

# **Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Radiovågen**

**Göteborg kommun, Västra Götaland län.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|                                                          | Sid.   |
|----------------------------------------------------------|--------|
| A. Allmänna förutsättningar                              | 2      |
| B. Beskrivning av fastigheten                            | 3 - 5  |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 6      |
| D. Finansieringsplan                                     | 6      |
| E. Beräknade löpande kostnader och intäkter              | 7 - 8  |
| F. Nyckeltal                                             | 8      |
| G. Lägenhetsredovisning                                  | 9 - 10 |
| H. Ekonomisk prognos                                     | 11     |
| I. Känslighetsanalys                                     | 12     |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2011-07-13**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Radiovågen, Göteborgs kommun, som registrerats av Bolagsverket den 19 november 2010, 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 del av fastigheten Järnbrott 137:2, (denna fastighet regleras sedan till en egen registerfastighet), Göteborgs kommun samt att på fastigheten uppföra tre flerbostadshus med 66 st bostadslägenheter. Därutöver är föreningen delägare i en gemensamhetsanläggning innehållande 1 st garageanläggning med ca 37 p-platser, samt parkeringsytor med ca 50 p-platser.

Under våren 2011 kommer bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Järnbrott 137:2, Göteborgs kommun, att påbörja byggandet av tre flerbostadshus med 66 st bostadslägenheter, samt garageanläggning, sophus och förrådsbyggnader.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredje kvartalet 2011.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under hösten 2012 och vara avslutad i januari 2013.

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 på nedan redovisad upphandling och i övrigt kända förhållanden när planen upprättas.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under april månad 2011.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Väst i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2011-04-29.

Del av fastigheten Järnbrott 137:2, Göteborg förvärvas från NCC Boende AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2011-04-29 och 2011-05-04.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt SFS 1991:614 (Bostadsrättslagen) 4 kap 2 § lämnar NCC AB borgen.

Byggsäkerhet lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti och Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av NCC AB

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som anges i Tabell G. Vidare skall årsavgift/månadsavgift betalas med belopp enligt Tabell G eller med belopp som styrelsen beslutar om.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats och upplåtelseavgift. Betalningen av tillval sker direkt till entreprenören/leverantören.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna är bl.a. baserade på lägenheternas utrustning och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Med utgångspunkt från fastställda insatser beräknas lägenheternas andelstal, som avrundas till fyra decimaler.

Bostädernas faktiska areor är avrundade till heltal i enlighet med avrundningsreglerna i Svensk Standard, vilket här innebär att lägenhetsarean endast anges i heltal utan decimaler.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV-avgifter samt löpande bredbandsavgifter utöver aktuellt grundutbud.

Bilplatserna i garage/p-platsyta (ingår i GA) upplåts med sidoavtal. Kostnaden för bilplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt Tabell G, utan den debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår bilplatsen till föreningen.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:..... Del av fastigheten Järnbrott 137:2, Göteborgs kommun

Adress:..... Prel. Transistorgatan 11, 13, 15, 17 och 19, 421 39 V Frölunda

Fastighetsareal: ca..... 7 700 m<sup>2</sup>

Boarea: ca..... 5 322 m<sup>2</sup> BOA

Antal bostadslägenheter: ..... 66 st

Byggnadens utformning:..... Två lamellhus, hus 1 och hus 2 samt ett punkthus, hus 3.  
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... Bilplats alternativt garageplats finns att hyra i samfällighetsföreningens anläggning.  
Se vidare under parkering (detta kapitel).

### Ledningsrätter och servitut

#### Ledningsrätt

Tre ledningsrätter kommer att belasta del av fastigheten Järnbrott 137:2.

##### Nr 1

Ändamål: Fjärrvärmeledningar

##### Nr 2

Ändamål: Elledningar för starkström

##### Nr 3

Ändamål: Teleledningar för kommunikation

### Gemensamhetsanläggning (GA)

Del av Fastigheten Järnbrott 137:2 har sextiosex andelar i den blivande gemensamhetsanläggningen GI.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgator, kvarterspark, gångvägar, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, byggnader för sophantering och cykelförvaring, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 2 Avloppsledningssystem och ledningssystem för kallvatten från anslutningspunkt till kommunens ledningsnät och fram till överkant golv plan 1 i respektive huskropp. I ledningsnäten ingår ledningar, ventiler, brandposter samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 3 Ledningsnät och makadamdiken för bortledning av dagvatten,. I ledningsnätet ingår ledningar, spolbrunnar, regnvattenbrunnar, dräneringsledningar, pumpanläggning för dagvattnet samt övriga för nätets skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 4 Gatubelysning inom GA-området innehållande ledningar, belysningsstolpar, samt övriga för gatubelysningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 5 Parkeringsgarage som är beläget under den gemensamma gårdsytan, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
- 6 Markparkeringsanläggningar inom området enligt Mark-ritningar.

I den blivande gemensamhetsanläggningen GI deltar 2 fastigheter. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.

Del av fastigheten Järnbrott 137:2, har 66 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 66/94-delar.

För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten besluta om lämplig förvaltningsform.

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt angivna andelstal, vilka kommer att beslutas av

Lantmäterimyndigheten.

