

ORG.NR: 769638-6155

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa

Linköping kommun, Östergötlands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping 2021-12-09

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa


Rebecca Garcia


Anders Berg


Hans Lindström

88 4

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa, som registrerats av Bolagsverket den 20 april 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under januari 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Elittruppen 7, Linköping kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 51 st. bostadslägenheter och ett övernattningsrum. Bygglov erhöles den 22 januari 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under juni månad 2022.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Sintrabergen Holding AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Sintrabergen Holding AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Elittruppen 7, Linköping kommun har förvärvats från Sintrabergen Holding AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänt av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. I denna ingår även ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Elittruppen 7, Linköping kommun
Fastighetsareal	ca 1 332 m ²
Boarea	ca 2 902 m ²
Byggtotalyta, ljus BTA	ca 3 780 m ²
Antal bostadslägenheter	51 st. Ett övernattningsrum
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus
Bilplats	Bostadsrättsföreningen kommer ingå i gemensamhetsanläggningar och därigenom ha tillgång till 10 bilplatser och 1 MC-plats i garage samt 21 öppna bilplatser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde bostäder	100 600 000 kr
Prel. Taxeringsvärde garage	819 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och undercentral i källaren. Fläktrum på vinden. Lägenhetsförråd i källarplan. Utslagsback för städ i UC. Cykelrum i källarplan samt cykelställ på gård. Kombinerad barnvagns-/rullstolsförråd i källare. Alla lägenheter har ett förråd.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Elittruppen 7 har andel i blivande gemensamhetsanläggningar.
Gemensamhetsanläggningarna kommer omfatta följande:

ga:1 Garage

I gemensamhetsanläggningen, prel G1 deltar fyra fastigheter (Elittruppen 5, 6, 7 och blivande fastighet X). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Varje deltagande fastighet har andelstal utifrån antal garageplatser. Elittruppen 7 har 10 av 66 bilplatser/andelar i garaget varav en av dessa är en laddplats för elbil samt 1 MC-plats. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

ga:2 Markparkeringar

I gemensamhetsanläggningen prel G2 deltar fastigheter som byggts inom området och har markparkeringar. Elittruppen 7 har 21 markparkeringar. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommandeandelstal, vilka kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

ga:3 Kvartersgator

I gemensamhetsanläggningen prel G3 deltar fastigheter som byggts i området. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnad för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt kommande andelstal, vilka kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

ga:4 Återvinningsrum

I gemensamhetsanläggningen prel G4 deltar tre fastigheter (Elittruppen 5, 6 och 7). För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

ga:5 Gårdshus och innergård

I gemensamhetsanläggningen prel G5 deltar två fastigheter (Elittruppen 6 och 7). Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilket kommer att beslutas av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Två trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Djupbehållare för hushållssopor, miljörum för återvinning i GA
Parkering	10 platser i delägt garage, 1 MC-plats samt markparkering 21 st.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta.
Antal våningar	5 - 6 våningar med underliggande källare och garage.
Stomme	Stålpelare och väggar i betong.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med stålpelare, 2-stegstätad, luftad putsfasad
Yttertak	Trätakstolar och taktäckning av plåt.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade dörrar försedda med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar	Gips med regelstomme samt betong.
Balkonger	Betongplatta, pinnräcken på aluminiumstomme.
Uteplatser	Belagd med marksten.
Fönster och fönsterdörrar	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer	Entrépartier av aluminium.
Trapphus	Golv i entréhall belagda med klinker. Övriga golv, sättsteg och plansteg i klinker. Trappräcken av målat stål.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/Klinker	Målade	Grängat	Garderober, hatthylla.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Sovrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enl Bonavas inredningsval.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-utrustning. Spegel med belysning och tvättställ. Duschvägg.
WC / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-utrustning. Spegel med belysning och tvättställ. Duschvägg.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

2021121403404

28 h

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kontraktssumma enligt köpe- och entreprenadkontrakt	151 500 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	151 550 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

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

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	12 150 000	2,35%	285 525		109 350	394 875
Fastighetslån nr 2 1b)	16 200 000	2,35%	380 700		145 800	526 500
Fastighetslån nr 3 1c)	12 150 000	2,35%	285 525		109 350	394 875
Summa fastighetslån	40 500 000					
Upplåtelseavgifter	27 762 499					
Insatser	83 287 501					
Summa finansiering	151 550 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			951 750	---	364 500	1 316 250

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 275 000 kr.

