

## Kostnadskalkyl för

## Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn

## Linköpings kommun, Östergötlands län.

Denna kostnadskalkyl 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

Stockholm den 24 maj 2019

**Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn**



Patrik Zander



Hans Lindström



Rebecca Garcia



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn, som registrerats av Bolagsverket den 11 januari 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Elittruppen 6, Linköpings kommun samt att på fastigheten uppföra ett flerbostadshus med 52st. bostadslägenheter.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Sintrabergen Holding AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstarten är under oktober månad 2019. Bygglov erhöles 27 december 2018.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

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

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

## B. Beskrivning av fastigheten

|                              |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckningar       | Linköping Elittruppen 6                                                                                                                                                                                    |
| Fastighetsareal              | c:a 1820 m2                                                                                                                                                                                                |
| Boarea                       | c:a 3607 m2                                                                                                                                                                                                |
| Antal bostadslägenheter      | 52 st.                                                                                                                                                                                                     |
| Byggnadens utformning        | Ett flerbostadshus                                                                                                                                                                                         |
| Bilplats                     | Föreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar och därigenom ha tillgång till 32 bilplatser och 1 mc-plats i garage samt 8 st gatuparkeringar. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. |
| Prel. Taxeringsvärde byggnad | 75 131 000 kr                                                                                                                                                                                              |
| Prel. Taxeringsvärde mark    | 27 000 000 kr                                                                                                                                                                                              |

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt | 178 995 000        |
| Likviditetsreserv                                      | 50 000             |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>                       | <b>179 045 000</b> |

## 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<br>kronor   | Ränta   |           | Amortering |         | Summa<br>kronor  |
|-----------------------------------------|--------------------|---------|-----------|------------|---------|------------------|
|                                         |                    | procent | kronor    | år         | kronor  |                  |
| Fastighetslån nr 1 1a)                  | 14 790 000         | 2,78%   | 411 162   | 50         | 79 866  | 491 028          |
| Fastighetslån nr 2 1b)                  | 19 720 000         | 2,78%   | 548 216   | 50         | 106 488 | 654 704          |
| Fastighetslån nr 3 1c)                  | 14 790 000         | 2,86%   | 422 994   | 50         | 79 866  | 502 860          |
| Summa fastighetslån                     | 49 300 000         |         |           |            |         |                  |
| Upplåtelseavgifter                      | 51 898 627         |         |           |            |         |                  |
| Insatser                                | 77 846 373         |         |           |            |         |                  |
| <b>Summa finansiering</b>               | <b>179 045 000</b> | ---     | ---       | ---        | ---     | ---              |
|                                         |                    |         |           |            |         |                  |
| <b>Räntekostnad och amortering år 1</b> |                    |         | 1 382 372 | ---        | 266 220 | <b>1 648 592</b> |

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

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

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

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 kostnader och intäkter.  
Avskrivning sker med K2 regelverk.  
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 496 090 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

|                                                                                            |  | SEK       | SEK              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|------------------|
| <b>Kapitalkostnader</b>                                                                    |  |           |                  |
| Räntekostnader                                                                             |  | 1 382 372 |                  |
| Amortering                                                                                 |  | 266 220   |                  |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>                                                              |  |           | <b>1 648 592</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                                                                     |  |           |                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                                               |  |           | <b>1 435 678</b> |
| Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.            |  |           |                  |
| Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. |  |           |                  |
| <b>Övriga kostnader</b>                                                                    |  |           |                  |
| Fastighetsskatt för lokaler/garage                                                         |  | 21 310    |                  |
| <b>Summa övriga kostnader</b>                                                              |  |           | <b>21 310</b>    |
| <b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>                                                |  | SEK       | SEK              |
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BCA).            |  | 109 000   |                  |
| <b>Summa avsättningar</b>                                                                  |  |           | <b>109 000</b>   |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>                           |  |           | <b>3 214 580</b> |