## Gemensamma anordningar

|                  |                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vatten / avlopp  | Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning.                                                                                                                                            |
| Uppvärmning      | Vattenburen värme (radiatorer) och varmvattenberedning via fjärrvärme i bostadshus med fjärrvärmeväxlare i undercentral.                                                                                                      |
| Undercentral     | En fjärrvärmeväxlare i undercentral ansluten till det allmänna nätet finns i hus 1, 2 och 3                                                                                                                                   |
| El               | Energimätning för el sker separat för varje bostad.<br>Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet finns i elcentral.                                                                                   |
| Ventilation      | Byggnaderna har balanserad ventilation, mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-aggregat).<br>Husen är försedda med spisfläkt i varje lägenhet.                                                                      |
| TV / Tele / Data | Separat nät för TV, tele samt data. En "IT-box" för vidaredistribution till mediauttag i lgh<br>Möjlighet att aktivera/ändra funktionen genom korskopplingskablar.                                                            |
| Hiss             | En hiss i respektive trapphus (5 hissar), handikappanpassade med teleskopdörrar.                                                                                                                                              |
| Post / tidningar | Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.                                                                                                                                       |
| Tvättstuga       | Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare.                                                                                                                                                                               |
| Sophantering     | På innergården finns två stycken sophus placerade samt ett sophus vid infarten till området.<br>Sophusen innehåller kärl för hushållssopor. (ingår i GA)                                                                      |
| Parkering        | Parkeringsplatser finns att hyra i garaget (ingår i GA) under gården eller på markparkering inom fastigheten. Parkeringsnormen är 0,9. Två cykelörråd finns på gården.<br>Föreningens garageplatser är inte momsregistrerade. |

## Byggnadsbeskrivning

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundläggning:</b>             | Pålad betongplatta på mark utan källare.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Antal våningar:</b>            | Fyra våningar plus en takvåning i hus 1 och 2, samt fem våningar i hus 3                                                                                                                                                                           |
| <b>Stomme:</b>                    | Stålpelare i fasaderna och bärande väggar av betong                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ytterväggar:</b>               | Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Tegelfasad med inslag av skivmaterial.                                                                                                                                                                 |
| <b>Yttertak:</b>                  | Plåttak med isolerboard på råspont.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Bjälklag:</b>                  | Betong.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lägenhetsskiljande väggar:</b> | Betong.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lägenhetsdörrar:</b>           | Säkerhetsdörr med laminatplåt ek på båda sidor.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Innerväggar:</b>               | Bärande väggar av betong, övriga av gipsklädd regelstomme.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Balkonger:</b>                 | Betongplatta av betong och räcke av aluminium/perforerad aluminiumplåt.                                                                                                                                                                            |
| <b>Uteplatser:</b>                | (Ingår i vissa lägenheter enligt upplåtelseavtal)<br>Beläggs med plattor på baksidan om ca 15 kvm, övrig yta beläggs med gräs.<br>Framsida beläggs med trall om ca 15 kvm, övrig yta beläggs med grus.                                             |
| <b>Fönster och fönsterdörrar:</b> | Fönster och fönsterdörrar av trä/aluminium. Fönsterbänkar av polerad kalksten.                                                                                                                                                                     |
| <b>Entréer:</b>                   | Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Trapphus:</b>                  | Golv i entréhall bekläds med natursten och övriga våningsplan beläggs med klinker.<br>Trappa beläggs med terrazzo med trappräcken av smide och handledare av trä.<br>Målade väggar av betong.<br>Tak av målad betong och delar med akustikplattor. |

**Lägenhetsbeskrivning**

| Rum                | Golv      | Väggar                  | Tak             | Övrigt                                                                                                       |
|--------------------|-----------|-------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entré / Hall       | Ekparkett | Målade alt. tapetserade | Målat / grängat | Porttelefon samt förvaring enligt A-ritning.                                                                 |
| Vardagsrum         | Ekparkett | Målade alt. tapetserade | Målat / grängat | Fönsterbänkar av polerad kalksten.                                                                           |
| Sovrum             | Ekparkett | Målade alt. tapetserade | Målat / grängat | Fönsterbänkar av polerad kalksten.                                                                           |
| Kök                | Ekparkett | Målade alt. tapetserade | Målat / grängat | Fönsterbänkar av polerad kalksten.<br>Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning. |
| Bad / tvätt        | Klinker   | Kakel                   | Målat           | Inredning och utrustning enligt A-ritning.<br>Tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter.                 |
| We / dusch / tvätt | Klinker   | Kakel                   | Målat           | Inredning och utrustning enligt A-ritning.<br>Tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter.                 |
| We / dusch         | Klinker   | Kakel                   | Målat           | Inredning och utrustning enligt A-ritning.                                                                   |
| Klädkammare        | Ekparkett | Målade                  | Målat           | Hylla med klädstång enligt A-ritning<br>Belysningsarmatur                                                    |

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

**Brf Radiovågen****C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**Byggekostnader mm.

|                                                                                                                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet inkl anslutningsavgifter, lagfartskostnader och fastighetsskatt till och med färdigställandeåret, nun. | 199 950 000        |
| 2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/                                                                                                                      | 50 000             |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>                                                                                                                                                  | <b>200 000 000</b> |

**Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2013**

|                 | Bostäder          |          | Lokaler /<br>garage | Delsumma          |
|-----------------|-------------------|----------|---------------------|-------------------|
|                 | Flerbostadshus    | Småhus   |                     |                   |
| Mark, kronor    | 12 362 000        | 0        | 0                   | 12 362 000        |
| Byggnad, kronor | 62 064 000        | 0        | 1 129 000           | 63 193 000        |
| <b>SUMMA</b>    | <b>74 426 000</b> | <b>0</b> | <b>1 129 000</b>    | <b>75 555 000</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)                  | 12 502 800         | 4,27%    | 533 870   | 50         | 12 503 | 546 373         |
| Fastighetslån nr 2 1b)                  | 16 670 400         | 4,35%    | 725 162   | 50         | 16 670 | 741 832         |
| Fastighetslån nr 3 1c)                  | 12 502 800         | 5,08%    | 635 142   | 50         | 12 503 | 647 645         |
| Summa fastighetslån                     | 41 676 000         |          |           |            |        |                 |
| Upplåtelseavgifter                      | 39 581 116         |          |           |            |        |                 |
| Insatser                                | 118 742 884        |          |           |            |        |                 |
| <b>Summa finansiering 2)</b>            | <b>200 000 000</b> | ---      | ---       | ---        | ---    | ---             |
| <b>Räntekostnad och amortering år 1</b> |                    |          | 1 894 174 | ---        | 41 676 | 1 935 850       |

\* Räntesatsen som anges är avrundad

|                                           |                       |                        |          |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------|
| <b>Ränteintäkt från föreningens kassa</b> | <b>Belopp: 50 000</b> | <b>Räntesats 0,00%</b> | <b>0</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------|

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

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

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

Not 2) Inklusive medel till föreningens kassa 50 000 kr.

