

# Ekonomisk plan

för

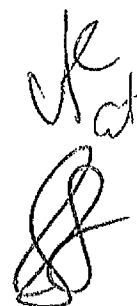
## Bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping

Org. nr 769628-0507

Linköpings kommun

### INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter
- E Beräkningar av föreningens årliga inkomster
- F Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter
- G Särskilda förhållanden
- H Ekonomisk prognos
- I Känslighetsanalys
- J Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or verification mark.

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping, 769628-0507, som registrerades hos Bolagsverket 2014-04-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnationen av fastigheten påbörjas våren 2014 och beräknas vara färdig för successiv inflyttning från augusti 2014 till och med maj 2015.

Upplåtelse av bostadsrätten beräknas ske så snart den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling och på byggkostnader på entreprenadkontraktet.

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten Armenien 7. Förvärvet innebär att föreningen förvärvar ett aktiebolag, vilket är ägare till fastigheten. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Föreningen avser sedan att förvärva fastigheten från aktiebolaget genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.

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

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Danske Bank AB.

Botrygg Fastigheter HB garanterar i särskild borgensförbindelse kontraktets fullföljande och Gar-Bo Försäkrings AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Botrygg Bygg AB har tecknat byggförsäkring hos Gar-Bo.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Armenien 7  
Adress: Birgittagatan 6, Berzeliigatan 6  
Tomtens areal: 992 kvm  
Källarutr., tekniska rum: 894 kvm  
Lägenhetsarea: 2 584 kvm  
Antal lägenheter: 47 st  
Byggnadens utformning: 2 st. flerbostadshus i 5 respektive 6 våningar ovan mark

**Gemensamma anordningar**

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Tekniska Verkens fjärrvärmenät.  
Mekanisk frånluftsaggregat.  
Koaxialanläggning för radio, TV och IP-telefoni.  
Anslutning till kommunalt VA via Tekniska Verken.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Inkommande elservis.  
Anslutning för dagvatten, vatten och avlopp, fjärrvärmeledningar.  
Planteringar och uteplatser.

**Gemensamhetsanläggning**

Servitut rörande väg.  
Servitut rörande parkering.

AC  
P

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN (FORTS.)****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Husen ges ett modernt formspråk. Sockelvåningen beklädes med hållbar och vacker natursten. Ytterväggarna är i puts/panel.

Grunddelen är pålad Stommen är i betong. Takkonstruktionen består av trätakstolar uppstolpade på betongbjälklag.

**Kortfattad rumsbeskrivning***Trapphus och hall*

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Golv    | Natursten                             |
| Tak     | Vitmålat                              |
| Väggar  | Målad gipsvägg/betong                 |
| Trappor | Betongtrappsteg bekläds med natursten |

*Hall, entré*

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Entrédörr | Brand- och ljudklassad dörr |
| Golv      | Klinker                     |
| Tak       | Vitmålat                    |
| Väggar    | Målade                      |
| Övrigt    | Hatthylla garderober        |

*Vardagsrum och kök*

|        |                                                                                      |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Golv   | Parkett                                                                              |
| Tak    | Vitmålat                                                                             |
| Väggar | Målade                                                                               |
| Övrigt | Köksinredning med kyl, frys, spis, svart granitbänkskiva.<br>2-3 RoK har diskmaskin. |

*Sovrum*

|        |          |
|--------|----------|
| Golv   | Parkett  |
| Tak    | Vitmålat |
| Väggar | Målade   |

*WC/Badrum, WC/Dusch*

|        |                                                                                                                   |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Golv   | Klinker                                                                                                           |
| Tak    | Målat                                                                                                             |
| Väggar | Kakel                                                                                                             |
| Övrigt | Badrumsinredning med badkar alt. duschväggar i glas, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin, badrumskommod |

UK

Scht

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 106 044 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

| <b>Anskaffningskostnad fastigheten</b> |                    | <b>Finansiering</b>           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| Nybyggnadskostnader inkl. köpe-        |                    |                               |                    |
| skilling för föreningens fastighet     | 105 944 000        | Insatser o upplåtelseavgifter | 79 015 000         |
| Likvida medel                          | 100 000            | Beräknad upplåning            | 27 029 000         |
| <b>Summa</b>                           | <b>106 044 000</b> | <b>Summa</b>                  | <b>106 044 000</b> |

