

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Tinnerbäcks läge

Linköpings kommun, Östergötlands län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | Sid |
|--|-----|
| A. Allmänna förutsättningar | 2 |
| B. Beskrivning av fastigheterna | 3-5 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 6 |
| D. Finansieringsplan | 6 |
| E. Beräknade löpande kostnader och intäkter | 7 |
| F. Nyckeltal | 7 |
| G. Lägenhetsredovisning | 8 |
| H. Ekonomisk prognos | 9 |
| I. Känslighetsanalys | 10 |

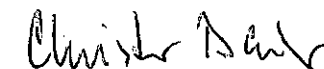
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping den 25 februari 2016

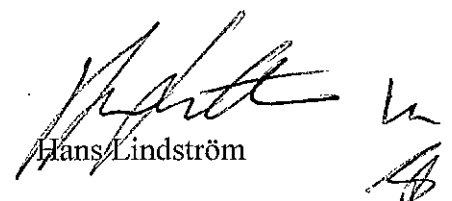
Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks läge



Sven Larsson



Christer Bentzer



Hans Lindström

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks läge, som registrerats av Bolagsverket den 26 november 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2015 har bostadsrättsföreningen, på fastigheterna Elitsporten 4 och 5, Linköpings kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 37 st bostadslägenheter

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2016.

Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna ske under oktober till november 2016.

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

Fastigheterna Elitsporten 4 och 5, Linköpings kommun förvärvas från Sintrabergen Holding AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaden, som under entreprenadtiden är försäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

B. Beskrivning av fastigheterna

| | |
|-------------------------------|---|
| Fastighetsbeteckningar | Elitsporten 4 och 5, Linköping kommun |
| Fastighetsareal | c:a 4 258 m ² |
| Boarea | c:a 3 408 m ² |
| Antal bostadslägenheter | 37 st |
| Byggnadens utformning | 1 lamellhus |
| Bilplats | Det kommer att finnas 37 parkeringsplatser med motorvärmare på gemensam parkering. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/ sidoavtal. |
| Prel. Taxeringsvärde bostäder | 61 600 000 kr |

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data, städ med vask samt barnvagns-/rullstolsförråd.
Lägenhetsförråd till alla lägenheter.
Miljörum och cykelförråd i separat byggnad.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar:

- GA1 Anläggningen består av väg och belysning.
 Andelstal 26:100
- GA2 Anläggningen omfattar 93 st markparkeringsplatser.
 Andelstal 41:100

Deltagande fastigheter är Elitsporten 1, 2, 3, 4 och 5.
Förvaltning kommer ske genom delägarförvaltning alternativt samfällighetsförening.

Gemensamma anordningar

| | |
|------------------|---|
| Vatten / avlopp | Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet. |
| Uppvärmning | Fjärrvärme. |
| El | Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet. |
| Ventilation | FTX-system med värmeåtervinning. |
| TV/Tele/Data | Digital-tv, telefoni och bredband genom Telia. |
| Hiss | Två stycken hissar. |
| Post / tidningar | Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr. |
| Sophantering | Djupbehållare för hushållsavfall samt miljörum för källsortering i separat byggnad i anslutning till parkering. |

Byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------------|---|
| Grundläggning: | Betongplatta på mark. |
| Antal våningar: | Mellan två till sex våningar. |
| Stomme: | Platsgjuten betongstomme. |
| Ytterväggar: | Putsade utfackningsväggar med stålreglar. Ventilerad luftspalt, fibercementskivor och puts. Detaljer i trä. |
| Yttertak: | Stomme av trä, råspont, underlagspapp och takpapp. |
| Bjälklag: | Betongbjälklag. |
| Lägenhetsskiljande väggar: | Betongväggar. |
| Lägenhetsdörrar: | Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga. |
| Innerväggar: | Gipsskivor med stålregelstomme. |
| Balkonger: | Betongplatta med räcken av aluminium. Glasat balkongräcke i aluminium. |
| Uteplatser: | Trätrall. |
| Fönster och fönsterdörrar: | Isolerglas med utvändigt beklädnad av aluminium. Sidohängda. |
| Entréer: | Glasade aluminiumpartier med kodlås. Postfack och anslagstavla. |
| Trapphus: | Trappor i terazzo. Keramikplattor på våningsplan. |

