300</b>		<b>Andelstal</b>	<b>gamla lgh</b>	<b>86,902</b>	
		<b>Årsavgift Nya lägenheter</b>	<b>384384</b>		<b>Andelstal</b>	<b>nya lgh</b>	<b>13,098</b>	
		<b>Årsavgift Totalt</b>	<b>2934684</b>				<b>100,000</b>	

## H. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Årsavgifter bostäder	2 934 684	2 934 684	2 934 684	2 934 684	2 934 684	2 934 684	2 934 684	2 934 684
Årsavgifter garage	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000
Årsavgifter bredband/TV	197 600	201 552	205 583	209 695	213 889	218 166	241 361	266 000
Hysesintäkter lokaler	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	189 000	216 000
Övriga intäkter	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	310 748	340 500
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 747 284</b>	<b>3 759 436</b>	<b>3 771 831</b>	<b>3 784 474</b>	<b>3 797 370</b>	<b>3 810 523</b>	<b>3 880 793</b>	<b>3 962 184</b>
Driftskostnader	1 820 000	1 856 400	1 893 528	1 931 399	1 970 027	2 009 427	2 218 532	2 449 357
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 040	53 995	54 969	55 962	56 975	58 009	63 495	69 552
Avskrivningar	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461
Räntor	746 060	736 310	716 310	749 000	729 000	709 000	609 000	509 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 634 561</b>	<b>3 662 166</b>	<b>3 680 268</b>	<b>3 751 822</b>	<b>3 771 463</b>	<b>3 791 897</b>	<b>3 906 488</b>	<b>4 043 370</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>112 723</b>	<b>97 270</b>	<b>91 563</b>	<b>32 652</b>	<b>25 907</b>	<b>18 627</b>	<b>-25 695</b>	<b>-81 186</b>
Avsättning underhållsfond	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000
lanspråktagande fond	-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 900	-134 600
<b>Yttre fond (ack.)</b>	<b>1 306 000</b>	<b>1 430 000</b>	<b>1 551 960</b>	<b>1 671 839</b>	<b>1 789 596</b>	<b>1 905 188</b>	<b>2 449 128</b>	<b>2 932 071</b>
<b>Fritt eget kapital IB</b>	<b>1 514 161</b>	<b>1 500 884</b>	<b>1 474 154</b>	<b>1 443 758</b>	<b>1 356 531</b>	<b>1 264 681</b>	<b>731 734</b>	<b>10 082</b>
Årets resultat	112 723	97 270	91 563	32 652	25 907	18 627	-25 695	-81 186
Avsättning underhållsfond	-226 000	-226 000	-226 000	-226 000	-226 000	-226 000	-226 000	-226 000
lanspråktagande fond	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 900	134 600
<b>Fritt eget kapital (ack.)*</b>	<b>1 500 884</b>	<b>1 474 154</b>	<b>1 443 758</b>	<b>1 356 531</b>	<b>1 264 681</b>	<b>1 167 716</b>	<b>601 939</b>	<b>-162 504</b>

Prognosen visar att avsättning till underhållsfond kan komma att revideras.

\*) I planen förutsätts att erhållen köpeskilling för byggprojektet lagts till Bundet eget kapital

JP

## I. Kassaflöde prognos

Kassaflödesprognos	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Summa intäkter	3 747 284	3 759 436	3 771 831	3 784 474	3 797 370	3 810 523	3 880 793	3 962 184
Summa kostnader	-3 634 561	-3 662 166	-3 680 268	-3 751 822	-3 771 463	-3 791 897	-3 906 488	-4 043 370
Återföring av avskrivningar	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461	1 015 461
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 128 184</b>	<b>1 112 731</b>	<b>1 107 024</b>	<b>1 048 113</b>	<b>1 041 368</b>	<b>1 034 088</b>	<b>989 766</b>	<b>934 275</b>
Amorteringar	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000
Investeringar *)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>128 184</b>	<b>112 731</b>	<b>107 024</b>	<b>48 113</b>	<b>41 368</b>	<b>34 088</b>	<b>-10 234</b>	<b>-65 725</b>
<b>Kassa IB</b>	<b>1 594 435</b>	<b>1 722 619</b>	<b>1 835 350</b>	<b>1 942 375</b>	<b>1 990 488</b>	<b>2 031 856</b>	<b>2 127 000</b>	<b>1 976 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>128 184</b>	<b>112 731</b>	<b>107 024</b>	<b>48 113</b>	<b>41 368</b>	<b>34 088</b>	<b>-10 234</b>	<b>-65 725</b>
<b>Kassa UB</b>	<b>1 722 619</b>	<b>1 835 350</b>	<b>1 942 375</b>	<b>1 990 488</b>	<b>2 031 856</b>	<b>2 065 943</b>	<b>2 116 766</b>	<b>1 910 275</b>