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter**

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

| <u>Kapitalkostnader</u>                                                                                                                                                    |  | SEK              | SEK              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader                                                                                                                                                             |  | 1 894 174        |                  |
| Avskrivningar enligt plan                                                                                                                                                  |  | 70 994           |                  |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>                                                                                                                                              |  | <b>1 965 168</b> | <b>1 965 168</b> |
| <u>Driftskostnader</u>                                                                                                                                                     |  |                  |                  |
| Variation kan under året ske inom de individuella posterna                                                                                                                 |  |                  |                  |
| Teknisk förvaltning                                                                                                                                                        |  | 237 000          |                  |
| Trappstädning                                                                                                                                                              |  | 50 000           |                  |
| Ekonomisk förvaltning                                                                                                                                                      |  | 70 000           |                  |
| Föreningens adm (styrelse och revisorer)                                                                                                                                   |  | 76 000           |                  |
| Vattenförbrukning gemensam (avgift till samfällighet)                                                                                                                      |  | 146 000          |                  |
| Uppvärmning gemensam                                                                                                                                                       |  | 192 000          |                  |
| Elförbrukning, gemensam                                                                                                                                                    |  | 57 000           |                  |
| Abonnemang fast avgift EL centraler                                                                                                                                        |  | 35 000           |                  |
| Löpande underhåll (ej fondfinansierat)                                                                                                                                     |  | 17 000           |                  |
| Snöröjning, vinterunderhåll (avgift till samfällighet)                                                                                                                     |  | 24 000           |                  |
| Abonnemang fast avgift Vattenmätare (avgift till samfällighet)                                                                                                             |  | 59 000           |                  |
| Renhållning (avgift till samfällighet)                                                                                                                                     |  | 72 000           |                  |
| Försäkringar                                                                                                                                                               |  | 32 000           |                  |
| Media, grundutbudet                                                                                                                                                        |  | 161 000          |                  |
| Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon                                                                                                                            |  | 9 000            |                  |
| Föreningslokal                                                                                                                                                             |  | 3 000            |                  |
| Hissar, besiktning                                                                                                                                                         |  | 44 000           |                  |
| Drift P-platser och Garage mm (avgift till samfällighet)                                                                                                                   |  | 36 000           |                  |
| Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)                                                                                                                              |  | 17 892           |                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                                                                                                                               |  | <b>1 337 892</b> | <b>1 337 892</b> |
| Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normula boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre. |  |                  |                  |
| <u>Övriga kostnader</u>                                                                                                                                                    |  |                  |                  |
| Fastighetsskatt, NCC Boende AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeårets utgång. Se även not 1) nedan.                                                       |  | 0                |                  |
| Fastighetsavgift för bostäder                                                                                                                                              |  | 0                |                  |
| Fastighetsskatt för garageanläggning                                                                                                                                       |  | 11 290           |                  |
| <b>Summa övriga kostnader</b>                                                                                                                                              |  | <b>11 290</b>    | <b>11 290</b>    |

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR****3 314 350**

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan avgiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2013 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1382 kr per lgh

|                  |         | Flerbostadshus |                            |
|------------------|---------|----------------|----------------------------|
| Fastighetsavgift |         | Skattesats     | Maxbelopp                  |
| Bostäder         | År 1-5  | 0,00%          | 0%                         |
|                  | År 6-10 | 0,20%          | 50%                        |
|                  | År 11   | 0,40%          | 100%                       |
| Fastighetsskatt  |         |                |                            |
| Lokaler/garage   | År 1-   | 1,00%          | av tax.värdet för lokaler. |

**Avsättningar för fastighetsunderhåll**

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).

SEK

SEK

160 000

**Summa avsättningar****160 000****Sammanställning av kostnader och utbetalningar första året**

| Avskrivningar är en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens likviditet. Amorteringar och avsättningar är utgifter som ger utbetalningar och därför påverkar föreningens likviditet. Årsavgifter och nedan redovisade intäkter ska tillsammans täcka det högsta av Kostnader / Utbetalningar | Kostnader        | Utbetalningar    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1 894 174        | 1 894 174        |
| Avskrivningar enligt plan                                                                                                                                                                                                                                                                             | 70 994           | 0                |
| Amorteringar                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                | 41 676           |
| Avsättning fond för yttre underhåll*                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                | 160 000          |
| Fastighetsavgift bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0                | 0                |
| Fastighetsskatt lokaler                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11 290           | 11 290           |
| Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt insats                                                                                                                                                                                                                                       | 1 337 892        | 1 337 892        |
| <b>SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>3 314 350</b> | <b>3 445 032</b> |

\*Fond för inre underhåll inrättas inte.

