

# **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 2**

## **Linköping, Östergötlands län.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3 - 5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6 - 7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Lägenhetsspecifikation till ekonomisk plan, bostadslägenheter	9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerad av Bolagsverket 2014-05-16**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 2 i Linköpings kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under kvartal 3, 2014 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Linköping Eliten 3, att påbörja byggandet av ett (1) flerbostadshus med 65 st bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2014.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske kvartal 4 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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under april månad 2014.

Föreningen har ingått ett avtal om förvärv av fastigheten Eliten 3. Förvärvet innebär att bostadsrättsföreningen förvärvar en ekonomisk förening, vilken är ägare till fastigheten. Den ekonomiska föreningen har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att fusioneras med den förvärvade ekonomiska föreningen som äger fastigheten Eliten 3.

Den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighetsförvärv, enligt C pkt 1 sid 6, är 181 000 000 /ettundraåttioenmiljoner/ kronor.

Föreningens förvärv sker genom Andelsöverlåtelseavtal där fastigheten förvärvas till bokfört värde och där andelarna utgör resterande värde upp till den totala anskaffningskostnaden. Detta förfarande innebär inga skattemässiga konsekvenser för köparen, Brf Tinneröhöjd 2.

En Förvärvsgaranti är utfäst av säljarna under paragraf 5.1.14 särskilda bestämmelser pkt 6 i Andelsöverlåtelseavtalet som ger full täckning av insatserna till föreningen.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar Tinneröbyggaren Två erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggeförsäkring kommer ej att upphandlas för detta projekt då byggnationen äger rum efter 1 juni 2014.

Projektet finansieras av Nordea Bank AB.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, varmvatten, värme, kallvatten, TV-avgifter och löpande bredbandsavgifter.

Hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten se vidare under Tabell E.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Eliten 3, Linköpings kommun

Adress:..... Rotegatan 2, 587 52 Linköping

Fastighetsareal: ca..... 2 843 m<sup>2</sup>

Boarea:..... 4 820 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: ..... 65 st

Byggnadens utformning:..... Ett (1) punkthus

Bilplats..... Möjlighet att hyra en bilplats per lägenhet i parkeringshus på fastigheten Elitloppet 2 kommer att finnas från och med färdigställandet av Brf Tinneröhöjd 2 och beräknas till kvartal 4 2015.

### Servitut

Inga servitut belastar fastigheten Eliten 3.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Eliten 3 kommer att ha andelar i en framtida gemensamhetsanläggning som innehåller ett parkeringshus.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Garagebyggnad i fyra våningar med ca 219 bilplatser på fastigheten Elitloppet 2.

För gemensamhetsanläggningens uppförande, drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening.

### Gemensamma anordningar på fastigheten och i huset

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten
- Bergvärmeanläggning
- Vattenburet värmesystem med radiatorer
- Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeväxling
- Mätare för mätning av gemensam el-energi samt kallvatten
- Fastighetsnät fiber
- Solcellsanläggning för elproduktion
- Kodlös och porttelefon vid huvudentrén
- Hissar
- Separata undermätare med fjärravläsning för mätning av el, värme, vatten och varmvatten placerade i respektive lägenhet.

### Gemensamma utrymmen i huset

- Teknikrum för El och VVS
- Lägenhetsförråd
- Barnvagnsförråd/Rullstolsförråd
- Förråd/städtrum (för trappstädning)

### Gemensamma biutrymmen

- Utvändigt cykelförråd
- Miljörum

### Parkering

- På Elitloppet 2 kommer parkeringshus att uppföras, se Gemensamhetsanläggning, med möjlighet att hyra en plats per lägenhet.
- På Eliten 3 (tjänande) har Eliten 2 (härskande) rätt att bruka 3 st gästparkeringar och 1 st handikapparkering.
- På fastigheten Eliten 3 kommer ett gemensamt cykelförråd att anordnas för fastigheterna Eliten 2 och 3.

