

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Transistorn

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
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-01-20

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Transistorn, Göteborgs kommun som registrerats av Bolagsverket den 26 april 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under november 2011 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Järnbrott 137:2, Göteborgs kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 28 st bostadslägenheter.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna påbörjas under februari 2013 och vara avslutad i mars 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 oktober månad 2011.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC Boende AB, Region Väst i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt daterat 2011-11-15.

Fastigheten del av Järnbrott 137:2, Göteborg förvärvas från NCC Boende AB i enlighet med tecknat köpekontrakt daterat 2011-11-15.

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 under entreprenadtiden lämnas av NCC AB och Byggeförsäkring lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

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, Göteborg.

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 utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

Bilplatserna i föreningens garage och öppna p-platser 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:..... preliminärt Transistorgatan, V Frölunda

Fastighetsareal: ca..... 2 450 m²

Boarea: ca..... 2 084 m² BOA

Antal bostadslägenheter: 28 st

Byggnadens utformning:..... Två lamellhus, hus 4 och hus 5.
Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bilplats..... En bilplats per lägenhet finns i garage eller öppen p-plats.
Se vidare under parkering (detta kapitel).

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

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

Nr 1

Ändamål: Fjärrvärmeledning

Nr 2

Ändamål: Elledningar för starkström

Nr 3

Ändamål: Teleledningar för kommunikation

Gemensamhetsanläggning

Del av Fastigheten Järnbrott 137:2 har tjugioåta andelar i den blivande gemensamhetsanläggningen GA:1.

Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Kvartersgator, kvarterspark, gång- och cykelvägar, 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.

I den blivande gemensamhetsanläggningen GA:1 deltar 2 fastigheter. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits deltagande fastigheter.

Del av fastigheten Järnbrott 137:2, har 28 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 28/94-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 beslutats 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 4 och 5.
El	Energimätning för el sker separat för varje bostad. Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet finns i elcentral.
Ventilation	Byggnaderna har balanserad ventilation, mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-aggregat) 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 Möjlighet att aktivera/ändra funktionen genom korskopplingskablar.
Hiss	En hiss i respektive trapphus (2 hissar), handikappanpassade med teleskopdörrar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering i särskild byggnad på gården.
Parkering	Parkeringsplatser finns att hyra i garaget (ingår i GA) under gården eller på markparkering inom fastigheten. Parkeringsnormen är 0,9. Två cykelförråd finns på gården. Föreningens garageplatser är inte momsregistrerade.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark utan källare.
Antal våningar:	Fem våningar
Stomme:	Stålpelare i fasaderna och bärande väggar av betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Tegelfasad med inslag av skivmaterial
Yttertak:	Plåttak med isolerboard på råspont.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med laminatplåt ek på båda sidor.
Innerväggar:	Bärande väggar av betong, övriga av gipsklädd regelstomme.
Balkonger:	Betongplatta av betong och räcke av aluminium/perforerad aluminiumplåt.
Uteplatser:	(Ingår i vissa lägenheter enligt upplåtelseavtal) Beläggs med plattor på baksidan om ca 15 kvm, övrig yta beläggs med gräs. Framsida beläggs med trall om ca 15 kvm, övrig yta beläggs med grus.
Fönster och fönsterdörrar:	Fönster och fönsterdörrar av trä/aluminium. Fönsterbänkar av polerad kalksten.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Golv i entréhall bekläds med natursten och övriga våningsplan beläggs med klinker Trappa beläggs med terrazzo med trappräcken av smide och handledare av trä. Målade väggar av betong. 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. Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad / tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter.
Wc / dusch / tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och torktumlare i alla lägenheter.
Wc / dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Hylla med klädstång enligt A-ritning Belysningsarmatur

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Brf Transistorn**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, mm.	87 153 000
2. Likviditetsreserv och oförutsett /föreningens kassamedel/	50 000
Summa anskaffningskostnad	87 203 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2014