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.  
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

**D. FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER**

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

**Kapitalutgifter**

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering.  
Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Lånet läggs upp som ett 50-årigt annuitetslån.  
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

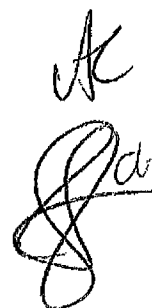
| Lån                 | Belopp            | Ränta        | Räntekostnad    | Amortering år 1 | Kapitalutgift     |
|---------------------|-------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Lån, 5 års bindning | 8 920 000         | 3,70%        | -330 000        | -73 000         | -403 000          |
| Lån, 3 års bindning | 8 920 000         | 3,25%        | -290 000        | -73 000         | -363 000          |
| Lån, rörlig ränta   | 9 189 000         | 2,78%        | -255 000        | -76 000         | -331 000          |
| <b>Totalt</b>       | <b>27 029 000</b> | <b>3,25%</b> | <b>-875 000</b> | <b>-222 000</b> | <b>-1 097 000</b> |

**D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER**

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Utgifter avseende drift</b>         |                   |
| Administration och revision            | -107 000          |
| Försäkring                             | -24 000           |
| Värme                                  | -286 000          |
| Vatten                                 | -64 000           |
| Fastighetsel                           | -46 000           |
| Renhållning                            | -39 000           |
| Städning och skötsel                   | -94 000           |
| Övriga kostnader                       | -69 000           |
| Bredband, TV och telefoni              | -55 000           |
| Hushållsel                             | -118 000          |
| <b>Summa drift</b>                     | <b>-902 000</b>   |
| <br>                                   |                   |
| Amortering                             | -222 000          |
| Avsättning till underhållsfond*        | -78 000           |
| Räntekostnader                         | -875 000          |
| <b>Summa beräknade årliga utgifter</b> | <b>-2 077 000</b> |

\*Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar uppgå till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 26 000 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2013, värdeområde 0580007.

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Beräkning av nettoutgifter</b>   |                   |
| Summa utgifter enligt ovan          | -2 077 000        |
| Bredband, TV, direkt hänf. till lgh | 55 000            |
| Hushållsel, direkt hänf. till lgh   | 118 000           |
| Garage                              | 84 000            |
| <br>                                |                   |
| <b>Nettoutgift</b>                  | <b>-1 820 000</b> |
| <b>Nettoutgift/kvm</b>              | <b>-704</b>       |



**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Andelstalen redovisas i denna ekonomiska plan.

Redovisning av andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt F.

**Inkomster**

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Årsavgifter             | 1 820 000 kr        |
| Hushållsel              | 118 000 kr          |
| Bredband, TV o telefoni | 55 000 kr           |
| Garage                  | 84 000 kr           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 077 000 kr</b> |

Utgifter som bostadsrättshavaren skall svara för som inte ingår i årsavgiften:

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Bredband, kabel-TV o fast telefoni | 98 kr/månad |
| Hushållsel                         | Se nedan*   |

\* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor.

Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna.

Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

| Lägenhetsyta | Månadsdebitering |
|--------------|------------------|
| 28-35 kvm    | 150 kr           |
| 36-55 kvm    | 200 kr           |
| 56-80 kvm    | 250 kr           |
| 81-100 kvm   | 275 kr           |
| 100-121 kvm  | 300 kr           |