Lägenhetsbeskrivning

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|--------------|-----------|--------|---------|---|
| Hall | Ekparkett | Målade | Grängat | Hatthylla |
| Vardagsrum | Ekparkett | Målade | Grängat | Fönsterbänkar av polerad kalksten. |
| Sovrum | Ekparkett | Målade | Grängat | Fönsterbänkar av polerad kalksten. |
| Kök | Ekparkett | Målade | Målat | Fönsterbänkar av polerad kalksten. Inbyggnadshäll och spiskåpa. Ugn och micro samt integrerad diskmaskin. Skåpinredning. Spotlights under väggskåp. |
| Badrum/Tvätt | Klinker | Kakel | Målat | WC-stol, tvättställ med kommod, spegelskåp med belysning, badkar alt duschhörna. Tvättmaskin och torktumlare, alt kombinerad tvätt/ tork med bänkskiva samt väggskåp. |
| WC/Dusch | Klinker | Kakel | Målat | WC-stol, tvättställ, spegelskåp med belysning, duschhörna. |
| WC | Klinker | Kakel | Målat | WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning. |
| Klädkammare | Ekparkett | Målade | Målat | Klädstång med hyllplan samt bärlist typ ELFA. |

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

| | |
|--|--------------------|
| Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt | 138 225 000 |
| Likviditetsreserv | 50 000 |
| Summa anskaffningskostnad | 138 275 000 |

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 | år | kronor | |
| Fastighetslån nr 1 1a) | 11 160 000 | 3,15% | 351 540 | 50 | 11 160 | 362 700 |
| Fastighetslån nr 2 1b) | 14 880 000 | 3,13% | 465 744 | 50 | 14 880 | 480 624 |
| Fastighetslån nr 3 1c) | 11 160 000 | 3,34% | 372 744 | 50 | 11 160 | 383 904 |
| Summa fastighetslån | 37 200 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 25 268 826 | | | | | |
| Insatser | 75 806 174 | | | | | |
| Summa finansiering | 138 275 000 | --- | --- | --- | --- | --- |
| Räntekostnad och amortering år 1 | | | 1 190 028 | --- | 37 200 | 1 227 228 |

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 kostnadskalkylen då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 007 990 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

| <u>Kapitalkostnader</u> | SEK | SEK |
|--|-----------|------------------|
| Räntekostnader | 1 190 028 | |
| Amortering | 37 200 | |
| Summa kapitalkostnader | | 1 227 228 |
| <u>Driftskostnader</u> | | |
| Fastighetsskötsel | 110 000 | |
| Ekonomisk förvaltning | 60 000 | |
| Styrelse och revisorer | 65 000 | |
| Vattenförbrukning gemensam | 110 000 | |
| Prel. varmvattenförbrukning i bostad | 74 976 | |
| Fjärrvärme | 120 000 | |
| Elförbrukning, gemensam | 70 000 | |
| Prel. elförbrukning i bostad | 170 400 | |
| Mätavläsning | 5 000 | |
| Löpande underhåll | 20 000 | |
| Snöröjning | 50 000 | |
| Renhållning | 70 000 | |
| Försäkring | 25 000 | |
| TV, tele, data | 115 000 | |
| Gemensambetsanläggning (markparkering och väg) | 40 000 | |
| Hissar | 10 000 | |
| Driftmarginal | 156 836 | |
| Summa driftskostnader | | 1 272 212 |
| Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. | | |

| <u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u> | SEK | SEK |
|---|---------|----------------|
| Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA). | 103 000 | |
| Summa avsättningar | | 103 000 |

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR **2 602 440**

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.