	Bostäder		Lokaler / garage	Delsumma
	Flerbostadshus	Småhus		
Mark, kronor	4 841 000	0	0	4 841 000
Byggnad, kronor	24 303 000	0	544 000	24 847 000
SUMMA	29 144 000	0	544 000	29 688 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	6 044 400	3,780%	228 478	50	6 044	234 522
Fastighetslån nr 2 1b)	8 059 200	3,062%	246 773	50	8 059	254 832
Fastighetslån nr 3 1c)	6 044 400	3,533%	213 549	50	6 044	219 593
Summa fastighetslån	20 148 000					
Upplåtelseavgifter	16 763 350					
Insatser	50 291 650					
Summa finansiering 2)	87 203 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			688 800	---	20 148	708 948

Ränteintäkt från föreningens kassa	Belopp: 50 000	Räntesats 0,00%	0
---	-----------------------	------------------------	----------

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 intäkterKostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	688 800	
Avskrivningar enligt plan	29 916	
Summa kapitalkostnader	718 716	718 716
Driftskostnader		
Variation kan under året ske inom de individuella posterna		
Teknisk förvaltning	114 000	
Trappstädning	23 000	
Ekonomisk förvaltning	45 000	
Föreningens adm (styrelse och revisorer)	54 000	
Vattenförbrukning gemensam	62 000	
Uppvärmning gemensam	113 000	
Elförbrukning, gemensam	27 000	
Abonnemang fast avgift EL centraler	14 000	
Löpande underhåll (ej fondfinansierat)	17 000	
Snöröjning	10 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	26 000	
Renhållning	28 000	
Försäkringar	13 000	
Media, grundutbudet	68 000	
Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	4 000	
Föreningslokal	2 000	
Hissar, besiktning	17 000	
Drift P-platser och Garage (avgift till samfällighet)	16 000	
Driftmarginal (avrundnings- o utjämningspost)	8 444	
Summa driftskostnader	661 444	661 444
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt. NCC Construction Sverige AB betalar fastighetsskatten för bostäder t.o.m värdeårets utgång. Se även not 1) nedan.	0	
Fastighetsavgift för bostäder	0	
Fastighetsskatt för lokaler	5 440	
Summa övriga kostnader	5 440	5 440

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	1 385 600
--	------------------

Not 1) Fastighetsavgiften för bostäder beräknas med nedan angiven skattesats multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde, dock högst nedan angiven procent av för året gällande maxbelopp. Skatteverket omräknar och fastställer årligen nya maxbelopp. För år 2014 (första året efter värdeåret) har maxbeloppet för flerbostadshus beräknats (uppskattats) till 1409 kr per lgh

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

Avsättningar för fastighetsunderhåll

SEK

SEK

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

63 000

Summa avsättningar**63 000****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	688 800	688 800
Avskrivningar enligt plan	29 916	0
Amorteringar	0	20 148
Avsättning fond för yttre underhåll*	0	63 000
Fastighetsskatt lokaler	5 440	5 440
Driftkostnader bostäder och lokaler, som fördelas enligt andelstal	661 444	661 444
SUMMA KOSTNADER / UTBETALNINGAR	1 385 600	1 438 832

*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 i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder.	2 084 m2	628 kr/m2 år	1 308 752	
Intäkt bilplatser, garage	<i>Vakansgrad 0 %</i> 12 st	550 kr/månad*	79 200	
Intäkt bilplatser, öppna	<i>Vakansgrad 0 %</i> 16 st	265 kr/månad	50 880	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1			1 438 832	1 438 832

* Om föreningens garage momsregistreras tillkommer moms på redovisat belopp.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	41 844
Belåning kr per m2 BOA år 1	9 668
Driftkostnader kr per m2 BOA år 1	317
Årsavgift kr per m2 BOA år 1	628 inkl. drift.