AK  
Ed

## F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER

| Lgh             | NR   | Vän. | Antal<br>rum | Kvm | Insats    | Insats / kvm | Årsavgift | Avg/kvm | Månadsavgift | Bredband / El pris deb / |     | Andelstal |
|-----------------|------|------|--------------|-----|-----------|--------------|-----------|---------|--------------|--------------------------|-----|-----------|
|                 |      |      |              |     |           |              |           |         |              | mån                      | mån |           |
| Berzeliigatan 6 |      |      |              |     |           |              |           |         |              |                          |     |           |
| 1               | 1111 | 1    | 3            | 78  | 1 875 000 | 24 038       | 54 938    | 704     | 4 578        | 98                       | 250 | 3,02%     |
| 2               | 1112 | 1    | 1            | 34  | 1 095 000 | 32 206       | 23 947    | 704     | 1 996        | 98                       | 150 | 1,32%     |
| 3               | 1113 | 1    | 1            | 34  | 1 095 000 | 32 206       | 23 947    | 704     | 1 996        | 98                       | 150 | 1,32%     |
| 4               | 1114 | 1    | 3            | 75  | 1 995 000 | 26 600       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                       | 250 | 2,90%     |
| 5               | 1121 | 2    | 3            | 78  | 1 995 000 | 25 577       | 54 938    | 704     | 4 578        | 98                       | 250 | 3,02%     |
| 6               | 1122 | 2    | 1            | 35  | 1 175 000 | 33 571       | 24 652    | 704     | 2 054        | 98                       | 150 | 1,35%     |
| 7               | 1123 | 2    | 1            | 35  | 1 195 000 | 34 143       | 24 652    | 704     | 2 054        | 98                       | 150 | 1,35%     |
| 8               | 1124 | 2    | 3            | 75  | 2 045 000 | 27 267       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                       | 250 | 2,90%     |
| 9               | 1131 | 3    | 3            | 78  | 2 025 000 | 25 962       | 54 938    | 704     | 4 578        | 98                       | 250 | 3,02%     |
| 10              | 1132 | 3    | 1            | 35  | 1 175 000 | 33 571       | 24 652    | 704     | 2 054        | 98                       | 150 | 1,35%     |
| 11              | 1133 | 3    | 1            | 35  | 1 195 000 | 34 143       | 24 652    | 704     | 2 054        | 98                       | 150 | 1,35%     |
| 12              | 1134 | 3    | 3            | 75  | 2 075 000 | 27 667       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                       | 250 | 2,90%     |
| 13              | 1141 | 4    | 3            | 78  | 2 095 000 | 26 859       | 54 938    | 704     | 4 578        | 98                       | 250 | 3,02%     |
| 14              | 1142 | 4    | 1            | 35  | 1 175 000 | 33 571       | 24 652    | 704     | 2 054        | 98                       | 150 | 1,35%     |
| 15              | 1143 | 4    | 1            | 35  | 1 195 000 | 34 143       | 24 652    | 704     | 2 054        | 98                       | 150 | 1,35%     |
| 16              | 1144 | 4    | 3            | 75  | 2 095 000 | 27 933       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                       | 250 | 2,90%     |
| 17              | 1151 | 5    | 3            | 83  | 2 495 000 | 30 060       | 58 460    | 704     | 4 872        | 98                       | 275 | 3,21%     |
| 18              | 1152 | 5    | 3            | 79  | 2 395 000 | 30 316       | 55 642    | 704     | 4 637        | 98                       | 250 | 3,06%     |