### Intäkter från löpande verksamhet

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

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

| Intäktslag                                                           | Enhet                | Intäkt per enhet<br>i genomsnitt | SEK       | SEK              |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------|------------------|
| Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader               | 3 607 m <sup>2</sup> | 639 kr/m <sup>2</sup> år         | 2 304 873 |                  |
| Intäkt bilplatser, garage                                            | 32 st                | 850 kr/månad                     | 326 400   |                  |
| Intäkt bilplatser, öppna                                             | 8 st                 | 450 kr/månad                     | 43 200    |                  |
| Intäkt övernattningsrum 2 dgr /veckan á 150 kr /natt                 | 1 st                 | 1 300 kr/månad                   | 15 600    |                  |
| Intäkt MC-platser                                                    | 1 st                 | 350 kr/månad                     | 4 200     |                  |
| Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder |                      | 35 kr/m <sup>2</sup> år          | 126 245   |                  |
| Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder            |                      | 66 kr/m <sup>2</sup> år          | 238 062   |                  |
| Årsavgift för TV/tele/data (grundutbud), bostäder                    |                      | 3 000 kr/lgh                     | 156 000   |                  |
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>                         |                      |                                  |           | <b>3 214 580</b> |

## F. Nyckeltal (SEK)

|                                                                          |                            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA                            | 49 638                     |
| Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BTA                            | 38 471                     |
| Insatser och upplåtelseavgifter kr per m <sup>2</sup> BOA                | 35 970                     |
| Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA                                       | 13 668                     |
| Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA                                      | 783 inkl. prel. debitering |
| Driftskostnader kr per m <sup>2</sup> BOA                                | 398 inkl. prel. debitering |
| Kassaflöde kr per m <sup>2</sup> BOA                                     | 44                         |
| Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m <sup>2</sup> BOA | 445                        |
| Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m <sup>2</sup> BOA    | 104                        |