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

Brf Transistorn.**G. Lägenhetsredovisning****Tabell G**

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar neda	Andels- tal %	Årsavgift		Månads- avgifter. kr/månad	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					kronor					
F1001	1	93	4 RK M	4,2584	55 731		4 644	2 141 603	488 397	2 630 000
F1002	1	85	3 RK M	3,9108	51 182		4 265	1 966 790	528 210	2 495 000
F1101	2	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	621 913	2 545 000
F1102	2	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	251 816	1 665 000
F1103	2	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	471 913	2 395 000
F1201	3	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	701 913	2 625 000
F1202	3	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	296 816	1 710 000
F1203	3	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	571 913	2 495 000
F1301	4	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	806 913	2 730 000
F1302	4	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	351 816	1 765 000
F1303	4	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	656 913	2 580 000
F1401	5	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	851 913	2 775 000
F1402	5	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	381 816	1 795 000
F1403	5	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	711 913	2 635 000
G1001	1	85	3 RK M	3,9108	51 182		4 265	1 966 790	558 210	2 525 000
G1002	1	93	4 RK M	4,2584	55 731		4 644	2 141 603	743 397	2 885 000
G1101	2	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	751 913	2 675 000
G1102	2	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	281 816	1 695 000
G1103	2	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	601 913	2 525 000
G1201	3	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	836 913	2 760 000
G1202	3	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	331 816	1 745 000
G1203	3	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	686 913	2 610 000
G1301	4	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	916 913	2 840 000
G1302	4	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	381 816	1 795 000
G1303	4	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	771 913	2 695 000
G1401	5	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	971 913	2 895 000
G1402	5	52	2 RK	2,8100	36 776		3 065	1 413 184	396 816	1 810 000
G1403	5	82	3 RK	3,8239	50 045		4 170	1 923 087	836 913	2 760 000
SUMMA		2 084	SUMMA	100,0000	1 308 752			50 291 650	16 763 350	67 055 000
Antal lgh		28 st	Differens	0,0008	2		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

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M : Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten enl. uppl.avtalet.
Generellt gäller att utrustning / utförande är enligt ritning.

Sammanställning, Bostäder

<i>I genomsnitt</i>	kronor	kr/m2
Summa årsavgift.	1 308 752	628
Summa insats och upplåtelseavgift	67 055 000	32 176

H. Ekonomisk prognos

2012011705637

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
1. KAPITALKOSTNADER	718 716	719 417	720 183	721 017	721 921	722 901	726 228
Låneräntor	688 800	688 111	687 422	686 733	686 044	685 356	679 109
Avskrivningar	29 916	31 306	32 761	34 284	35 877	37 545	47 119
2. DRIFTSKOSTNADER	661 444	674 673	688 166	701 929	715 968	730 287	806 297
Driftskostnader	661 444	674 673	688 166	701 929	715 968	730 287	806 297
3. ÖVRIGA KOSTNADER	5 440	5 549	5 660	5 773	5 888	27 785	54 723
Fastighetsskatt o. fastighetsavgift (bostäder)	5 440	5 549	5 660	5 773	5 888	27 785	54 723
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080
Hyror lokaler, P-platser mm	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080	-130 080
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	83 148	84 408	85 693	87 004	88 341	99 628	124 699
Amorteringar, lån	20 148	20 148	20 148	20 148	20 148	30 071	47 903
Avsättningar, underhåll	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	76 796

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%
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	2 084	2 084	2 084	2 084	2 084	2 084	2 084

NETTO FÖR BERÄKNING AV ÅRSAVGIFT

A. Nettokostnader (1+2+3+4)	1 255 520	1 269 559	1 283 929	1 298 639	1 313 697	1 350 893	1 457 168
B. Nettoutbetalningar (Låneräntor+2+3+4+5)	1 308 752	1 322 661	1 336 861	1 351 359	1 366 161	1 412 976	1 534 748

NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT

Det största netto av A eller B	1 308 752	1 322 661	1 336 861	1 351 359	1 366 161	1 412 976	1 534 748
Löpande penningvärde kr/m2 år	628	635	641	648	656	678	736