## F. REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATS, ÅRSAVGIFTER (FORTS.)

| Lgh             | NR   | Vän. | Antal<br>rum | Kvm   | Insats     | Insats / kvm | Årsavgift | Avg/kvm | Månadsavgift | Bredband /<br>mån | El prei deb /<br>mån | Andelstal |
|-----------------|------|------|--------------|-------|------------|--------------|-----------|---------|--------------|-------------------|----------------------|-----------|
| Birgittagatan 6 |      |      |              |       |            |              |           |         |              |                   |                      |           |
| 19              | 1211 | 1    | 1            | 29    | 1 100 000  | 37 931       | 20 426    | 704     | 1 702        | 98                | 150                  | 1,12%     |
| 20              | 1212 | 1    | 1            | 28    | 1 085 000  | 38 750       | 19 721    | 704     | 1 643        | 98                | 150                  | 1,08%     |
| 21              | 1213 | 1    | 2            | 54    | 1 730 000  | 32 037       | 38 034    | 704     | 3 170        | 98                | 200                  | 2,09%     |
| 22              | 1214 | 1    | 2            | 50    | 1 645 000  | 32 900       | 35 217    | 704     | 2 935        | 98                | 200                  | 1,93%     |
| 23              | 1215 | 1    | 2            | 43    | 1 345 000  | 31 279       | 30 286    | 704     | 2 524        | 98                | 200                  | 1,66%     |
| 24              | 1221 | 2    | 1            | 29    | 1 125 000  | 38 793       | 20 426    | 704     | 1 702        | 98                | 150                  | 1,12%     |
| 25              | 1222 | 2    | 1            | 28    | 1 100 000  | 39 286       | 19 721    | 704     | 1 643        | 98                | 150                  | 1,08%     |
| 26              | 1223 | 2    | 2            | 39    | 1 195 000  | 30 641       | 27 469    | 704     | 2 289        | 98                | 200                  | 1,51%     |
| 27              | 1224 | 2    | 2            | 36    | 1 295 000  | 35 972       | 25 356    | 704     | 2 113        | 98                | 200                  | 1,39%     |
| 28              | 1225 | 2    | 2            | 50    | 1 545 000  | 30 900       | 35 217    | 704     | 2 935        | 98                | 200                  | 1,93%     |
| 29              | 1226 | 2    | 2            | 43    | 1 395 000  | 32 442       | 30 286    | 704     | 2 524        | 98                | 200                  | 1,66%     |
| 30              | 1231 | 3    | 3            | 75    | 2 095 000  | 27 933       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                | 250                  | 2,90%     |
| 31              | 1232 | 3    | 3            | 76    | 2 195 000  | 28 882       | 53 529    | 704     | 4 461        | 98                | 250                  | 2,94%     |
| 32              | 1233 | 3    | 2            | 37    | 1 395 000  | 37 703       | 26 060    | 704     | 2 172        | 98                | 200                  | 1,43%     |
| 33              | 1234 | 3    | 2            | 50    | 1 595 000  | 31 900       | 35 217    | 704     | 2 935        | 98                | 200                  | 1,93%     |
| 34              | 1235 | 3    | 2            | 43    | 1 395 000  | 32 442       | 30 286    | 704     | 2 524        | 98                | 200                  | 1,66%     |
| 35              | 1241 | 4    | 3            | 75    | 2 145 000  | 28 600       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                | 250                  | 2,90%     |
| 36              | 1242 | 4    | 3            | 76    | 2 245 000  | 29 539       | 53 529    | 704     | 4 461        | 98                | 250                  | 2,94%     |
| 37              | 1243 | 4    | 2            | 37    | 1 425 000  | 38 514       | 26 060    | 704     | 2 172        | 98                | 200                  | 1,43%     |
| 38              | 1244 | 4    | 2            | 50    | 1 625 000  | 32 500       | 35 217    | 704     | 2 935        | 98                | 200                  | 1,93%     |
| 39              | 1245 | 4    | 2            | 43    | 1 425 000  | 33 140       | 30 286    | 704     | 2 524        | 98                | 200                  | 1,66%     |
| 40              | 1251 | 5    | 3            | 75    | 2 195 000  | 29 267       | 52 825    | 704     | 4 402        | 98                | 250                  | 2,90%     |
| 41              | 1252 | 5    | 3            | 76    | 2 295 000  | 30 197       | 53 529    | 704     | 4 461        | 98                | 250                  | 2,94%     |
| 42              | 1253 | 5    | 2            | 37    | 1 425 000  | 38 514       | 26 060    | 704     | 2 172        | 98                | 200                  | 1,43%     |
| 43              | 1254 | 5    | 2            | 50    | 1 645 000  | 32 900       | 35 217    | 704     | 2 935        | 98                | 200                  | 1,93%     |
| 44              | 1255 | 5    | 2            | 43    | 1 425 000  | 33 140       | 30 286    | 704     | 2 524        | 98                | 200                  | 1,66%     |
| 45              | 1261 | 6    | 4            | 121   | 3 295 000  | 27 231       | 85 224    | 704     | 7 102        | 98                | 300                  | 4,68%     |
| 46              | 1262 | 6    | 2            | 52    | 1 750 000  | 33 654       | 36 625    | 704     | 3 052        | 98                | 200                  | 2,01%     |
| 47              | 1263 | 6    | 3            | 87    | 2 495 000  | 28 678       | 61 277    | 704     | 5 106        | 98                | 275                  | 3,37%     |
| TOTALT          |      |      |              | 2 584 | 79 015 000 | 30 579       | 1 820 000 |         | 151 667      | 4 606             | 9 800                | 100,00%   |