### Uteplats

- På fastigheten Eliten 3 kommer ett gemensamt uteplats med grill att anordnas för fastigheterna Eliten 2 och 3.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Pålad betongplatta på mark.
<b>Stomme:</b>	Prefabricerade pelare, väggar och bjälklag av betong.
<b>Ytterväggar:</b>	Målade prefabricerade sandwichelement av betong.
<b>Yttertak:</b>	Papp
<b>Bjälklag:</b>	Prefabricerade betongbjälklag.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Prefabricerade betongväggar.
<b>Innerväggar:</b>	Gips på stålregelstomme samt prefabricerade betongväggar.
<b>Innertak:</b>	Grängat/målat på undersida bjälklag. Målade, nedsänkta gipstak enligt A-ritning.
<b>Balkonger:</b>	Prefabricerad betongplatta med räcken och inglasning.
<b>Entréer</b>	Entrépartier av metall. Vid huvudentré kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus/ trapphallar:</b>	Trapphus i betong med huvudtrappa och hissar. Golv i entréhall, trapphusets entréplan samt trapphallar beklädes med klinker. Övriga golv, vilplan, sättsteg och plansteg av betong. Trappräcken och handledare av målat smide. Tak för förses delvis med akustikplattor därutöver målad betong. Postboxar i entréhallen och tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
<b>Fönster &amp; Fönsterdörrar:</b>	3- glas, trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Uppvärmning:</b>	Lägenheterna värms med vattenburen värme via radiatorer.
<b>Luftbehandling:</b>	Från- och tilluft med värmeväxling via lägenhetsaggregat. Frånluft via kök, klädkammare och våtrum. Tilluft i sovrum, kök och vardagsrum.
<b>TV/Tele/Data</b>	Nät för TV, tele samt data. En "IT-box" för vidaredistribution till mediauttag som finns i kök, vardagsrum och sovrum. Möjlighet att aktivera/ändra funktionen på uttag genom korskopplingskablar.

**Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Skåp m inredning enligt A-ritning Fönsterbänkar av kalksten
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Fönsterbänkar av kalksten
Sovrum / Sovalkov	Parkett	Målade	Grängat/ Målat	Skåp m inredning enligt A-ritning Fönsterbänkar av kalksten
Kök och matplats	Parkett	Målade	Målat	Skåp, vitvaror, stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning. Fönsterbänkar av kalksten
Wc/dusch/tvätt Wc/dusch	Klinker	Kakel	Lackade plåtkassetter	Inredning, utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare i lägenheter 2-4 rok. Kombimaskin tvätt/tork i 1 rok. Elektrisk komfortgolvvärme.
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat/Målat	Inredning enligt A-ritning. Ventilationskanaler och ventilationsaggregat. El- och IT-central

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

### Kostnader.

1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, mm.	181 000 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett / föreningens kassamedel /	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>181 050 000</b>

### Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2016

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark kronor	17 000 000	0	0	17 000 000
Byggnad kronor	66 000 000	0	0	66 000 000
<b>SUMMA</b>	<b>83 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83 000 000</b>

## D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

### Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter färdigställandeåret (värdeåret).

Specifikation av lån och beräknade kapitalkostnader för första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Med hänsyn till stigande driftkostnader, ökade amorteringar och kommande fastighetsavgift måste årsavgiften

höjas årligen. Räntekostnaden för beräknade lån är baserad på de i planen antagna räntenivåerna. Ändras dessa räntenivåer kan detta medföra såväl minskade som ökade räntekostnader.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringstider är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering 2)		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1A 1a)	20 067 300	2,67%	535 797	50	20 067	555 864
Fastighetslån nr 1B 1b)	20 067 300	3,09%	620 080	50	20 067	640 147
Fastighetslån nr 1C 1c)	20 675 400	3,97%	820 813	50	20 675	841 488
<b>Summa lån</b>	<b>60 810 000</b>					
Upplåtelseavgifter 3)	38 476 398					
Insatser 3)	81 763 602					
<b>Summa finansiering</b>	<b>181 050 000</b>	---	<b>1 976 690</b>	---	<b>60 810</b>	<b>2 037 500</b>
<b>Nettokapitalkostnad år 1 inkl beräknat räntebidrag men exkl. ränta på kassan</b>						<b>2 037 500</b>

<b>Ränteintäkt på föreningens kassa</b>	Belopp: 50 000	Räntesats 0,50%	<b>-250</b>
---	----------------	-----------------	-------------

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 4 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

För Not 1a-1c gäller att progressiv avskrivning tillämpas. Om styrelsen beslutar om en linjär avskrivning så kan detta leda till bokföringsmässigt negativt resultat.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 2) Avskrivningar för löpande räkenskapsår enligt plan, som motsvarar under året gjorda amorteringar.