\*) Samtliga planerade investeringar beräknas bli utförda 2018

## Prognosförutsättningar

Låneräntor	2%
Inflation	2%

## J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
<b>Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos</b>								
Nettokostnader	112 723	97 270	91 563	32 652	25 907	18 627	-25 695	-81 186
Nettoutbetalningar	128 184	112 731	107 024	48 113	41 368	34 088	-10 234	-65 725
Nettokostnader kvm/år	30	26	24	9	7	5	-7	-22
Nettoutbetalningar kvm/år	34	30	28	13	11	9	-3	-17

**Huvudalternativ med  
låneränta + 1 procentenhet**


Nettokostnader	42 723	-32 730	-28 437	-249 348	-246 093	-243 373	-237 695	-243 186
Nettoutbetalningar	58 184	-17 269	-12 976	-233 887	-230 632	-227 912	-222 234	-227 725
Nettokostnader kvm/år	11	-9	-8	-66	-65	-65	-63	-65
Nettoutbetalningar kvm/år	15	-5	-3	-62	-61	-61	-59	-60
Ändring av nivå på årsavgift				8,4%				

**Huvudalternativ med  
inflation + 1 procentenhet**

Nettokostnader	114000	86791	67704	-5556	-27024	-49735	-182300	-348066
Nettoutbetalningar	129000	101791	82704	9444	-12024	-34735	-167300	-333066
Nettokostnader kvm/år	30	23	18	-1	-7	-13	-48	-92
Nettoutbetalningar kvm/år	34	27	22	3	-3	-9	-44	-88
Ändring av nivå på årsavgift						5,9%		