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

2012011705638

År	1 2 014	2 2 015	3 2 016	4 2 017	5 2 018	6 2 019	11 2 024
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)							
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
A. Nettokostnader	1 255 520	1 269 558	1 283 929	1 298 639	1 313 697	1 350 894	1 457 168
B. Nettoutbetalningar	1 308 752	1 322 660	1 336 861	1 351 359	1 366 161	1 412 977	1 534 748
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m2 år	628	635	641	648	656	678	736
I. Huvudalternativ med ökad låneränta +1 procentenhet							
A. Nettokostnader	1 456 924	1 470 760	1 484 930	1 499 438	1 514 295	1 551 290	1 655 738
B. Nettoutbetalningar	1 510 156	1 523 862	1 537 862	1 552 158	1 566 759	1 613 373	1 733 318
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m2 år	725	731	738	745	752	774	832
II. Huvudalternativ med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A. Nettokostnader	1 255 520	1 276 203	1 297 552	1 319 584	1 342 322	1 387 571	1 540 180
B. Nettoutbetalningar	1 308 752	1 329 305	1 350 484	1 372 304	1 394 786	1 449 654	1 617 760
Löpande penningvärde, max av A - B							
Nödvändig årsavgift kr/m2 år	628	638	648	658	669	696	776

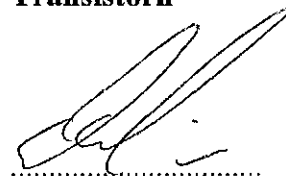
Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå (I) respektive förändrad inflation (II) påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är i princip oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

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

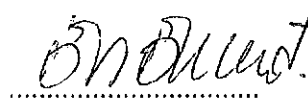
II. Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, under punkt 2 redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en (1,00) procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Göteborg den 15/11 2011.

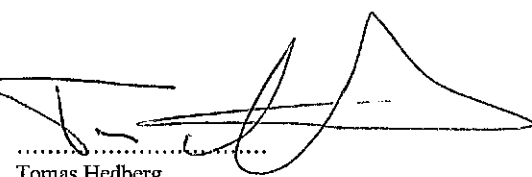
**Bostadsrättsföreningen
Transistorn**



Magnus Nordin



Eva Eklund



Tomas Hedberg

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

Avskrivningstid byggnad	100 ÅR	Total investering	87 153 000
Startfaktor år 1	0,05%	Värde mark	27 321 000
Årlig uppräkningsfaktor	4,65%	Avskrivning färdigställandeåret, år 0	0
		Återbetalning av investeringsmoms, lokaler	0
		Ingångsvärde byggnad	59 832 000