**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. Styrelsen kan besluta om att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, rehallning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska fördelas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet för mediaförsörjning av tv, telefon och data. Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

| Intäktslag                            | Enhet                   | Intäkt per enhet |  | SEK       | SEK       |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|--|-----------|-----------|
|                                       |                         | i genomsnitt     |  |           |           |
| Årsavgift bostäder                    | 5 322 m2                | 596 kr/m2 år     |  | 3 171 912 |           |
| Intäkt bilplatser, garage/carport     | Vakansgrad 0 %<br>25 st | 550 kr/månad*    |  | 165 000   |           |
| Intäkt bilplatser, öppna              | Vakansgrad 0 %<br>34 st | 265 kr/månad     |  | 108 120   |           |
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1 |                         |                  |  | 3 445 032 | 3 445 032 |

\* Om föreningens garageanläggning momsregistreras tillkommer moms på redovisat belopp.

**F. Nyckeltal (SEK)**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Anskaffningskostnad kr per m2 BOA  | 37 580          |
| Belåning kr per m2 BOA år 1        | 7 831           |
| Driftskostnader kr per m2 BOA år 1 | 251 *           |
| Årsavgift kr per m2 BOA år 1       | 596 inkl. drift |

I efterföljande Tabell G lämnas en specifikation över alla lägenheters huvuddata, såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter m.m.



## Brf Radiovågen.

## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

| Tabell G       |              |                       |                                                            |    |                     | Årsavgift |           | Månads-<br>avgifter,<br>kr/månad | Insats<br>kr | Upp-<br>låtelse-<br>avgift, kr | Summa<br>insats och<br>uppl.avg, kr |
|----------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|----|---------------------|-----------|-----------|----------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Lgh<br>nr      | Vän.<br>plan | Lgh<br>area m2<br>BOA | Lägenhetsbeskrivning<br>Se Lägenhetsbeteck-<br>ningar neda |    | Andels-<br>tal<br>% | kronor    |           |                                  |              |                                |                                     |
| A1001          | 1            | 108                   | 5                                                          | RK | M                   | 1,9182    | 60 844    | 5 070                            | 2 277 728    | 847 272                        | 3 125 000                           |
| A1002          | 1            | 80                    | 3                                                          | RK | M                   | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 315 437                        | 2 110 000                           |
| A1101          | 2            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 390 437                        | 2 185 000                           |
| A1102          | 2            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 285 407                        | 1 790 000                           |
| A1103          | 2            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 580 575                        | 2 596 000                           |
| A1201          | 3            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 515 437                        | 2 310 000                           |
| A1202          | 3            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 360 407                        | 1 865 000                           |
| A1203          | 3            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 682 575                        | 2 698 000                           |
| A1301          | 4            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 590 437                        | 2 385 000                           |
| A1302          | 4            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 450 407                        | 1 955 000                           |
| A1303          | 4            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 781 575                        | 2 797 000                           |
| A1401          | 5            | 73                    | 2                                                          | RK |                     | 1,3718    | 43 512    | 3 626                            | 1 628 916    | 863 084                        | 2 492 000                           |
| A1402          | 5            | 101                   | 3                                                          | RK |                     | 1,7554    | 55 680    | 4 640                            | 2 084 415    | 1 110 585                      | 3 195 000                           |
| B1001          | 1            | 80                    | 3                                                          | RK | M                   | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 365 437                        | 2 160 000                           |
| B1002          | 1            | 108                   | 5                                                          | RK | M                   | 1,9182    | 60 844    | 5 070                            | 2 277 728    | 697 272                        | 2 975 000                           |
| B1101          | 2            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 523 575                        | 2 539 000                           |
| B1102          | 2            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 210 407                        | 1 715 000                           |
| B1103          | 2            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 472 437                        | 2 267 000                           |
| B1201          | 3            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 611 575                        | 2 627 000                           |
| B1202          | 3            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 285 407                        | 1 790 000                           |
| B1203          | 3            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 575 437                        | 2 370 000                           |
| B1301          | 4            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 719 575                        | 2 735 000                           |
| B1302          | 4            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 375 407                        | 1 880 000                           |
| B1303          | 4            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 680 437                        | 2 475 000                           |
| B1401          | 5            | 101                   | 3                                                          | RK |                     | 1,7554    | 55 680    | 4 640                            | 2 084 415    | 914 585                        | 2 999 000                           |
| B1402          | 5            | 73                    | 2                                                          | RK |                     | 1,3718    | 43 512    | 3 626                            | 1 628 916    | 786 084                        | 2 415 000                           |
| C1001          | 1            | 108                   | 5                                                          | RK | M                   | 1,9182    | 60 844    | 5 070                            | 2 277 728    | 832 272                        | 3 110 000                           |
| C1002          | 1            | 80                    | 3                                                          | RK | M                   | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 385 437                        | 2 180 000                           |
| C1101          | 2            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 480 437                        | 2 275 000                           |
| C1102          | 2            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 330 407                        | 1 835 000                           |
| C1103          | 2            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 599 575                        | 2 615 000                           |
| C1201          | 3            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 565 437                        | 2 360 000                           |
| C1202          | 3            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 405 407                        | 1 910 000                           |
| C1203          | 3            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 704 575                        | 2 720 000                           |
| C1301          | 4            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 635 437                        | 2 430 000                           |
| C1302          | 4            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 490 407                        | 1 995 000                           |
| C1303          | 4            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 804 575                        | 2 820 000                           |
| C1401          | 5            | 73                    | 2                                                          | RK |                     | 1,3718    | 43 512    | 3 626                            | 1 628 916    | 870 084                        | 2 499 000                           |
| C1402          | 5            | 101                   | 3                                                          | RK |                     | 1,7554    | 55 680    | 4 640                            | 2 084 415    | 1 028 585                      | 3 113 000                           |
| D1001          | 1            | 80                    | 3                                                          | RK | M                   | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 435 437                        | 2 230 000                           |
| D1002          | 1            | 108                   | 5                                                          | RK | M                   | 1,9182    | 60 844    | 5 070                            | 2 277 728    | 832 272                        | 3 110 000                           |
| D1101          | 2            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 599 575                        | 2 615 000                           |
| D1102          | 2            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 285 407                        | 1 790 000                           |
| D1103          | 2            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 530 437                        | 2 325 000                           |
| D1201          | 3            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 704 575                        | 2 720 000                           |
| D1202          | 3            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 325 407                        | 1 830 000                           |
| D1203          | 3            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 625 437                        | 2 420 000                           |
| D1301          | 4            | 92                    | 4                                                          | RK |                     | 1,6973    | 53 837    | 4 486                            | 2 015 425    | 804 575                        | 2 820 000                           |
| D1302          | 4            | 64                    | 2                                                          | RK |                     | 1,2671    | 40 191    | 3 349                            | 1 504 593    | 415 407                        | 1 920 000                           |
| D1303          | 4            | 80                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5113    | 47 937    | 3 995                            | 1 794 563    | 725 437                        | 2 520 000                           |
| D1401          | 5            | 101                   | 3                                                          | RK |                     | 1,7554    | 55 680    | 4 640                            | 2 084 415    | 1 028 585                      | 3 113 000                           |
| D1402          | 5            | 73                    | 2                                                          | RK |                     | 1,3718    | 43 512    | 3 626                            | 1 628 916    | 828 084                        | 2 457 000                           |
| E1001          | 1            | 93                    | 4                                                          | RK | M                   | 1,7089    | 54 205    | 4 517                            | 2 029 199    | 550 801                        | 2 580 000                           |
| E1002          | 1            | 85                    | 3                                                          | RK | M                   | 1,5694    | 49 780    | 4 148                            | 1 863 553    | 486 447                        | 2 350 000                           |
| E1101          | 2            | 82                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5345    | 48 673    | 4 056                            | 1 822 111    | 576 889                        | 2 399 000                           |
| E1102          | 2            | 52                    | 2                                                          | RK |                     | 1,1276    | 35 767    | 2 981                            | 1 338 946    | 356 054                        | 1 695 000                           |
| E1103          | 2            | 82                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5345    | 48 673    | 4 056                            | 1 822 111    | 552 889                        | 2 375 000                           |
| E1201          | 3            | 82                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5345    | 48 673    | 4 056                            | 1 822 111    | 672 889                        | 2 495 000                           |
| E1202          | 3            | 52                    | 2                                                          | RK |                     | 1,1276    | 35 767    | 2 981                            | 1 338 946    | 401 054                        | 1 740 000                           |
| E1203          | 3            | 82                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5345    | 48 673    | 4 056                            | 1 822 111    | 642 889                        | 2 465 000                           |
| E1301          | 4            | 82                    | 3                                                          | RK |                     | 1,5345    | 48 673    | 4 056                            | 1 822 111    | 757 889                        | 2 580 000                           |
| Trp till nästa |              | 4 972                 |                                                            |    |                     | 93,1412   | 2 954 356 | 246 196                          | 110 598 659  | 36 262 341                     | 146 861 000                         |