**G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

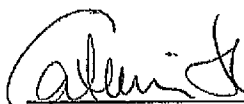
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma. Medlemskap i föreningen erhålls efter att full betalning av insatsen erlagts.
- 2 Varje lägenhet har en undermätare för el vilket möjliggör att varje lägenhetsinnehavaren betalar kostnaden för hushållselen till föreningen. Inköp av el sker gemensamt till föreningen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta den del av uteplats som tillhör aktuell lägenhet. Omfattningen av detta framgår av till bostadsrättsavtalet bilagd handling.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som framgår av föreningens stadgar.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Föreningens årliga utgifter fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl.a. är baserade på lägenheternas funktion och yta. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda andelstalen.
- 7 Föreningen har ett avtal med ComHem om leverans av telefoni och internet med 10 mbit/s till alla lägenheterna. Kostnaden för detta är f.n. 98 kr/månad och lägenhet inkl. moms. Denna utgift debiteras lägenhetsinnehavaren tillsammans med månadsavgiften.
- 8 Föreningen har tecknat avtal med Botrygg Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel. Avtalen har en löptid om 5 år.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgift och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Linköping 2014-05-12

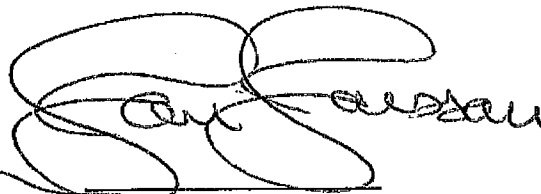
Bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping



Alan Coccozza



Catharina Högbom



Jan Jonsson

**H. EKONOMISK PROGNOIS****Långtidsprognos**

| <b>Utgifter</b>             | <b>År 1</b>       | <b>År 2</b>       | <b>År 3</b>       | <b>År 4</b>       | <b>År 5</b>       | <b>År 6</b>       | <b>År 11</b>      |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Drift                       | -902 000          | -920 040          | -938 441          | -957 210          | -976 354          | -995 881          | -1 099 533        |
| Räntekostnader              | -875 000          | -871 228          | -864 013          | -856 798          | -849 583          | -842 368          | -806 293          |
| Avsättning fond             | -78 000           | -79 560           | -81 151           | -82 774           | -84 430           | -86 118           | -95 082           |
| Amortering                  | -222 000          | -230 000          | -237 000          | -245 000          | -253 000          | -261 000          | -306 000          |
| Fastighetsavgift            | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa</b>                | <b>-2 077 000</b> | <b>-2 100 828</b> | <b>-2 120 605</b> | <b>-2 141 781</b> | <b>-2 163 366</b> | <b>-2 185 367</b> | <b>-2 306 907</b> |
| <b>Avgifter &amp; hyror</b> | <b>2 077 000</b>  | <b>2 118 540</b>  | <b>2 160 911</b>  | <b>2 204 129</b>  | <b>2 248 212</b>  | <b>2 293 176</b>  | <b>2 531 851</b>  |

Driftsutgifter och inkomster beräknas öka med 2% årligen.

**Prognos över bokföringsmässigt resultat**

|                                  |                 |                 |                 |                |                |                |                |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Inkomster enligt ovan            | 2 077 000       | 2 118 540       | 2 160 911       | 2 204 129      | 2 248 212      | 2 293 176      | 2 531 851      |
| Utgifter enligt ovan             | -2 077 000      | -2 100 828      | -2 120 605      | -2 141 781     | -2 163 366     | -2 185 367     | -2 306 907     |
| Tillkommer avskrivning*          | -481 000        | -481 000        | -481 000        | -481 000       | -481 000       | -481 000       | -481 000       |
| Avgår amortering**               | 222 000         | 230 000         | 237 000         | 245 000        | 253 000        | 261 000        | 306 000        |
| Avgår avsättning fond**          | 78 000          | 79 560          | 81 151          | 82 774         | 84 430         | 86 118         | 95 082         |
| <b>Prognostiserat resultat**</b> | <b>-181 000</b> | <b>-153 728</b> | <b>-122 543</b> | <b>-90 878</b> | <b>-58 725</b> | <b>-26 073</b> | <b>145 026</b> |

\*Föreningens byggnad skrivs av linjärt på 100 år.