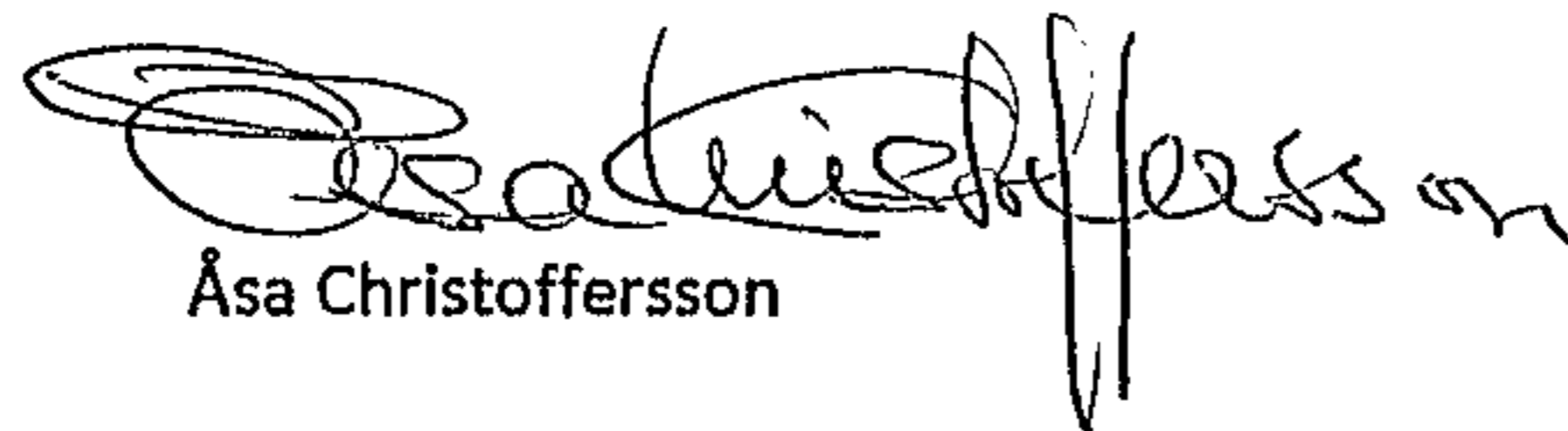
Bostadsrättsföreningen Masten

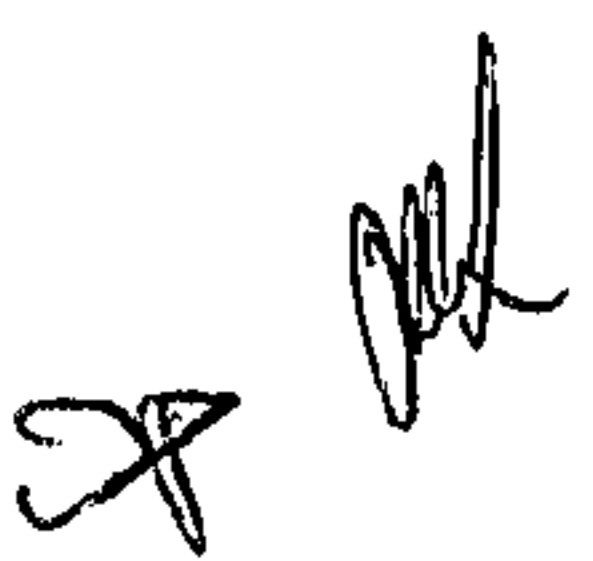
Gävle den 5/12 2018

  
 Lelf Ekström  
 ordf

  
 Lars Lindbäck

  
 Pernilla Schmidt

  
 Åsa Christoffersson



**Bilaga:**

**ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG**

Vi, vilka för det syfte som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Masten, org nr 769612-6114, i Gävle kommun, daterad av styrelsen 2018-12-05, får lämna följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas.

Enligt planen finns det ett hus med 45 lägenheter varav 35 lägenheter upplåts med bostadsrätt 2006, nu har ytterligare 10 lägenheter nyproducerats i lokaler som MittMedia AB tidigare nyttjat. Dessa tio lägenheter avses upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Den ekonomiska planen framstår som hållbar och intyget avser den slutliga kostnaden.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2018-12-05

Stadgar antagna 2017-04-27 och registrerade av Bolagsverket, 2017-07-21

Nya stadgar är under utvecklande för att beslutas av stämman

Registreringsbevis för Brf Masten, 2018-10-22

Fastighetsregisteruppgifter Metria, 2018-12-03

Exploateringsavtal mellan Brf Masten och Constate Fastigheter AB, 2017-11-29

Avtal om överlåtelse om arbetsmiljöansvar, Brf Masten / Constate Fastigheter AB, 2017-12-18

Köpekontrakt mellan Brf Masten och Constate Fastigheter AB, 2017-12-18

Årsredovisning för Brf Masten 2017

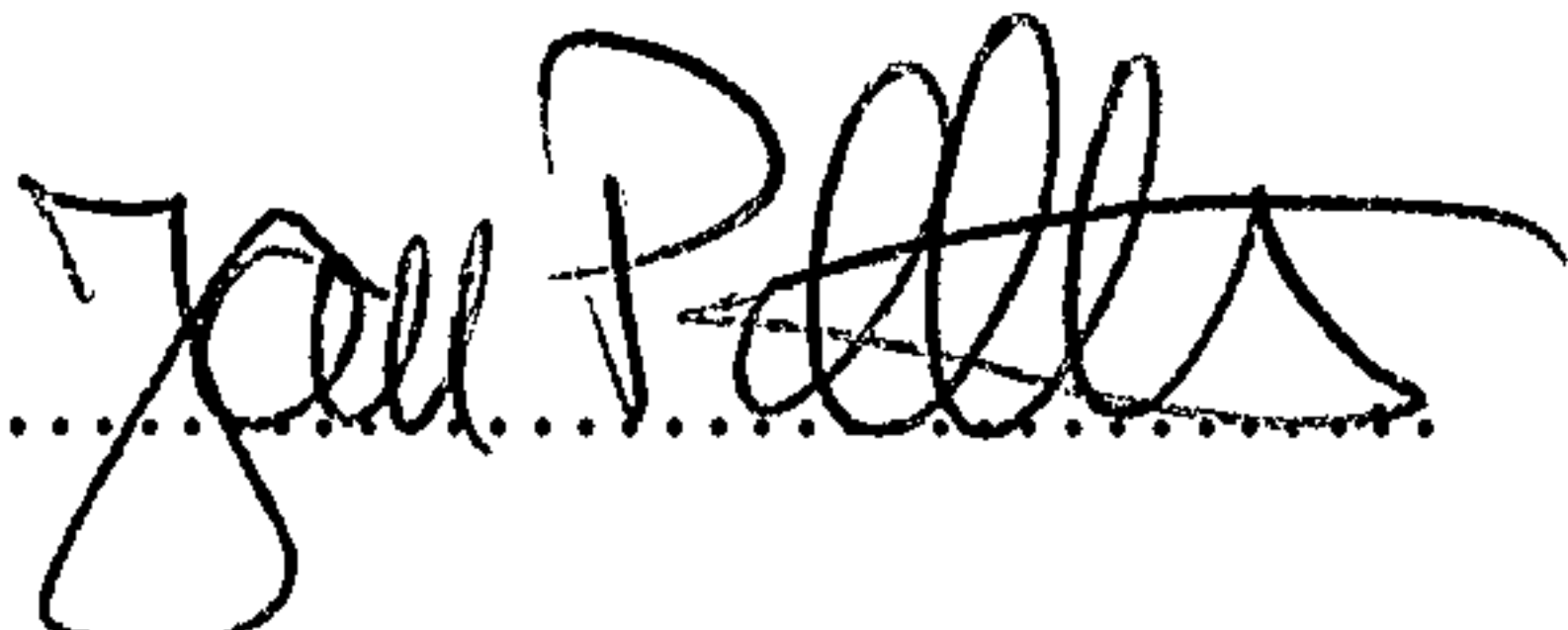
Försäkringsbrev Länsförsäkringar Gävleborg, 2018-07-20