Not 3) Inklusivt medel till föreningens kassa 50 000 kr.

**Kapitalkostnader** från föregående sida

2 037 250

**Avsättningar** Avsättning till fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 2 x aktuellt prisbasbelopp

133 200

**Driftskostnader**

Inkl moms		Kronor	
	Teknisk förvaltning	115 000	
	Trappstädning	22 000	
	Ekonomisk förvaltning	88 500	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	15 000	
	Vattenförbrukning gemensam	5 000	
	Uppvärmning	27 270	
	Elförbrukning, gemensam	97 350	
	Prel. Kostn. för värme- o varmvattenförbr. i bostäder. Prel. 17,25 kr/m <sup>2</sup> år	83 145	
	Preliminär kostnad för kallvatten i bostäder. Prel 14,2 kr/m <sup>2</sup> år	68 444	
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	5 000	
	Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	75 000	
	Preliminär kostnad för hushållsel i bostäder. Prel 57,85 kr/m <sup>2</sup> år.	278 837	
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	10 000	
	Renhållning	66 500	
	Försäkringar	44 000	
	Digital TV (grundutbudet)	32 000	
	Hissar, besiktning	10 000	
	Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	8 000	
	Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	17 544	
	<b>Summa kostnader</b>	<b>1 068 590</b>	<b>1 068 590</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

Byggnaderna är under produktionstiden brandförsäkrad av den byggande föreningen och kommer efter tillträdet av bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Tinneröbyggaren Två ek för svarar för fastighetsskatten för bostäder tom år 2015.

Fastighetsavgift för bostäder.\* Se även not nedan.

0

**Summa driftkostnader år 1****1 068 590**

\* De fem första åren efter värdeåret är bostäder befriade från fastighetsavgift.

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR****3 239 040****Not Beräknade underlag för kommande fastighetsavgift enligt nuvarande regler.**

Fastighetsavgift för nybyggnation utgår ej de 15 första åren.

Fastighetsavgift för bostäder är 0,3 % av taxeringsvärdet.

**E. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet ( i genomsnitt )	Intäkt kr	
Årsavgift bostäder exkl. el, värme o vatten	4 820 m2	583 kr/m2 år	2 808 614	
Intäkt bilplatser, garage/carport	0 st	0 kr/månad	0	Vakansgrad 0 %.
Årsavgift för prel. kostn. för värme- o varmv.förbrukn., bostäder		17 kr/m2 år	83 145	
Årsavgift för prel. kostn. för kallvattenförbrukning, bostäder		14 kr/m2 år	68 444	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		58 kr/m2 år	278 837	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR</b>			<b>3 239 040</b>	<b>3 239 040</b>

**Nyckeltal**

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	37 552
Beläning kr per m2 BOA	12 606
Driftskostnader kr per m2 BOA år 1	249
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	672 inkl drift o prel. årsavgifter*

\* preliminär årsavgift för kostnader, som enligt styrelsebeslut ska regleras mot verkliga kostnader, ingår med 89,3 kr/m2.