Tabell G. Lägenhetsredovisning

| Lgh nr    | Vän. plan nr | Lgh area m2 BOA | Lägenhetsbeskrivning<br>Se Lägenhetsbeteckningar nedan. | Andels-<br>tal % | Årsavgift<br>exkl. prel.<br>avgifter.<br>kronor | Månads-<br>avgifter.<br>kr/månad | Insats<br>kr | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Summa<br>insats och<br>uppl.avg |
|-----------|--------------|-----------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|
| Transport |              | #####           |                                                         | 93,1412          | 2 954 356                                       | 246 196                          | 110 598 659  | 36 262 341                   | 146 861 000                     |
| E1302     | 4            | 52              | 2 RK                                                    | 1,1276           | 35 767                                          | 2 981                            | 1 338 946    | 449 054                      | 1 788 000                       |
| E1303     | 4            | 82              | 3 RK                                                    | 1,5345           | 48 673                                          | 4 056                            | 1 822 111    | 722 889                      | 2 545 000                       |
| E1401     | 5            | 82              | 3 RK                                                    | 1,5345           | 48 673                                          | 4 056                            | 1 822 111    | 852 889                      | 2 675 000                       |
| E1402     | 5            | 52              | 2 RK                                                    | 1,1276           | 35 767                                          | 2 981                            | 1 338 946    | 491 054                      | 1 830 000                       |
| E1403     | 5            | 82              | 3 RK                                                    | 1,5345           | 48 673                                          | 4 056                            | 1 822 111    | 802 889                      | 2 625 000                       |
| SUMMA     |              | 5 322           | SUMMA                                                   | 100,0000         | 3 171 912                                       | 264 326                          | 118 742 884  | 39 581 116                   | 158 324 000                     |
| Antal lgh |              | 66 st           | Differens                                               | -0,0001          | -3                                              | 0                                | 0            | 0                            | 0                               |

Anm: Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Beträffande andelstal samt kostnad för bilplats, se kapitel A.

Utöver ovan redovisad årsavgift tillkommer för bostadsrättshavaren att betala vissa avgifter direkt till leverantör, se kapitel A.