Underhållsplan 2019 - 2034

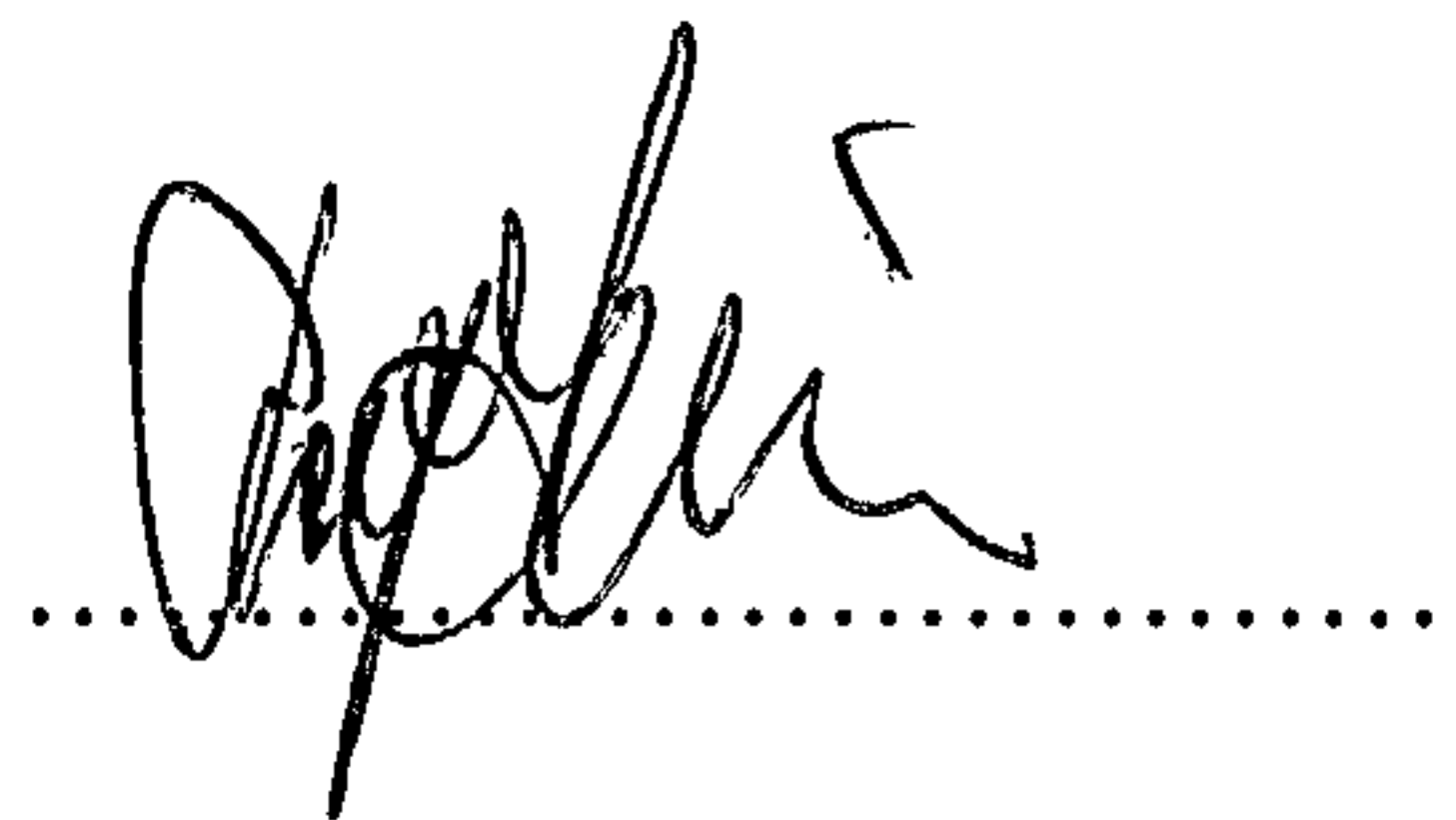
Beräkning taxeringsvärde enligt skatteverket, 2018-10-16

Besök på byggarbetsplatsen av Jan Pettersson, 2018-11-21

Gävle 2018-12-06



Jan Pettersson



Rolf Levin

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Båda intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Sidorna två till elva har signerats av intygsgivarna.