**BERÄKNAT ÖVERSKOTT FRÅN ÅR 1 ATT BALANSERA I NY RÄKNING, KR****0**

Föreningens kassamedel enligt punkt C och D

50 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E. Prislista kunder

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning RK	Andels tal %	Årsavgift (kallhyra) kr	Preliminär årsavg. för varmv o värme kr 1)	Preliminär årsavg. för kallvatten kr 2)	Preliminär årsavg. för hushållsel kr 3)	Summa årsavgifter kr	Månadsavgift kr	Insats kr	Upp-lärlse-avgift. kr	Summa insats och uppl.avg. kr
21101	2	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	168 968	1 595 000
21102	2	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	8 371	1 195 000
21103	2	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	112 242	945 000
21104	2	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	348 118	1 795 000
21105	2	74	2 RK	1,5150	42 463	1 277	1 051	4 281	49 071	4 089	1 238 712	256 288	1 495 000
21201	3	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	268 968	1 695 000
21202	3	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	108 371	1 295 000
21203	3	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	162 242	995 000
21204	3	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	448 118	1 995 000
21205	3	74	2 RK	1,5150	42 463	1 277	1 051	4 281	49 071	4 089	1 238 712	356 288	1 595 000
21301	4	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	368 968	1 795 000
21302	4	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	208 371	1 395 000
21303	4	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	212 242	1 045 000
21304	4	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	548 118	1 995 000
21305	4	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	627 351	2 095 000
21401	5	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	468 968	1 895 000
21402	5	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	308 371	1 495 000
21403	5	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	262 242	1 095 000
21404	5	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	648 118	2 095 000
21405	5	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	727 351	2 195 000
21501	6	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	568 968	1 995 000
21502	6	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	358 371	1 545 000
21503	6	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	297 242	1 130 000
21504	6	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	748 118	2 195 000
21505	6	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	777 351	2 245 000
21601	7	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	618 968	2 045 000
21602	7	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	408 371	1 595 000
21603	7	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	332 242	1 165 000
21604	7	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	748 118	2 195 000
21605	7	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	827 351	2 295 000
21701	8	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	668 968	2 095 000
21702	8	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	458 371	1 645 000
21703	8	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	362 242	1 195 000
21704	8	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	798 118	2 245 000
21705	8	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	927 351	2 395 000
21801	9	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	718 968	2 145 000
21802	9	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	508 371	1 695 000
21803	9	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	397 242	1 230 000
21804	9	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	848 118	2 295 000
21805	9	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	927 351	2 395 000
21901	10	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	768 968	2 195 000
21902	10	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	46 999	3 917	1 186 629	508 371	1 695 000
21903	10	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	432 242	1 265 000
21904	10	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	848 118	2 295 000
21905	10	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	977 351	2 445 000
22001	11	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	818 968	2 245 000
22002	11	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	558 371	1 745 000
22003	11	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	462 242	1 295 000
22004	11	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	898 118	2 345 000
22005	11	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	1 027 351	2 495 000
22101	12	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	868 968	2 295 000
22102	12	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	608 371	1 795 000
22103	12	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	497 242	1 330 000
22104	12	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	948 118	2 395 000
22105	12	91	3 RK	1,7950	50 015	1 570	1 292	5 264	58 141	4 845	1 467 649	1 027 351	2 495 000
22201	13	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	968 968	2 395 000
22202	13	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	658 371	1 845 000
22203	13	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	532 242	1 365 000
22204	13	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	1 048 118	2 495 000
22205	13	74	2 RK	1,5150	42 463	1 277	1 051	4 281	49 071	4 089	1 238 712	756 288	1 995 000
22301	14	87	3 RK	1,7441	48 723	1 501	1 235	5 033	56 492	4 708	1 426 032	1 068 968	2 495 000
22302	14	69	2 RK	1,4513	40 846	1 190	980	3 992	47 008	3 917	1 186 629	708 371	1 895 000
22303	14	40	1 RK	1,0185	29 418	690	568	2 314	32 990	2 749	832 758	562 242	1 395 000
22304	14	89	3 RK	1,7696	49 370	1 535	1 264	5 149	57 318	4 777	1 446 882	1 148 118	2 595 000
22305	14	74	2 RK	1,5150	42 463	1 277	1 051	4 281	49 071	4 089	1 238 712	856 288	2 095 000
SUMMA		4 820		100,0000	2 808 614	83 145	68 444	278 837	3 239 040		81 763 602	38 476 398	120 240 000
					0,0005	8	0	0	0			0	0

Anmärkning: Beträffande andelstal, se kapitel H, punkt 6.

- 1) Prel. årsavgift för varmv- och värmevattnet ingår i ovan redovisade årsavgifter med 17,25 kr/m<sup>2</sup> år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Prel. årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 14,2 kr/m<sup>2</sup> år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Prel. årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 57,85 kr/m<sup>2</sup> år. Verkl. kostn. regleras enl. uppmätning i efterskott.