# Brf Tinnerbäcks Brunn

## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

| Lgh nr    | Vån. plan | Lgh area m2 BOA | Lägenhetsbeskrivning<br>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 3) | Summa årsavgifter kronor | Månadsavgifter, kr | Insats kr  | Upp-låtelse-avgift, kr | Summa insats och uppl. avg, kr |
|-----------|-----------|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------|------------------------|--------------------------------|
| A1001     | 1         | 67              | 3 RK B                                                 | 1,8831       | 43 403                                 | 4 422                                        | 2 345                                        | 3 000                          | 53 170                   | 4 431              | 1 465 937  | 529 063                | 1 995 000                      |
| A1002     | 1         | 68              | 3 RK UP                                                | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 716 530                | 2 195 000                      |
| A1003     | 1         | 68              | 3 RK UP                                                | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 716 530                | 2 195 000                      |
| A1004     | 1         | 80              | 3 RK B +UP                                             | 2,0924       | 48 228                                 | 5 280                                        | 2 800                                        | 3 000                          | 59 308                   | 4 942              | 1 628 871  | 966 129                | 2 595 000                      |
| A1101     | 2         | 99              | 4 RK B                                                 | 2,4626       | 56 760                                 | 6 534                                        | 3 435                                        | 3 000                          | 69 759                   | 5 813              | 1 917 060  | 1 377 940              | 3 295 000                      |
| A1102     | 2         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 816 530                | 2 295 000                      |
| A1103     | 2         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 816 530                | 2 295 000                      |
| A1104     | 2         | 80              | 3 RK B                                                 | 2,0924       | 48 228                                 | 5 280                                        | 2 800                                        | 3 000                          | 59 308                   | 4 942              | 1 628 871  | 966 129                | 2 595 000                      |
| A1201     | 3         | 99              | 4 RK B                                                 | 2,4626       | 56 760                                 | 6 534                                        | 3 435                                        | 3 000                          | 69 759                   | 5 813              | 1 917 060  | 1 477 940              | 3 395 000                      |
| A1202     | 3         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 871 530                | 2 350 000                      |
| A1203     | 3         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 871 530                | 2 350 000                      |
| A1204     | 3         | 80              | 3 RK B                                                 | 2,0924       | 48 228                                 | 5 280                                        | 2 800                                        | 3 000                          | 59 308                   | 4 942              | 1 628 871  | 1 066 129              | 2 695 000                      |
| A1301     | 4         | 99              | 4 RK B                                                 | 2,4626       | 56 760                                 | 6 534                                        | 3 435                                        | 3 000                          | 69 759                   | 5 813              | 1 917 060  | 1 577 940              | 3 495 000                      |
| A1302     | 4         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 916 530                | 2 395 000                      |
| A1303     | 4         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 916 530                | 2 395 000                      |
| A1304     | 4         | 80              | 3 RK B                                                 | 2,0924       | 48 228                                 | 5 280                                        | 2 800                                        | 3 000                          | 59 308                   | 4 942              | 1 628 871  | 1 166 129              | 2 795 000                      |
| A1401     | 5         | 111             | 5 RK B                                                 | 2,7040       | 62 324                                 | 7 326                                        | 3 835                                        | 3 000                          | 76 535                   | 6 378              | 2 104 983  | 1 890 017              | 3 995 000                      |
| A1402     | 5         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 971 530                | 2 450 000                      |
| A1403     | 5         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 971 530                | 2 450 000                      |
| A1501     | 6         | 99              | 4 RK B                                                 | 2,4626       | 56 760                                 | 6 534                                        | 3 435                                        | 3 000                          | 69 759                   | 5 813              | 1 917 060  | 1 777 940              | 3 695 000                      |
| A1502     | 6         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 1 016 530              | 2 495 000                      |
| A1503     | 6         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 1 016 530              | 2 495 000                      |
| B1001     | 1         | 51              | 2 RK UP                                                | 1,5451       | 35 613                                 | 3 366                                        | 1 735                                        | 3 000                          | 43 764                   | 3 647              | 1 202 814  | 592 186                | 1 795 000                      |
| B1002     | 1         | 38              | 2 RK UP                                                | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 155 042                | 1 195 000                      |
| B1003     | 1         | 68              | 3 RK UP                                                | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 716 530                | 2 195 000                      |
| B1004     | 1         | 68              | 3 RK UP                                                | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 716 530                | 2 195 000                      |
| B1101     | 2         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 290 929              | 2 995 000                      |
| B1102     | 2         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 255 042                | 1 295 000                      |
| B1103     | 2         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 816 530                | 2 295 000                      |
| B1104     | 2         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 816 530                | 2 295 000                      |
| B1201     | 3         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 390 929              | 3 095 000                      |
| B1202     | 3         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 310 042                | 1 350 000                      |
| B1203     | 3         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 871 530                | 2 350 000                      |
| B1204     | 3         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 871 530                | 2 350 000                      |
| B1301     | 4         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 490 929              | 3 195 000                      |
| B1302     | 4         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 355 042                | 1 395 000                      |
| B1303     | 4         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 916 530                | 2 395 000                      |
| B1304     | 4         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 916 530                | 2 395 000                      |
| B1401     | 5         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 590 929              | 3 295 000                      |
| B1402     | 5         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 410 042                | 1 450 000                      |
| B1403     | 5         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 971 530                | 2 450 000                      |
| B1404     | 5         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 971 530                | 2 450 000                      |
| B1501     | 6         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 690 929              | 3 395 000                      |
| B1502     | 6         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 455 042                | 1 495 000                      |
| B1503     | 6         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 1 016 530              | 2 495 000                      |
| B1504     | 6         | 68              | 3 RK B                                                 | 1,8992       | 43 774                                 | 4 488                                        | 2 330                                        | 3 000                          | 53 642                   | 4 470              | 1 478 470  | 1 016 530              | 2 495 000                      |
| B1601     | 7         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 790 929              | 3 495 000                      |
| B1602     | 7         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 510 042                | 1 550 000                      |
| B1603     | 7         | 76              | 3 RK B+B                                               | 2,0280       | 46 743                                 | 5 016                                        | 2 650                                        | 3 000                          | 57 419                   | 4 785              | 1 578 737  | 1 516 263              | 3 095 000                      |
| B1701     | 8         | 82              | 4 RK B                                                 | 2,1890       | 50 454                                 | 5 412                                        | 2 870                                        | 3 000                          | 61 736                   | 5 145              | 1 704 071  | 1 890 929              | 3 595 000                      |
| B1702     | 8         | 38              | 2 RK B                                                 | 1,3359       | 30 791                                 | 2 508                                        | 1 330                                        | 3 000                          | 37 629                   | 3 136              | 1 039 958  | 555 042                | 1 595 000                      |
| B1703     | 8         | 76              | 3 RK B+B                                               | 2,0280       | 46 743                                 | 5 016                                        | 2 650                                        | 3 000                          | 57 419                   | 4 785              | 1 578 737  | 1 616 263              | 3 195 000                      |
| SUMMA     |           | 3 607           |                                                        | 100,0000     | 2 304 873                              | 238 062                                      | 126 245                                      | 156 000                        | 2 825 167                | 235 431            | 77 846 373 | 51 898 627             | 129 745 000                    |
| Antal lgh |           | 52 st           |                                                        | -0,0008      | -13                                    | 0                                            | 0                                            | 0                              | -13                      | 0                  | 0          | 0                      | 0                              |