## Lägenhetsbeteckningar

## Sammanställning, Bostäder

|                                                                |                                             |             |        |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|--------|
| RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.                 | I genomsnitt                                | kronor      | kr/m2  |
| M : Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten enl. uppl.avtal | Summa årsavgift inkl. prel. årsavgifter för | 3 171 912   | 596    |
| Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning. | Summa insats och upplåtelseavgift           | 158 324 000 | 29 749 |

2011071203122

**H. Ekonomisk prognos**

| År                                                                                        | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan<br>(Avser prisläge i nominella tal aktuellt år) | 2013             | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2023             |
| <b>1. KAPITALKOSTNADER</b>                                                                | <b>1 965 168</b> | <b>1 966 573</b> | <b>1 968 132</b> | <b>1 969 852</b> | <b>1 971 739</b> | <b>1 973 801</b> | <b>1 979 344</b> |
| Låneräntor                                                                                | 1 894 174        | 1 892 280        | 1 890 386        | 1 888 492        | 1 886 598        | 1 884 703        | 1 867 526        |
| Avskrivningar                                                                             | 70 994           | 74 293           | 77 746           | 81 360           | 85 141           | 89 098           | 111 818          |
| <b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>                                                                 | <b>1 337 892</b> | <b>1 364 650</b> | <b>1 391 943</b> | <b>1 419 782</b> | <b>1 448 178</b> | <b>1 477 142</b> | <b>1 630 884</b> |
| Driftskostnader                                                                           | 1 337 892        | 1 364 650        | 1 391 943        | 1 419 782        | 1 448 178        | 1 477 142        | 1 630 884        |
| <b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>                                                                | <b>11 290</b>    | <b>11 516</b>    | <b>11 746</b>    | <b>11 981</b>    | <b>12 221</b>    | <b>62 818</b>    | <b>124 949</b>   |
| Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)                                            | 11 290           | 11 516           | 11 746           | 11 981           | 12 221           | 62 818           | 124 949          |
| <b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER</b>                                                       | <b>-273 120</b>  | <b>-273 120</b>  | <b>-273 120</b>  | <b>-273 120</b>  | <b>-273 120</b>  | <b>-273 120</b>  | <b>-273 120</b>  |
| Hyror lokaler, P-platser mm                                                               | -273 120         | -273 120         | -273 120         | -273 120         | -273 120         | -273 120         | -273 120         |
| <b>5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>                                                       | <b>201 676</b>   | <b>204 876</b>   | <b>208 140</b>   | <b>211 469</b>   | <b>214 865</b>   | <b>238 854</b>   | <b>294 127</b>   |
| Amorteringar, lån                                                                         | 41 676           | 41 676           | 41 676           | 41 676           | 41 676           | 62 201           | 99 088           |
| Avsättningar, underhåll                                                                   | 160 000          | 163 200          | 166 464          | 169 793          | 173 189          | 176 653          | 195 039          |

**PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR**

|                          |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Låneräntor, viktat medel | 4,54% | 4,54% | 4,55% | 4,55% | 4,55% | 4,54% | 4,54% |
| Intäktsräntor            | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Inflation                | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea   | 5 322 | 5 322 | 5 322 | 5 322 | 5 322 | 5 322 | 5 322 |

**NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSAVGIFT**

|                                            |           |           |           |           |           |           |           |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| A. Nettokostnader (1+2+3+4)                | 3 041 230 | 3 069 619 | 3 098 701 | 3 128 495 | 3 159 018 | 3 240 641 | 3 462 057 |
| B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5) | 3 171 912 | 3 200 202 | 3 229 095 | 3 258 604 | 3 288 742 | 3 390 397 | 3 644 366 |

**NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT**

|                                      |            |            |            |            |            |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Det största netto av A eller B       | 3 171 912  | 3 200 202  | 3 229 095  | 3 258 604  | 3 288 742  | 3 390 397  | 3 644 366  |
| <b>Löpande penningvärde kr/m2 år</b> | <b>596</b> | <b>601</b> | <b>607</b> | <b>612</b> | <b>618</b> | <b>637</b> | <b>685</b> |

**Anmärkning:** Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. Av förenklingsskäl är År 1 första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret). Beroende på färdigställandetidpunkten under kalenderåret är färdigställandeåret ett visst antal 12-delar av År 1, vilket innebär att både intäkter och kostnader minskar i motsvarande grad.

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll (0). Det är styrelsen som vid det årliga budgetarbetet beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Eftersom föreningen förutsätts vara ett privatbostadsföretag har ingen inkomstskatt beräknats.

Underlaget för statlig fastighetsskatt (taxeringsvärdet) och maxbeloppet för den kommunala fastighetsavgiften beräknas årligen bli uppräknade med 2 %.

## I. Känslighetsanalys

2011071203124

| År                                                                                        | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| År 1 är första året enligt ekonomisk plan<br>(Avser prisläge i nominella tal aktuellt år) | 2 013     | 2 014     | 2 015     | 2 016     | 2 017     | 2 018     | 2 023     |
| <b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>                                           |           |           |           |           |           |           |           |
| A. Nettokostnader                                                                         | 3 041 230 | 3 069 619 | 3 098 701 | 3 128 495 | 3 159 018 | 3 240 641 | 3 462 057 |
| B. Nettoutbetalningar                                                                     | 3 171 912 | 3 200 202 | 3 229 095 | 3 258 604 | 3 288 742 | 3 390 397 | 3 644 366 |
| Löpande penningvärde, max av A - B                                                        |           |           |           |           |           |           |           |
| Nödvändig årsavgift kr/m <sup>2</sup> år                                                  | 596       | 601       | 607       | 612       | 618       | 637       | 685       |
| <b>I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet</b>                              |           |           |           |           |           |           |           |
| A. Nettokostnader                                                                         | 3 458 449 | 3 486 421 | 3 514 170 | 3 543 548 | 3 573 655 | 3 655 774 | 3 873 406 |
| B. Nettoutbetalningar                                                                     | 3 589 131 | 3 617 004 | 3 644 564 | 3 673 657 | 3 703 379 | 3 805 530 | 4 055 715 |
| Löpande penningvärde, max av A - B                                                        |           |           |           |           |           |           |           |
| Nödvändig årsavgift kr/m <sup>2</sup> år                                                  | 674       | 680       | 685       | 690       | 696       | 715       | 762       |
| <b>II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>                       |           |           |           |           |           |           |           |
| Årlig inflation                                                                           | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     | 3,00%     |
| A. Nettokostnader                                                                         | 3 041 230 | 3 082 998 | 3 126 128 | 3 170 664 | 3 216 649 | 3 314 483 | 3 629 188 |
| B. Nettoutbetalningar                                                                     | 3 171 912 | 3 213 581 | 3 256 522 | 3 300 773 | 3 346 373 | 3 464 239 | 3 811 497 |
| Löpande penningvärde, max av A - B                                                        |           |           |           |           |           |           |           |
| Nödvändig årsavgift kr/m <sup>2</sup> år                                                  | 596       | 604       | 612       | 620       | 629       | 651       | 716       |