## Lägenhetsbeteckningar

## Sammanställning, Bostäder

Första siffran anger antal rum	I genomsnitt	Kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK : Rum och Kök	Årsavgift	3 239 040	672
	Summa insats och uppl.avgift	120 240 000	24 946

## F. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2026
Årsavgifter	3 239 040	3 287 626	3 336 940	3 386 994	3 437 799	3 489 366	3 759 037
Årsavgifter, kronor per m2 BOA i genomsnitt.	672	682	692	703	713	724	780
Räntor	250	251	253	254	255	256	263
<b>Summa intäkter *</b>	<b>3 239 290</b>	<b>3 287 877</b>	<b>3 337 193</b>	<b>3 387 248</b>	<b>3 438 054</b>	<b>3 489 622</b>	<b>3 759 300</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor. Lån/lånedelar enl eko plan	1 976 690	1 974 713	1 972 736	1 970 760	1 968 783	1 966 806	1 948 881
Amorteringar a)	60 810	60 810	60 810	60 810	60 810	90 759	144 580
<b>Driftskostnader (inkl löpande underhåll)</b>	<b>1 068 590</b>	<b>1 084 619</b>	<b>1 100 888</b>	<b>1 117 401</b>	<b>1 134 162</b>	<b>1 151 174</b>	<b>1 240 142</b>
<b>Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)</b>							
Fondavsättningar	133 200	135 198	137 226	139 284	141 373	143 494	154 583
<b>Övriga kostnader</b>							
Fastighetsavgift b)	0	0	0	0	0	0	0
<b>Årets överskott</b>							
Betalnetto (ackumuleras till kassan)	0	32 537	65 533	98 993	132 926	137 389	271 114
<b>Summa kostnader *</b>	<b>3 239 290</b>	<b>3 287 877</b>	<b>3 337 193</b>	<b>3 387 248</b>	<b>3 438 054</b>	<b>3 489 622</b>	<b>3 759 300</b>
Akkumulerad kassabehållning	50 000	82 537	148 070	247 063	379 989	517 378	1 607 105
Kassabehållning inkl ränta på kassan	50 000	50 250	50 501	50 754	51 008	51 263	52 557
Ränteantagande (medelränta c)	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflationsantagande	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

\* I intäkter och kostnader inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter, dvs även inkomster och utgifter.

Årsavgifterna och hyresintäkterna (i förekommande fall) beräknas under redovisningsperioden öka med 1,5 % per år räknat från och med året efter År 1.

Not a) Avskrivningar för året motsvarar under året gjorda amorteringar.

Progressiv avskrivning tillämpas. Om styrelsen beslutar om en linjär avskrivning så kan detta leda till bokföringsmässigt negativt resultat.

Not b) Enligt nuvarande regler betalas ingen fastighetsavgift år 1-15.

Not c) Redovisad medelränta är avrundad till två decimaler.

Anmärkning: Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

## G. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan. (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 026
<b>Årsavgift i kr/m<sup>2</sup> BOA i genomsnitt:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	672	682	692	703	713	724	780
2. Antagen räntenivå +1 %	798	808	818	828	839	849	904
3. Antagen räntenivå +2 %	924	934	944	954	965	975	1 029
4. Antagen räntenivå +3 %	1 050	1 060	1 070	1 080	1 090	1 101	1 153
5. Antagen räntenivå -1 %	546	556	566	577	588	598	655
6. Antagen räntenivå -2 %	420	430	440	451	462	473	531
7. Antagen räntenivå -3 %	294	304	315	325	336	347	407
Antagen räntenivå och							
8. Antagen inflationsnivå + 1 %	672	718	735	752	769	787	882
9. Antagen inflationsnivå + 2 %	672	722	743	764	786	809	933
10. Antagen inflationsnivå - 1 %	672	710	719	727	736	745	791
11. Antagen inflationsnivå - 2 %	672	706	711	716	720	725	752

### Anmärkning:

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Känslighetsanalysens beräkningar utgår från att årets överskott (betalnetto) för de redovisade analysfallen är lika med de årliga värden som finns redovisade i Ekonomisk prognos.