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 66 kr/m2 å . Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 3) Preliminär årsavgift för mediaförsörjning (grundutbud) ingår i ovan redovisade årsavgifter med 3000 kr/år o. lägenhet. Regleras mot verklig kostnad i efterskott.

| Lägenhetsbeteckningar                          | Sammanställning, Bostäder         | kronor      | kr/m2  |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|--------|
| RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. | Summa årsavgift                   | 2 825 180   | 783    |
|                                                | Summa insats och upplåtelseavgift | 129 745 000 | 35 970 |

## H. Ekonomisk prognos

| År                                        | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               | 16               |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan | 2022             | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027             | 2032             | 2037             |
| <b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>                  | <b>1 382 372</b> | <b>1 374 907</b> | <b>1 367 442</b> | <b>1 359 978</b> | <b>1 352 513</b> | <b>1 345 048</b> | <b>1 332 789</b> | <b>1 313 261</b> |
| Låneräntor                                | 1 382 372        | 1 374 907        | 1 367 442        | 1 359 978        | 1 352 513        | 1 345 048        | 1 332 789        | 1 313 261        |
| <b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>                 | <b>1 435 678</b> | <b>1 464 391</b> | <b>1 493 679</b> | <b>1 523 553</b> | <b>1 554 024</b> | <b>1 585 105</b> | <b>1 750 082</b> | <b>1 932 232</b> |
| Driftskostnader                           | 915 371          | 933 673          | 952 352          | 971 399          | 990 827          | 1 010 644        | 1 115 832        | 1 231 969        |
| Prel. Driftkostnader                      | 520 307          | 530 713          | 541 327          | 552 154          | 563 197          | 574 461          | 634 250          | 700 263          |
| <b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>                | <b>21 310</b>    | <b>21 735</b>    | <b>22 171</b>    | <b>22 614</b>    | <b>23 067</b>    | <b>23 528</b>    | <b>25 977</b>    | <b>125 051</b>   |
| Fastighetsskatt / fastighetsavgift        | 21 310           | 21 735           | 22 171           | 22 614           | 23 067           | 23 528           | 25 977           | 125 051          |
| <b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter</b>       | <b>-389 400</b>  | <b>-397 188</b>  | <b>-405 132</b>  | <b>-413 235</b>  | <b>-421 500</b>  | <b>-429 930</b>  | <b>-474 678</b>  | <b>-524 085</b>  |
| Hyrer lokaler, P-platser mm               | -389 400         | -397 188         | -405 132         | -413 235         | -421 500         | -429 930         | -474 678         | -524 085         |
| <b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>     | <b>375 220</b>   | <b>377 400</b>   | <b>379 624</b>   | <b>381 892</b>   | <b>384 205</b>   | <b>192 298</b>   | <b>247 493</b>   | <b>329 295</b>   |
| Amorteringar, lån                         | 266 220          | 266 220          | 266 220          | 266 220          | 266 220          | 71 953           | 114 623          | 182 596          |
| Avsättningar, underhåll                   | 109 000          | 111 180          | 113 404          | 115 672          | 117 985          | 120 345          | 132 870          | 146 699          |
| <b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Avskrivningar (årliga)                    | 1 496 090        | 1 496 090        | 1 496 090        | 1 496 090        | 1 496 090        | 1 496 090        | 1 496 090        | 1 496 090        |
| Årets bokföringsmässiga resultat          | -1 120 870       | -1 118 690       | -1 116 466       | -1 114 198       | -1 111 885       | -1 303 792       | -1 248 597       | -1 166 795       |
| <b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>          | <b>159 000</b>   | <b>270 180</b>   | <b>383 584</b>   | <b>499 256</b>   | <b>617 241</b>   | <b>737 586</b>   | <b>1 376 391</b> | <b>2 081 681</b> |