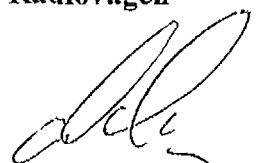
**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

I. Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet (+1,00%) och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) 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.

Göteborg den 20/6 2011.

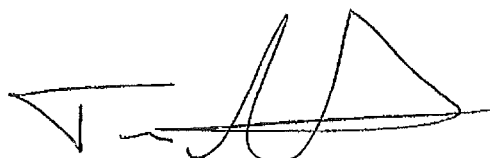
**Bostadsrättsföreningen  
Radiovågen**



Magnus Nordin



Eva Eklund



Tomas Hedberg

## Avskrivningsplan för byggnad på Del av fastigheten Järnbrott 137:2, 1

|                         |        |                                            |             |
|-------------------------|--------|--------------------------------------------|-------------|
| Avskrivningstid byggnad | 100 ÅR | Total investering                          | 199 950 000 |
| Startfaktor år 1        | 0,05%  | Värde mark                                 | 57 962 000  |
| Årlig uppräkningsfaktor | 4,65%  | Avskrivning färdigställandeåret, år 0      | 0           |
|                         |        | Återbetalning av investeringsmoms, lokaler | 0           |
|                         |        | Ingångsvärde byggnad                       | 141 988 000 |