Redovisningen utgår från att årsavgifterna, vid antagen räntenivå, skall höjas med 1,5 % per år räknat från och med året efter År 1 och för övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

Ränteintäkten från medel i föreningskassan beräknas med en räntesats på 0,5 % per år.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Vid analys av inflationens påverkan på boendekostnaden (punkt 8, 9, 10, 11) tas hänsyn till förändringar av driftkostnader, fond-avsättningar och fastighetsskatt för bostäder.

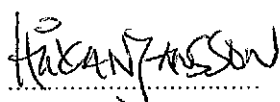
Dessa poster, liksom årets överskott, förutsätts följa den årliga utvecklingen enligt redovisningen i Ekonomisk prognos.

## H. Särskilda förhållanden

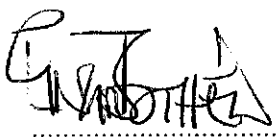
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges ovan och årsavgift med belopp enligt ovan eller med belopp som styrelsen beslutar om.  
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.  
Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
2. Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören.
3. Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, varmvatten, värme, kallvatten, TV-avgifter och löpande bredbandsavgifter.
4. Några andra avgifter än de som är redovisade ovan utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kan kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.
5. Enligt föreningens stadgar har varje medlem en röst på föreningsstämman.  
Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har dock dessa endast en röst tillsammans.  
Endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.
6. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser, enligt ekonomisk plan. Insatserna är bland annat baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal.
7. Bilplatserna finns i gemensamhetsanläggning som består av ett parkeringshus och administreras av en samfällighetsförening. Bostadsrättsföreningen har andel i denna samfällighetsförening enligt senare beslut av Lantmäteriet. Samfällighetsföreningen hyr ut bilplatserna till medlemmar i bostadsrättsföreningen på särskilda hyresavtal.
8. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhörande utrymme i gott skick.
9. Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Jönköping den 7 april 2014.

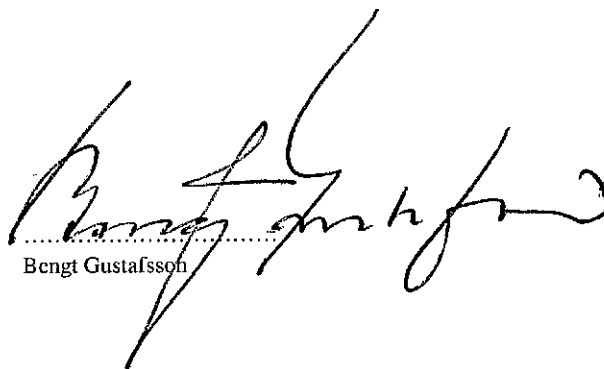
### Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 2, Linköping



Håkan Jansson



Einar Bothén



Bengt Gustafsson

# Intyg ekonomisk Plan

---

2014051408834

Undertecknad, som för detta ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 2, Linköpings Kommun (769626-9815) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

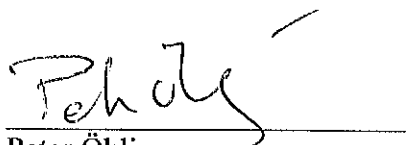
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan har upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Ekonomisk plan daterad 7 april, 2014  
Stadgar för bostadsrättsföreningen antagna 25 september, 2013  
Registreringsbevis bolagsverket utskriftsdatum 28 mars, 2014  
Utdrag ur fastighetsregistret 2014-04-11  
Låneoffert Nordea daterat 25 april, 2014  
Servitutsavtal med Brf Tinneröhöjd 1  
Andelsöverlåtelseavtal Tinneröbyggaren ekonomisk förening 7 april, 2014  
Registreringsbevis Tinneröbyggaren ekonomisk förening  
Tomtkarta samt karta gemensamma ytor  
Entreprenadhandlingar samt brochyr  
Styrelseprotokoll

Stockholm 12 maj, 2014

  
Peter Öhling

**INTYG EKONOMISK PLAN**

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Tinneröhöjd 2, org.nr. 769626-9815, i Linköpings kommun, daterad 2014-04-07 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas sextiofem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, andelsöverlåtelseavtal med bilagor inklusive entreprenadhandlingar, taxeringsvärdeberäkning, broschyr, ritningar, servitutsavtal, finansieringsoffert, allmän fastighetsinformation.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-05-12



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.