

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIBUNEN**

Organisationsnummer: 769632-7951

Kommun: Mölndal

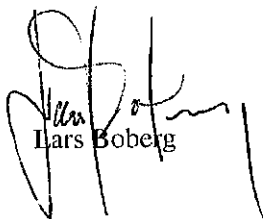
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2016-10-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIBUNEN



Lars Boberg



Gerd Stevander



Reinhold Jonsson

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-27

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tribunen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 39 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under fjärde kvartalet 2017 och även avslutas under fjärde kvartalet 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske preliminärt under fjärde kvartalet 2016.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2016-10-20. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Trädgården 1:130, Mölndals kommun
Adress:	Kvarnbyvallen 5, 7 och 9
Tomtens areal:	ca 4 675 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 976 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 24 kvm
Byggnadernas utformning:	3 bostadshus i 5 våningar varav 1 våning i sutteräng.
Antal bostadslägenheter:	39 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

35 öppna parkeringsplatser varav 5 är utrustade med uttag för motorvärmare
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Fastigheten kommer att belastas av ett servitut avseende område för allmän gång- och cykeltrafik till förmån för kommunägd fastighet

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:

gemensamhetsanläggning avseende hissänläggning, boendeparkeringar, besöksparkeringar, tillfartsväg, kör- gång och cykelytor, stängsel, bullerskärm, stödmurar, belysning, lekplatser, grönytor samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna

inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denna förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrätts-havaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg och parkeringsplatser

Miljöhus för källsortering av sopor

Cykelhus

Ledningar för yttre VA, el, bredband och fjärrvärme

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Stödmurar

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum

Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten- och vattenmätare

BRF-förråd

WC

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel samt träpanel vid balkong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning

BRF TRIBUNEN

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, 2 kyl/frys i lgh > 2RK Diskmaskin Mikrovågsugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målade	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, kombimaskin i lgh 51402, 71402 och 91402 Förberedelse för handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målade	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschdraperistång Förberedelse för handdukstork

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 172 980 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 172 980 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 1481146

Taxeringsvärde bostäder ca 54 500 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	11 600 000	1	3,20%	371 200	8 120	379 320
Bottenlån	11 600 000	3	3,50%	406 000	8 120	414 120
Bottenlån	11 600 000	5	3,80%	440 800	8 120	448 920
Amortering utöver avtal					121 640	121 640
S:a lån	34 800 000			1 218 000	146 000	1 364 000
Insatser	88 179 000					
Upplåtelseavgifter	50 001 000					
S:a finansiering	172 980 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

1 364 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,50%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

750 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med

30 226 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

35 kr/kvm

104 160

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	56 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	14 670
Vattenavgifter	100 000
Värmeavgifter	170 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	130 000
Sophämtning (hushållssopor)	43 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, snöröjning samt sandning c)	100 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggningar e)	39 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	102 960
Försäkringar	40 000
Väderprognosstyrning	10 100
Diverse inkl. jour	10 000
Summa driftskostnader	865 730

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	2 333 890
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 69 882 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 39 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	2 976	kvm	1 955 848	
Årsavgift bredband			102 960	
Årsavgift varmvatten			69 882	
Avgift öppna p-platser	30	st	500 kr/plats och mån	180 000
Avgift öppna p-platser, motorvärmarruttag	5	st	600 kr/plats och mån	36 000
Outhyrda p-platser	5%	av total intäkt p-platser	-10 800	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	2 333 890
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Vän. plan	Nr	LÄGENHET				Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark					LGH per mån kr	BREDBAND ⁴⁾ per mån kr	exkl varmvatten kr	per mån kr			
10	91001	60	4	2 RK	M	2,1842%	1 926 000	819 000	2 745 000	42 720	3 560	2 640	220	45 360	3 780	1 507
10	91002	56	4	2 RK	M	2,0719%	1 827 000	818 000	2 645 000	40 524	3 377	2 640	220	43 164	3 597	1 507
11	91101	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	759 000	2 745 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
11	91102	101		4 RK	M	3,1754%	2 800 000	1 595 000	4 395 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
11	91103	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 090 000	3 295 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
12	91201	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	809 000	2 795 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
12	91202	101		4 RK		3,1754%	2 800 000	1 695 000	4 495 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
12	91203	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 165 000	3 370 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
13	91301	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	859 000	2 845 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
13	91302	101		4 RK		3,1754%	2 800 000	1 795 000	4 595 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
13	91303	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 240 000	3 445 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
14	91401	110		4 RK		3,4237%	3 019 000	2 476 000	5 495 000	66 963	5 580	2 640	220	69 603	5 800	2 219
14	91402	52		2 RK		1,8689%	1 648 000	1 247 000	2 895 000	36 553	3 046	2 640	220	39 193	3 266	1 507
10	71001	60	4	2 RK	M	2,1842%	1 926 000	819 000	2 745 000	42 720	3 560	2 640	220	45 360	3 780	1 507
10	71002	56	4	2 RK	M	2,0719%	1 827 000	818 000	2 645 000	40 524	3 377	2 640	220	43 164	3 597	1 507
11	71101	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	859 000	2 845 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
11	71102	101		4 RK	M	3,1754%	2 800 000	1 595 000	4 395 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
11	71103	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 090 000	3 295 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
12	71201	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	909 000	2 895 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
12	71202	101		4 RK		3,1754%	2 800 000	1 695 000	4 495 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
12	71203	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 165 000	3 370 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
13	71301	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	959 000	2 945 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
13	71302	101		4 RK		3,1754%	2 800 000	1 795 000	4 595 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
13	71303	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 240 000	3 445 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
14	71401	110		4 RK		3,4237%	3 019 000	2 476 000	5 495 000	66 963	5 580	2 640	220	69 603	5 800	2 219
14	71402	52		2 RK		1,8689%	1 648 000	1 247 000	2 895 000	36 553	3 046	2 640	220	39 193	3 266	1 507
10	51001	60	4	2 RK	M	2,1842%	1 926 000	819 000	2 745 000	42 720	3 560	2 640	220	45 360	3 780	1 507
10	51002	56	4	2 RK	M	2,0719%	1 827 000	818 000	2 645 000	40 524	3 377	2 640	220	43 164	3 597	1 507
11	51101	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	959 000	2 945 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
11	51102	101		4 RK	M	3,1754%	2 800 000	1 595 000	4 395 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
11	51103	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 090 000	3 295 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
12	51201	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	1 009 000	2 995 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
12	51202	101		4 RK		3,1754%	2 800 000	1 695 000	4 495 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219
12	51203	73		3 RK		2,5006%	2 205 000	1 165 000	3 370 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
13	51301	64		2 RK		2,2522%	1 986 000	1 059 000	3 045 000	44 050	3 671	2 640	220	46 690	3 891	1 507
13	51302	101		4 RK		3,1754%	2 800 000	1 795 000	4 595 000	62 105	5 175	2 640	220	64 745	5 395	2 219