| År | Årlig avskrivningsprocent | Årlig avskrivning kronor | Restvärde efter avskrivn enligt plan | År  | Årlig avskrivningsprocent | Årlig avskrivning kronor | Restvärde efter avskrivn enligt plan |
|----|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1  | 0,0500%                   | 70 994                   | 141 917 006                          | 51  | 0,4846%                   | 688 132                  | 128 021 045                          |
| 2  | 0,0523%                   | 74 293                   | 141 842 713                          | 52  | 0,5072%                   | 720 113                  | 127 300 932                          |
| 3  | 0,0548%                   | 77 746                   | 141 764 967                          | 53  | 0,5307%                   | 753 580                  | 126 547 352                          |
| 4  | 0,0573%                   | 81 360                   | 141 683 607                          | 54  | 0,5554%                   | 788 603                  | 125 758 749                          |
| 5  | 0,0600%                   | 85 141                   | 141 598 466                          | 55  | 0,5812%                   | 825 254                  | 124 933 495                          |
| 6  | 0,0628%                   | 89 098                   | 141 509 368                          | 56  | 0,6082%                   | 863 608                  | 124 069 887                          |
| 7  | 0,0657%                   | 93 239                   | 141 416 129                          | 57  | 0,6365%                   | 903 744                  | 123 166 143                          |
| 8  | 0,0687%                   | 97 572                   | 141 318 557                          | 58  | 0,6661%                   | 945 746                  | 122 220 397                          |
| 9  | 0,0719%                   | 102 107                  | 141 216 450                          | 59  | 0,6970%                   | 989 700                  | 121 230 697                          |
| 10 | 0,0753%                   | 106 852                  | 141 109 598                          | 60  | 0,7294%                   | 1 035 697                | 120 195 000                          |
| 11 | 0,0788%                   | 111 818                  | 140 997 780                          | 61  | 0,7633%                   | 1 083 831                | 119 111 169                          |
| 12 | 0,0824%                   | 117 015                  | 140 880 765                          | 62  | 0,7988%                   | 1 134 203                | 117 976 966                          |
| 13 | 0,0862%                   | 122 453                  | 140 758 312                          | 63  | 0,8359%                   | 1 186 915                | 116 790 051                          |
| 14 | 0,0902%                   | 128 144                  | 140 630 168                          | 64  | 0,8748%                   | 1 242 077                | 115 547 974                          |
| 15 | 0,0944%                   | 134 100                  | 140 496 068                          | 65  | 0,9154%                   | 1 299 803                | 114 248 171                          |
| 16 | 0,0988%                   | 140 332                  | 140 355 736                          | 66  | 0,9580%                   | 1 360 212                | 112 887 959                          |
| 17 | 0,1034%                   | 146 854                  | 140 208 882                          | 67  | 1,0025%                   | 1 423 428                | 111 464 531                          |
| 18 | 0,1082%                   | 153 679                  | 140 055 203                          | 68  | 1,0491%                   | 1 489 583                | 109 974 948                          |
| 19 | 0,1133%                   | 160 821                  | 139 894 382                          | 69  | 1,0978%                   | 1 558 812                | 108 416 136                          |
| 20 | 0,1185%                   | 168 296                  | 139 726 086                          | 70  | 1,1489%                   | 1 631 258                | 106 784 878                          |
| 21 | 0,1240%                   | 176 117                  | 139 549 969                          | 71  | 1,2023%                   | 1 707 071                | 105 077 807                          |
| 22 | 0,1298%                   | 184 302                  | 139 365 667                          | 72  | 1,2581%                   | 1 786 408                | 103 291 399                          |
| 23 | 0,1358%                   | 192 868                  | 139 172 799                          | 73  | 1,3166%                   | 1 869 432                | 101 421 967                          |
| 24 | 0,1421%                   | 201 831                  | 138 970 968                          | 74  | 1,3778%                   | 1 956 314                | 99 465 653                           |
| 25 | 0,1488%                   | 211 212                  | 138 759 756                          | 75  | 1,4418%                   | 2 047 235                | 97 418 418                           |
| 26 | 0,1557%                   | 221 028                  | 138 538 728                          | 76  | 1,5088%                   | 2 142 380                | 95 276 038                           |
| 27 | 0,1629%                   | 231 300                  | 138 307 428                          | 77  | 1,5790%                   | 2 241 948                | 93 034 090                           |
| 28 | 0,1705%                   | 242 050                  | 138 065 378                          | 78  | 1,6524%                   | 2 346 144                | 90 687 946                           |
| 29 | 0,1784%                   | 253 299                  | 137 812 079                          | 79  | 1,7291%                   | 2 455 181                | 88 232 765                           |
| 30 | 0,1867%                   | 265 071                  | 137 547 008                          | 80  | 1,8095%                   | 2 569 287                | 85 663 478                           |
| 31 | 0,1954%                   | 277 391                  | 137 269 617                          | 81  | 1,8936%                   | 2 688 695                | 82 974 783                           |
| 32 | 0,2044%                   | 290 282                  | 136 979 335                          | 82  | 1,9816%                   | 2 813 653                | 80 161 130                           |
| 33 | 0,2139%                   | 303 773                  | 136 675 562                          | 83  | 2,0737%                   | 2 944 419                | 77 216 711                           |
| 34 | 0,2239%                   | 317 891                  | 136 357 671                          | 84  | 2,1701%                   | 3 081 262                | 74 135 449                           |
| 35 | 0,2343%                   | 332 665                  | 136 025 006                          | 85  | 2,2709%                   | 3 224 464                | 70 910 985                           |
| 36 | 0,2452%                   | 348 126                  | 135 676 880                          | 86  | 2,3765%                   | 3 374 323                | 67 536 662                           |
| 37 | 0,2566%                   | 364 305                  | 135 312 575                          | 87  | 2,4869%                   | 3 531 145                | 64 005 517                           |
| 38 | 0,2685%                   | 381 237                  | 134 931 338                          | 88  | 2,6025%                   | 3 695 257                | 60 310 260                           |
| 39 | 0,2810%                   | 398 955                  | 134 532 383                          | 89  | 2,7235%                   | 3 866 995                | 56 443 265                           |
| 40 | 0,2940%                   | 417 496                  | 134 114 887                          | 90  | 2,8500%                   | 4 046 715                | 52 396 550                           |
| 41 | 0,3077%                   | 436 900                  | 133 677 987                          | 91  | 2,9825%                   | 4 234 787                | 48 161 763                           |
| 42 | 0,3220%                   | 457 205                  | 133 220 782                          | 92  | 3,1211%                   | 4 431 600                | 43 730 163                           |
| 43 | 0,3370%                   | 478 453                  | 132 742 329                          | 93  | 3,2662%                   | 4 637 560                | 39 092 603                           |
| 44 | 0,3526%                   | 500 690                  | 132 241 639                          | 94  | 3,4180%                   | 4 853 093                | 34 239 510                           |
| 45 | 0,3690%                   | 523 959                  | 131 717 680                          | 95  | 3,5768%                   | 5 078 642                | 29 160 868                           |
| 46 | 0,3862%                   | 548 311                  | 131 169 369                          | 96  | 3,7430%                   | 5 314 673                | 23 846 195                           |
| 47 | 0,4041%                   | 573 793                  | 130 595 576                          | 97  | 3,9170%                   | 5 561 675                | 18 284 520                           |
| 48 | 0,4229%                   | 600 461                  | 129 995 115                          | 98  | 4,0990%                   | 5 820 155                | 12 464 365                           |
| 49 | 0,4425%                   | 628 367                  | 129 366 748                          | 99  | 4,2896%                   | 6 090 649                | 6 373 716                            |
| 50 | 0,4631%                   | 657 571                  | 128 709 177                          | 100 | 4,4889%                   | 6 373 716                | 0                                    |

Anmärkning: Den årliga avskrivningen skall uppgå till minst det belopp som är angivet i ovanstående tabell.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 20 juni 2011 för Bostadsrättsföreningen Radiovågen (7769622-3556).

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.

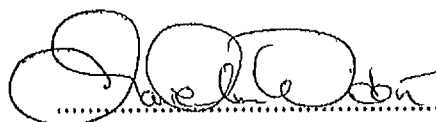
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 7 juli 2011



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 22305  
104 22 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

## Bilaga till granskningsintyg den 7 juli 2011 för Brf Radiovågen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Föreningens stadgar                       | 2011-03-02 |
| Registreringsbevis                        | 2011-03-02 |
| Byggfelsförsäkring hus 1, försäkringsbrev | 2011-03-15 |
| Byggfelsförsäkring hus 2-3, faktura       | 2011-05-27 |
| 2 Köpekontrakt för marken                 | 2011-06-28 |
| Totalentreprenadkontrakt                  | 2011-04-29 |
| Planritningar                             | 2011-04-15 |
| Kortfattad markbeskrivning                | 2011-04-15 |
| Kortfattad rums- och teknisk beskrivning  | 2011-04-15 |
| Utdrag från fastighetsregistret           | 2011-04-28 |
| Åtagande avseende gemensamhetsanläggning  | 2011-04-28 |
| Beräkning av taxeringsvärde               | 2011-05-02 |
| Låneoffert avseende lång finansiering     | 2011-05-25 |
| Avskrivningsplan                          | 2010-10-11 |