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%	29 916	59 802 084	51	0,4846%	289 970	53 946 501
2	0,0523%	31 306	59 770 778	52	0,5072%	303 447	53 643 054
3	0,0548%	32 761	59 738 017	53	0,5307%	317 550	53 325 504
4	0,0573%	34 284	59 703 733	54	0,5554%	332 308	52 993 196
5	0,0600%	35 877	59 667 856	55	0,5812%	347 752	52 645 444
6	0,0628%	37 545	59 630 311	56	0,6082%	363 914	52 281 530
7	0,0657%	39 290	59 591 021	57	0,6365%	380 827	51 900 703
8	0,0687%	41 116	59 549 905	58	0,6661%	398 526	51 502 177
9	0,0719%	43 026	59 506 879	59	0,6970%	417 047	51 085 130
10	0,0753%	45 026	59 461 853	60	0,7294%	436 430	50 648 700
11	0,0788%	47 119	59 414 734	61	0,7633%	456 713	50 191 987
12	0,0824%	49 309	59 365 425	62	0,7988%	477 939	49 714 048
13	0,0862%	51 600	59 313 825	63	0,8359%	500 151	49 213 897
14	0,0902%	53 998	59 259 827	64	0,8748%	523 396	48 690 501
15	0,0944%	56 508	59 203 319	65	0,9154%	547 721	48 142 780
16	0,0988%	59 134	59 144 185	66	0,9580%	573 177	47 569 603
17	0,1034%	61 882	59 082 303	67	1,0025%	599 815	46 969 788
18	0,1082%	64 758	59 017 545	68	1,0491%	627 692	46 342 096
19	0,1133%	67 768	58 949 777	69	1,0978%	656 864	45 685 232
20	0,1185%	70 918	58 878 859	70	1,1489%	687 392	44 997 840
21	0,1240%	74 214	58 804 645	71	1,2023%	719 339	44 278 501
22	0,1298%	77 663	58 726 982	72	1,2581%	752 770	43 525 731
23	0,1358%	81 272	58 645 710	73	1,3166%	787 756	42 737 975
24	0,1421%	85 049	58 560 661	74	1,3778%	824 367	41 913 608
25	0,1488%	89 002	58 471 659	75	1,4418%	862 679	41 050 929
26	0,1557%	93 138	58 378 521	76	1,5088%	902 773	40 148 156
27	0,1629%	97 467	58 281 054	77	1,5790%	944 729	39 203 427
28	0,1705%	101 997	58 179 057	78	1,6524%	988 636	38 214 791
29	0,1784%	106 737	58 072 320	79	1,7291%	1 034 583	37 180 208
30	0,1867%	111 698	57 960 622	80	1,8095%	1 082 666	36 097 542
31	0,1954%	116 889	57 843 733	81	1,8936%	1 132 983	34 964 559
32	0,2044%	122 321	57 721 412	82	1,9816%	1 185 639	33 778 920
33	0,2139%	128 006	57 593 406	83	2,0737%	1 240 742	32 538 178
34	0,2239%	133 955	57 459 451	84	2,1701%	1 298 406	31 239 772
35	0,2343%	140 181	57 319 270	85	2,2709%	1 358 750	29 881 022
36	0,2452%	146 696	57 172 574	86	2,3765%	1 421 898	28 459 124
37	0,2566%	153 514	57 019 060	87	2,4869%	1 487 981	26 971 143
38	0,2685%	160 648	56 858 412	88	2,6025%	1 557 136	25 414 007
39	0,2810%	168 115	56 690 297	89	2,7235%	1 629 504	23 784 503
40	0,2940%	175 928	56 514 369	90	2,8500%	1 705 236	22 079 267
41	0,3077%	184 104	56 330 265	91	2,9825%	1 784 487	20 294 780
42	0,3220%	192 660	56 137 605	92	3,1211%	1 867 422	18 427 358
43	0,3370%	201 614	55 935 991	93	3,2662%	1 954 211	16 473 147
44	0,3526%	210 984	55 725 007	94	3,4180%	2 045 034	14 428 113
45	0,3690%	220 790	55 504 217	95	3,5768%	2 140 077	12 288 036
46	0,3862%	231 051	55 273 166	96	3,7430%	2 239 538	10 048 498
47	0,4041%	241 790	55 031 376	97	3,9170%	2 343 621	7 704 877
48	0,4229%	253 027	54 778 349	98	4,0990%	2 452 542	5 252 335
49	0,4425%	264 786	54 513 563	99	4,2896%	2 566 525	2 685 810
50	0,4631%	277 092	54 236 471	100	4,4889%	2 685 810	0

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 november 2011 för bostadsrättsföreningen Transistorn, org nr : 769623-0650

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.

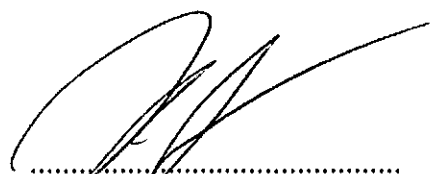
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

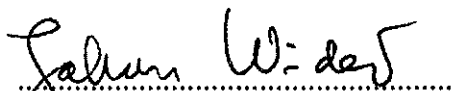
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 21 december 2011



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2011-12-22 för Brf Transistorn

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-04-26
2.	Registreringsbevis	2011-04-26
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2011-11-15
4.	Köpekontrakt för marken (2 st) inkl bilagor	2011-11-15
5.	Finansieringsoffert	2011-11-21
6.	Preliminär inflyttningstidplan	2011-05-05
7.	Moderbolagsborgen	2011-11-22
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2011-09-02
9.	Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2011-10-27
10.	Adresskarta	2010-05-06
11.	Avskrivningsplan	2010-10-01
12.	Förrättningskarta	Odaterad

2012011705641

MR