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

|                          |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Låneräntor, viktat medel | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% | 2,80% |
| Inflation                | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total BOA                | 3 607 | 3 607 | 3 607 | 3 607 | 3 607 | 3 607 | 3 607 | 3 607 |

### ÅRSavgIFT

|                      |           |           |           |           |           |           |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Årsavgifter          | 2 825 180 | 2 841 245 | 2 857 784 | 2 874 802 | 2 892 309 | 2 716 049 | 2 881 663 | 3 175 754 |
| Kostnader per m2 BOA | 783       | 783       | 792       | 797       | 802       | 753       | 799       | 880       |

**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 föreningens årsresultat skall bli noll. 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<br>År 1 är första året enligt ekonomisk plan          | 1<br>2022  | 2<br>2023  | 3<br>2024  | 4<br>2025  | 5<br>2026  | 6<br>2027  | 11<br>2032 | 16<br>2037   |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>                 |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Årsavgifter                                              | 2 825 180  | 2 841 246  | 2 857 784  | 2 874 802  | 2 892 309  | 2 716 049  | 2 881 663  | 3 175 754    |
| <b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>                      | <b>783</b> | <b>788</b> | <b>792</b> | <b>797</b> | <b>802</b> | <b>753</b> | <b>799</b> | <b>880</b>   |
| <b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>       |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Årsavgifter                                              | 3 318 884  | 3 332 284  | 3 346 156  | 3 360 508  | 3 375 349  | 3 196 423  | 3 357 659  | 3 644 776    |
| <b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>                      | <b>920</b> | <b>924</b> | <b>928</b> | <b>932</b> | <b>936</b> | <b>886</b> | <b>931</b> | <b>1 010</b> |
| <b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b> |            |            |            |            |            |            |            |              |
| Årlig inflation                                          | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%        |
| Årsavgifter                                              | 2 825 180  | 2 855 603  | 2 887 216  | 2 920 053  | 2 954 153  | 2 795 288  | 3 061 012  | 3 480 262    |
| <b>Årsavgift i genomsnitt kr/m2</b>                      | <b>783</b> | <b>792</b> | <b>800</b> | <b>810</b> | <b>819</b> | <b>775</b> | <b>849</b> | <b>965</b>   |

**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 procenhet 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.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks Brunn, org nr: 769637-0928

Kostnadskalkylen 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 kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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 och fotografi över tomten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 24 maj 2019



---

Advokat Joakim Grönwall



---

Advokat Kjell Karlsson



## **Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-05-24 avseende kostnadskalkyl för Brf Tinnerbäcks Brunn**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|    |                                              |                           |
|----|----------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | Registreringsbevis, Brf Tinnerbäcks Brunn    | 2019-01-11                |
| 2  | Stadgar, Brf Tinnerbäcks Brunn               | 2017-01-01                |
| 3  | Anbud, projekt, från Sintrabergen Holding AB | 2019-05-23                |
| 4  | Finansieringsoffert                          | 2019-05-03                |
| 5  | Taxeringsvärdesberäkning                     | 2019-05-23                |
| 6  | Fastighetsdatautdrag                         | 2019-05-24                |
| 7  | Bygglov                                      | 2018-12-27                |
| 8  | Ritningar, bygglovshandlingar                | 2018-10-12;<br>2018-04-30 |
| 9  | Tidplan                                      | odaterad                  |
| 10 | Fotografi över fastigheten                   | odaterad                  |

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.