Sh

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		951 750	
Amortering		364 500	
Summa kapitalkostnader			1 316 250
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		135 000	
Ekonomisk förvaltning		70 000	
Styrelse och revisorer		82 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		110 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		101 570	
Uppvärmning gemensam, fast		155 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		70 000	
Prel. elförbrukning i bostad		191 532	
Mätavläsning		15 000	
Löpande underhåll		20 000	
Snöröjning		15 000	
Renhållning		40 000	
Försäkring		26 000	
TV/Tele/Data, grundutbudet		153 000	
Gemensamhetsanläggning		110 000	
Hissar		25 000	
Driftmarginal		2 902	
Summa driftskostnader			1 322 004
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
<u>Övriga kostnader</u>			
Fastighetsskatt för garage		8 190	
Summa övriga kostnader			8 190
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).		88 000	
Summa avsättningar			88 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			2 734 444

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 902 m2	713 kr/m2 år	2 068 742	
Intäkt bilplatser, garage	10 st	850 kr/månad	102 000	
Intäkt bilplatser, öppna	21 st	450 kr/månad	113 400	
Intäkt MC-platser	1 st	350 kr/månad	4 200	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m2 år	101 570	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		66 kr/m2 år	191 532	
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		3 000 kr/lgh år	153 000	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				2 734 444

4 h

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	52 223	
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 093	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	38 267	
Belåning kr per m2 BOA	13 956	
Årsavgift kr per m2 BOA	867	inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	456	inkl. prel. debitering 101 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	48	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	470	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	156	

202121403407

SS L

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Ldp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift för media. kronor 4)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
1	C1001	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	269 698	2 250 000
2	C1002	32	1 M B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	431 599	1 350 000
3	C1003	55	2 M B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	571 498	2 150 000
4	C1004	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	371 498	1 950 000
5	C1101	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	397 497	2 550 000
6	C1102	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	369 698	2 350 000
7	C1103	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	331 599	1 250 000
8	C1104	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	471 498	2 050 000
9	C1105	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	471 498	2 050 000
10	C1201	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	497 497	2 650 000
11	C1202	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	469 698	2 450 000
12	C1203	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	431 599	1 350 000
13	C1204	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	571 498	2 150 000
14	C1205	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	571 498	2 150 000
15	C1301	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	597 497	2 750 000
16	C1302	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	569 698	2 550 000
17	C1303	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	531 599	1 450 000
18	C1304	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	671 498	2 250 000
19	C1305	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	671 498	2 250 000
20	C1401	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	697 497	2 850 000
21	C1403	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	631 599	1 550 000
22	C1404	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	771 498	2 350 000
23	C1405	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	771 498	2 350 000
24	D1001	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	371 498	1 950 000
25	D1002	55	2 M B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	571 498	2 150 000
26	D1003	32	1 M B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	431 599	1 350 000
27	D1004	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	469 698	2 250 000
28	D1005	62	2 B F	2,1365	44 198	4 092	2 170	3 000	53 460	4 455	1 779 402	370 598	2 150 000
29	D1101	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	471 498	2 050 000
30	D1102	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	471 498	2 050 000
31	D1103	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	331 599	1 250 000
32	D1104	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	369 698	2 350 000
33	D1105	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	397 497	2 550 000
34	D1201	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	571 498	2 150 000
35	D1202	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	571 498	2 150 000
36	D1203	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	431 599	1 350 000
37	D1204	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	469 698	2 450 000
38	D1205	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	497 497	2 650 000
39	D1301	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	671 498	2 250 000
40	D1302	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	671 498	2 250 000
41	D1303	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	531 599	1 450 000
42	D1304	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	569 698	2 550 000
43	D1305	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	597 497	2 750 000
44	D1401	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	771 498	2 350 000
45	D1402	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	771 498	2 350 000
46	D1403	32	1 B F	1,1027	22 812	2 112	1 120	3 000	29 044	2 420	918 401	631 599	1 550 000
47	D1404	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	669 698	2 650 000
48	D1405	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	697 497	2 850 000
49	D1501	55	2 B F	1,8952	39 208	3 630	1 925	3 000	47 763	3 980	1 578 502	871 498	2 450 000
50	D1502	69	3 B F	2,3777	49 188	4 554	2 415	3 000	59 157	4 930	1 980 302	769 698	2 750 000
51	D1503	75	3 B F	2,5844	53 465	4 950	2 625	3 000	64 040	5 337	2 152 503	797 497	2 950 000
SUMMA		2902	SUMMA	100,0000	2 068 751	191 532	101 570	153 000	2 514 853		83 287 501	27 762 499	111 050 000
Antal LGH		51	Differens	-0,0007		0	0	0					0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 66 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 35 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Årsavgift för media är beräknad med 3000 kr/gh år.