| Intäktsslag | Enhet | Intäkt per enhet | |
|--|----------|------------------|------------------|
| | | i genomsnitt | |
| | | SEK | SEK |
| Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader | 3 408 m2 | 633 kr/m2 år | 2 157 264 |
| Intäkt bilplatser, öppna med motorvärma | 37 st | 450 kr/månad | 199 800 |
| Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder | | 22 kr/m2 år | 74 976 |
| Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder | | 50 kr/m2 år | 170 400 |
| SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1 | | | 2 602 440 |

F. Nyckeltal (SEK)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Anskaffningskostnad kr per m2 BOA | 40 574 |
| Belåning kr per m2 BOA | 10 915 |
| Driftskostnader kr per m2 BOA | 373 inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m2 år). |
| Årsavgift kr per m2 BOA | 705 |

201603020256

G. Lägenhetsredovisning

| Lgh nr | Vån plan | 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) | Summa års- avgifter kronor | Månads- avgifter. kr | Insats kr | Upp- låtelse- avgift, kr | Summa insats och uppl. avg. kr |
|-----------|----------|-----------------|--|---------------------|---|---|---|-------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| A1001 | 1 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 978 422 | 3 200 000 |
| A1002 | 1 | 82 | 3 RK | 2,4957 | 53 839 | 4 100 | 1 804 | 59 743 | 4 979 | 1 891 897 | 703 103 | 2 595 000 |
| A1003 | 1 | 90 | 3 RK | 2,6470 | 57 103 | 4 500 | 1 980 | 63 583 | 5 299 | 2 006 591 | 488 409 | 2 495 000 |
| A1101 | 2 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 973 422 | 3 195 000 |
| A1102 | 2 | 82 | 3 RK | 2,4957 | 53 839 | 4 100 | 1 804 | 59 743 | 4 979 | 1 891 897 | 803 103 | 2 695 000 |
| A1103 | 2 | 90 | 3 RK | 2,6470 | 57 103 | 4 500 | 1 980 | 63 583 | 5 299 | 2 006 591 | 443 409 | 2 450 000 |
| A1201 | 3 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 1 073 422 | 3 295 000 |
| A1202 | 3 | 82 | 3 RK | 2,4957 | 53 839 | 4 100 | 1 804 | 59 743 | 4 979 | 1 891 897 | 903 103 | 2 795 000 |
| A1203 | 3 | 92 | 3 RK | 2,6848 | 57 918 | 4 600 | 2 024 | 64 542 | 5 379 | 2 035 246 | 359 754 | 2 395 000 |
| A1301 | 4 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 1 173 422 | 3 395 000 |
| A1302 | 4 | 82 | 3 RK | 2,4957 | 53 839 | 4 100 | 1 804 | 59 743 | 4 979 | 1 891 897 | 1 003 103 | 2 895 000 |
| A1303 | 4 | 92 | 3 RK | 2,6848 | 57 918 | 4 600 | 2 024 | 64 542 | 5 379 | 2 035 246 | 514 754 | 2 550 000 |
| A1401 | 5 | 149 | 4 RK * se not 1 | 3,8382 | 82 800 | 7 450 | 3 278 | 93 528 | 7 794 | 2 909 595 | 1 540 405 | 4 450 000 |
| A1004 | 1 | 87 | 3 RK | 2,5903 | 55 880 | 4 350 | 1 914 | 62 144 | 5 179 | 1 963 609 | 631 391 | 2 595 000 |