\*\*En bostadsrättsförening drivs utan vinstintresse (självykostnadsprincipen). Denna ekonomiska plan utgår från att likviditeten (kassaflödet) ska vara i balans. Avskrivningen är en kostnad som inte påverkar kassaflödet, men det gör i stället amorteringen (vilken dock enbart är en utbetalning). Avsättning till underhållsfond är enbart en avsättning mellan fritt och bundet kapital i balansräkningen och påverkar inte resultaträkningen.

Det innebär att en bostadsrättsförening kan ha en långsiktigt hållbar ekonomi trots att det bokföringsmässiga resultatet under vissa år blir negativt.

Ufr  
act

**I. KÄNSLIGHETSANALYS**

|                             |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utgifter</b>             | <b>-2 077 000</b> | <b>-2 100 828</b> | <b>-2 120 605</b> | <b>-2 141 781</b> | <b>-2 163 366</b> | <b>-2 185 367</b> | <b>-2 306 907</b> |
| <b>Avgifter &amp; hyror</b> | <b>2 077 000</b>  | <b>2 118 540</b>  | <b>2 160 911</b>  | <b>2 204 129</b>  | <b>2 248 212</b>  | <b>2 293 176</b>  | <b>2 531 851</b>  |

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

**Känslighetsanalys ränta (summa utgifter)**

|                  |            |            |            |            |            |            |            |
|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dagens ränta +1% | -2 346 231 | -2 368 898 | -2 386 455 | -2 405 411 | -2 424 776 | -2 444 557 | -2 554 997 |
| Dagens ränta +2% | -2 615 462 | -2 636 968 | -2 652 305 | -2 669 041 | -2 686 186 | -2 703 747 | -2 803 087 |
| Dagens ränta -1% | -1 807 769 | -1 832 758 | -1 854 755 | -1 878 151 | -1 901 956 | -1 926 177 | -2 058 817 |
| Dagens ränta -2% | -1 538 538 | -1 564 688 | -1 588 905 | -1 614 521 | -1 640 546 | -1 666 987 | -1 810 727 |

**Känslighetsanalys inflation (summa utgifter)**

|               |            |            |            |            |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Inflation +1% | -2 086 020 | -2 110 028 | -2 129 989 | -2 151 353 | -2 173 130 | -2 195 325 | -2 317 902 |
| Inflation -1% | -2 067 980 | -2 091 627 | -2 111 220 | -2 132 209 | -2 153 602 | -2 175 408 | -2 295 912 |

UK  
 CH

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Berzelii i Linköping med org.nr 769628-0507, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden. Årsavgifterna är beräknade för att täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott, men det påverkar inte föreningens likviditet och därmed inte planens hållbarhet.

Bostadsrättsföreningen omfattar 47 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.05.12

Stadgar för Brf Berzelii i Linköping

Registreringsbevis för Brf Berzelii i Linköping

Aktieöverlåtelseavtal för aktierna i Botrygg Katedralparken AB mellan Botrygg Holding 2 AB och Brf Berzelii i Linköping dat 2014.05.09.

Registreringsbevis för säljande och sålt bolag

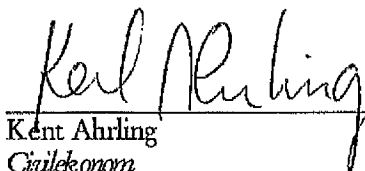
Två Entreprenadkontrakt mellan Botrygg Bygg Linköping AB och Brf Berzelii i Linköping båda dat 2014.05.09.

Offert för finansieringen av Brf Berzelii i Linköping

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

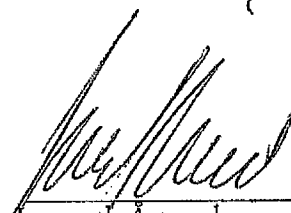
Stockholm 2014.06.12



Kent Ahrling

Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

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