Lägenhetsbeteckningar		Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		Summa årsavgift	kronor
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.			kr/m ²
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten		Summa insats och upplåtelseavgift	
			2 514 853
			867
			111 050 000
			38 267

Handwritten signature

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
1. RÄNTEKOSTNADER	951 750	943 184	934 619	926 053	917 487	908 921	866 093	823 264
Låneräntor	951 750	943 184	934 619	926 053	917 487	908 921	866 093	823 264
2. DRIFTSKOSTNADER	1 322 004	1 348 444	1 375 412	1 402 920	1 430 978	1 459 597	1 611 515	1 779 241
Driftskostnader	875 902	893 420	911 288	929 514	948 104	967 066	1 067 719	1 178 847
Prel. Driftkostnader	446 102	455 024	464 124	473 406	482 674	492 531	543 796	600 394
3. ÖVRIGA KOSTNADER	8 190	8 354	8 521	8 691	8 865	9 042	9 984	111 167
Fastighetskatt / fastighetsavgift	8 190	8 354	8 521	8 691	8 865	9 042	9 984	111 167
4. INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	-219 600	-223 992	-228 472	-233 041	-237 702	-242 456	-267 689	-295 551
Hyror lokaler, P-platser mm	-219 600	-223 992	-228 472	-233 041	-237 702	-242 456	-267 689	-295 551
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	452 500	454 260	456 055	457 886	459 754	461 659	471 771	482 935
Amorteringar, lån	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500	364 500
Avsättningar, underhåll	88 000	89 760	91 555	93 386	95 254	97 159	107 271	118 435
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000	1 275 000
Årets bokföringsmässiga resultat	-822 500	-820 740	-818 945	-817 114	-815 246	-813 341	-803 229	-792 065
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	138 000	227 760	319 315	412 701	507 955	605 114	1 120 845	1 690 249

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902	2 902

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 514 844	2 530 250	2 546 134	2 562 509	2 579 382	2 596 764	2 691 673	2 901 056
Kostnader per m2 BOA	867	872	877	883	889	895	928	1 000

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 514 844	2 530 250	2 546 134	2 562 509	2 579 382	2 596 764	2 691 673	2 901 056
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	867	872	877	883	889	895	928	1 000
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 919 844	2 931 605	2 943 844	2 956 574	2 969 802	2 983 539	3 060 223	3 251 381
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 006	1 010	1 014	1 019	1 023	1 028	1 055	1 120
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 514 844	2 543 470	2 573 236	2 604 179	2 636 331	2 669 732	2 856 821	3 181 454
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	867	876	887	897	908	920	984	1 096

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

2021121403410

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Källa org. nr 769638-6155.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad kostnad för föreningens hus.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar, fotografi och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 9 december 2021



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg daterat den 9 december 2021 avseende ekonomisk plan för
Brf Tinnerbäcks Källa org. nr 769638-6155**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| • Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen | 2021-06-28 |
| • Stadgar Bostadsrättsföreningen, registrerade | 2020-04-20 |
| • Köpekontrakt fastighet | 2020-11-12 |
| • Entreprenadavtal | 2020-11-12 |
| • Finansieringsoffert | 2020-08-14 |
| • Moderbolagsborgen/fullgörandegaranti | 2021-01-12 |
| • Accept finansiering | 2020-09-08 |
| • Taxeringsvärdesberäkning | 2021-11-22 |
| • Fastighetsdatautdrag | 2021-11-18 |
| • Arkitekturritningar | 2018-06-30 |
| • Bygglov | 2019-01-22 |
| • Huvudtidplan | odaterad |
| • Fotografi över fastigheten | odaterat |