| A1005 | 1 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 773 422 | 2 995 000 |
| B1001 | 1 | 87 | 3 RK | 2,5903 | 55 880 | 4 350 | 1 914 | 62 144 | 5 179 | 1 963 609 | 706 391 | 2 670 000 |
| B1002 | 1 | 87 | 3 RK | 2,5903 | 55 880 | 4 350 | 1 914 | 62 144 | 5 179 | 1 963 609 | 606 391 | 2 570 000 |
| A1104 | 2 | 87 | 3 RK | 2,5903 | 55 880 | 4 350 | 1 914 | 62 144 | 5 179 | 1 963 609 | 631 391 | 2 595 000 |
| A1105 | 2 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 773 422 | 2 995 000 |
| B1101 | 2 | 104 | 4 RK | 2,9873 | 64 444 | 5 200 | 2 288 | 71 932 | 5 994 | 2 264 560 | 830 440 | 3 095 000 |
| B1102 | 2 | 87 | 3 RK | 2,5903 | 55 880 | 4 350 | 1 914 | 62 144 | 5 179 | 1 963 609 | 631 391 | 2 595 000 |
| B1003 | 1 | 91 | 3 RK | 2,6659 | 57 511 | 4 550 | 2 002 | 64 063 | 5 339 | 2 020 919 | 604 081 | 2 625 000 |
| B1004 | 1 | 61 | 2 RK | 2,0042 | 43 236 | 3 050 | 1 342 | 47 628 | 3 969 | 1 519 309 | 175 691 | 1 695 000 |
| B1005 | 1 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 373 422 | 2 595 000 |
| B1103 | 2 | 91 | 3 RK | 2,6659 | 57 511 | 4 550 | 2 002 | 64 063 | 5 339 | 2 020 919 | 374 081 | 2 395 000 |
| B1104 | 2 | 61 | 2 RK | 2,0042 | 43 236 | 3 050 | 1 342 | 47 628 | 3 969 | 1 519 309 | 230 691 | 1 750 000 |
| B1105 | 2 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 573 422 | 2 795 000 |
| B1201 | 3 | 92 | 3 RK | 2,6848 | 57 918 | 4 600 | 2 024 | 64 542 | 5 379 | 2 035 246 | 289 754 | 2 325 000 |
| B1202 | 3 | 61 | 2 RK | 2,0042 | 43 236 | 3 050 | 1 342 | 47 628 | 3 969 | 1 519 309 | 330 691 | 1 850 000 |
| B1203 | 3 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 628 422 | 2 850 000 |
| B1301 | 4 | 94 | 3 RK | 2,7226 | 58 734 | 4 700 | 2 068 | 65 502 | 5 459 | 2 063 901 | 631 099 | 2 695 000 |
| B1302 | 4 | 61 | 2 RK | 2,0042 | 43 236 | 3 050 | 1 342 | 47 628 | 3 969 | 1 519 309 | 425 691 | 1 945 000 |
| B1303 | 4 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 653 422 | 2 875 000 |
| B1401 | 5 | 94 | 3 RK | 2,7226 | 58 734 | 4 700 | 2 068 | 65 502 | 5 459 | 2 063 901 | 661 099 | 2 725 000 |
| B1402 | 5 | 61 | 2 RK | 2,0042 | 43 236 | 3 050 | 1 342 | 47 628 | 3 969 | 1 519 309 | 475 691 | 1 995 000 |
| B1403 | 5 | 101 | 4 RK | 2,9306 | 63 221 | 5 050 | 2 222 | 70 493 | 5 874 | 2 221 578 | 773 422 | 2 995 000 |
| B1501 | 6 | 150 | 4 RK *se not 2 | 3,8571 | 83 208 | 7 500 | 3 300 | 94 008 | 7 834 | 2 923 923 | 1 526 077 | 4 450 000 |
| SUMMA | | 3 403 | SUMMA | 100,0000 | 2 157 264 | 170 400 | 74 976 | 2 402 640 | | 75 806 174 | 25 268 826 | 101 075 000 |
| Antal lgh | | 37 st | Differens | -0,0001 | | 5 | | 5 | | 5 | | |