Vän. plan	Nr	LÄGENHET				INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr
		Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾ %				LGH per mån kr	BREDBAND ⁴⁾ per mån kr	exkl varmvatten kr	per mån kr			
13	51303	73		3 RK	2,5006%	2 205 000	1 240 000	3 445 000	48 908	4 076	2 640	220	51 548	4 296	1 792
14	51401	110		4 RK	3,4237%	3 019 000	2 476 000	5 495 000	66 963	5 580	2 640	220	69 603	5 800	2 219
14	51402	52		2 RK	1,8689%	1 648 000	1 247 000	2 895 000	36 553	3 046	2 640	220	39 193	3 266	1 507
	Justering				0,0001%				1				1		
	SUMMA	2 976	24	39	100,0000%	88 179 000	50 001 000	138 180 000	1 955 848		102 960		2 058 808		69 882

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
 Hushållsel inklusive el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
 Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.

- 1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
- 4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
 Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 54 500

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028

Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)

Räntor	tkr	-1 218	-1 213	-1 207	-1 200	-1 193	-1 185	-1 176	-1 166	-1 155	-1 144	-1 132
Amorteringar	tkr	-24	-26	-29	-33	-36	-40	-44	-49	-54	-60	-66
Extra amorteringar	tkr	-122	-143	-162	-180	-200	-218	-237	-254	-272	-288	-305
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-866	-883	-901	-919	-937	-992	-1 012	-1 032	-1 053	-1 074	-1 095
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-2 230	-2 265	-2 299	-2 332	-2 366	-2 435	-2 469	-2 501	-2 534	-2 566	-2 598
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	715	730	744	759	774	790	805	822	838	855	872

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	2 129	2 172	2 215	2 259	2 304	2 350	2 397	2 445	2 494	2 544	2 595
Övriga intäkter	tkr	205	207	209	211	213	215	217	219	221	223	225
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	2 334	2 379	2 424	2 470	2 517	2 565	2 614	2 664	2 715	2 767	2 820
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	104	114	125	138	151	130	145	163	181	201	222

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0										
KASSABEHÅLLNING	tkr	104	218	343	481	632	762	907	1 070	1 251	1 452	1 674
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	104	208	312	416	520	624	728	832	936	1 040	1 144

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750
Bokföringsmässigt resultat	tkr	-604	-571	-538	-503	-467	-466	-428	-388	-347	-305	-261

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	2 230	2 265	2 299	2 332	2 366	2 435	2 469	2 501	2 534	2 566	2 598

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-09-07 ökar med 2,7%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,50%
- innehåller räntenivå per 2016-09-07	0,83%	
- och en reserv för ränteökning	2,67%	
Total ränta i finansieringsplan		3,50%

B: Om räntenivån per 2016-09-07 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	104	104	103	103	102	102	101	100	99	98	97
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-104	-114	-125	-138	-151	-130	-145	-163	-181	-201	-222
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	104	94	82	69	55	76	60	41	22	1	0

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	9	18	27	37	48	59	70	82	95	108

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 oktober 2016 för bostadsrättsföreningen Tribunen, org. nr: 769632-7951.

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.

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

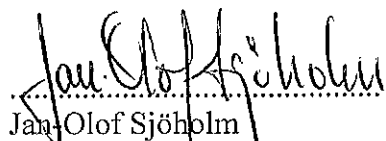
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

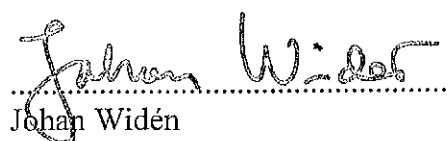
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättslavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 21 oktober 2016


Jan-Olof Sjöholm
Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civilingenjör
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-10-21 för Brf Tribunen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-08-27
2. Registreringsbevis	2016-08-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-10-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-10-20
5. Kreditoffert SEB	2016-07-06
6. Räntor per 2016-09-07	2016-09-09
7. Samlingsavtal	2014-09-11
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bekräftelse av BTA i förhållande till BOA	2016-09-26
10. Adressritning	2014-01-17
11. Redovisning av antal parkeringsplatser	2016-02-18
12. Adressbekräftelse	2016-09-26

2016102700742

JW