* not 1 Lgh A1401 - 149 kvm. 130 kvm + 19 kvm loggia - inglasad och tempererad yta.

* not 2 Lgh B1501 - 150 kvm. 132 kvm + 18 kvm loggia - inglasad och tempererad yta.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

| RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. | | kronor | kr/m2 |
|--|--|-------------|--------|
| Summa årsavgift | | 2 402 640 | 705 |
| Summa insats och upplåtelseavgift | | 101 075 000 | 29 658 |

H. Ekonomisk prognos

| År | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2027 |
| 1. RÄNTEKOSTNADER | 1 190 028 | 1 188 838 | 1 187 648 | 1 186 458 | 1 185 268 | 1 184 078 | 1 173 286 |
| Låneräntor | 1 190 028 | 1 188 838 | 1 187 648 | 1 186 458 | 1 185 268 | 1 184 078 | 1 173 286 |
| 2. DRIFTSKOSTNADER | 1 272 212 | 1 297 657 | 1 323 610 | 1 350 082 | 1 377 084 | 1 404 626 | 1 550 820 |
| Driftskostnader | 1 026 836 | 1 047 373 | 1 068 320 | 1 089 686 | 1 111 480 | 1 133 710 | 1 251 707 |
| Pref. Driftkostnader | 245 376 | 250 284 | 255 290 | 260 396 | 265 604 | 270 916 | 299 113 |
| 3. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter | -199 800 | -203 796 | -207 872 | -212 029 | -216 270 | -220 595 | -243 555 |
| Hyrer p-platser | -199 800 | -203 796 | -207 872 | -212 029 | -216 270 | -220 595 | -243 555 |
| 4. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR | 140 200 | 142 260 | 144 361 | 146 504 | 148 690 | 169 241 | 214 002 |
| Amorteringar, lån | 37 200 | 37 200 | 37 200 | 37 200 | 37 200 | 55 521 | 88 446 |
| Avsättningar, underhåll | 103 000 | 105 060 | 107 161 | 109 304 | 111 490 | 113 720 | 125 556 |

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

| | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| J.åneräntor, viktat medel | 3,20% | 3,20% | 3,20% | 3,20% | 3,20% | 3,20% | 3,20% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total BOA | 3 408 | 3 408 | 3 408 | 3 408 | 3 408 | 3 408 | 3 408 |

ÅRSavgIFT

| | | | | | | | |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgifter | 2 402 640 | 2 424 959 | 2 447 747 | 2 471 015 | 2 494 772 | 2 537 350 | 2 694 553 |
| Kostnader per m2 BOA | 705 | 712 | 718 | 725 | 732 | 745 | 791 |

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

Styrelsen bestämmer 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 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2027 |
| Beräknad enligt ekonomisk prognos | | | | | | | |
| Årsavgifter | 2 402 640 | 2 424 959 | 2 447 747 | 2 471 015 | 2 494 772 | 2 537 350 | 2 694 553 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m ² | 705 | 712 | 718 | 725 | 732 | 745 | 791 |
| Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet | | | | | | | |
| Årsavgifter | 2 774 524 | 2 796 471 | 2 818 887 | 2 841 783 | 2 865 168 | 2 907 374 | 3 061 205 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m ² | 814 | 821 | 827 | 834 | 841 | 853 | 898 |
| Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet | | | | | | | |
| Årlig inflation | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Årsavgifter | 2 402 640 | 2 437 680 | 2 473 827 | 2 511 113 | 2 549 574 | 2 607 566 | 2 853 480 |
| Årsavgift i genomsnitt kr/m ² | 705 | 715 | 726 | 737 | 748 | 765 | 837 |

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.

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tinnerbäcks läge med organisationsnummer 769629-1678 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

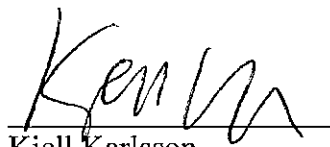
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar varit tillgängliga:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2014-12-11
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2014-11-26
- c) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-01-04
- d) Köpekontrakt avseende Elitsporten 4 och 5, 2015-11-04
- e) Totalentreprenadavtal med bilagor, 2015-11-04
- f) Finansieringsoffert från SEB, 2015-04-24 med accept, 2015-05-18
- g) Tidplan, inflyttning, 2015-12-09
- h) Parkeringsfördelning, 2014-07-22

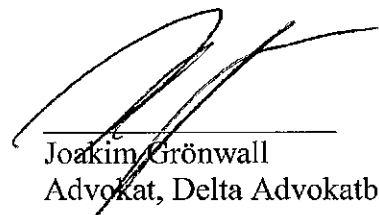
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-02-25



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Joakim Grönwall
Advokat, Delta Advokatbyrå

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