

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**LINNÉAN I JÄRVASTADEN**

**Solna kommun**

ORG NR 769621-3938

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-13
F. Nyckeltal	14
G. Ekonomisk prognos	15
H. Känslighetsanalys	16
I. Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden, Solna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 23 april 2010, med firmaändring den 2 oktober 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden september 2022 - december 2023. Inflyttning beräknas ske enligt följande: mars 2023 (trapphus 1), april 2023 (trapphus 2), maj 2023 (trapphus 4) och juni 2023 (trapphus 3).

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Linnéan i Järvastaden har, i avtal daterat den 6 november 2020, av SMENHAB Förvaltning Svart AB förvärvat samtliga aktier i Järvastaden Fastighet Linnean 1 AB. Bostadsrättsföreningen har därefter genom transportköp, daterat den 24 november 2020 förvärvat nämnda bolags fastighet Linnean 2 i Solna kommun. Förvärvet har genomförts genom så kallade underprisöverlåtelse för köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelsen medför att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet för mark är 127 559 873 kronor och för byggnad är 458 560 790 kronor exklusive värdet av tillval. Latent skatt beräknas till 26 277 334 kr.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 6 november 2020. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet avseende lokalanpassning har tecknats den 15 september 2021.

Ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet innefattande sänkning av kontraktssumman om 3 800 000 kronor samt en räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D, not 3 har tecknats den 28 oktober 2022.

Bygglov beviljades den 24 juni 2020. Startbesked erhöles den 17 september 2020.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Nordea.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Linnean 2, Solna kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Adresserna är ännu inte klara.
Fastighetens areal:	3 062 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	Cirka 8 240,5 m <sup>2</sup> (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 651,5 m <sup>2</sup> (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	114 lägenheter i ett flerbostadshus.
Antal lokaler:	En lokal. Verksamhet blir vårdcentral.
Husets utformning:	Ett flerbostadshus innehållande åtta våningsplan med kvartersstruktur. Under markplan återfinns ett parkeringsplan (plan 09). På källarplanet en halv våning ner (plan 08) inryms även lägenhetsförråd, cykelförråd, rullstolsförråd samt tekniska utrymmen.

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras primärt synliga utanpå väggar från schakt eller horisontella stammar till armaturer. Ventilation sker via ett mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX-system).
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning med hjälp av undermätare för respektive bostadslägenhet.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	I gatuplan finns två miljörum med plats för hushållssopor samt källsortering.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Beröringsfria läsare med kodlås vid entréer, förråd, barnvagns- och rullstolsrum, cykelrum, postboxar, soprum samt garage.
TV/data/telefoni:	Uttag för telefoni-, TV- och datanät i respektive lägenhet.
Parkering:	Föreningen disponerar 78 garageplatser i det gemensamma garaget.
Gemensamhetsanläggningar:	Blivande gemensamhetsanläggning 1 beräknas omfatta parkeringsytor, körytor och infartsramp med ytskikt och slitlager, garageport med passagesystem, brandport mellan fastigheterna samt elinstallationer.  Blivande gemensamhetsanläggning 2 beräknas omfatta innergård med tillhörande anordningar såsom grönytor, cykelparkering, belysning, lekplats, planteringar samt kommunikationsytor.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Grundläggning utförs delvis på plintar och väggar ner till berg samt delvis på packad sprängbotten.
Stomme:	Källargolv: Platsgjuten betong. Källaryttväggar: Platsgjutna väggar/prefabricerade väggar. Bärande innerväggar/pelare garage: Prefabricerade element. Gårstbjälklag: Hd/f bjälklag. Vindsbjälklag: Hd/f bjälklag. Övriga bjälklag: Plattbärlag. Övriga bärande väggar/pelare: Prefabricerade element. Balkonger: Prefabricerade element.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan. Trapplopp i terrazzo. Postboxar, lägenhetsregister, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Entréplanet mot Järva Skjutbaneväg kläs med tegel. Sockelvåningen mot lokalgatorna kläs med ett skivmaterial av granitkeramik. Fasader mot innergård utförs av prefabricerade betongelement som målas. Övriga fasader utförs av prefabricerade betongelement med utvändig puts. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av plåt.
Dörrar:	Entrépartier mot gata av ek. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall eller trä.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium, i markplan utrustade med lås.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Uteplatser beläggs med betongplattor. Balkongräcken av pinnräcken i aluminium eller av plåt.

**Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Parkett/Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat
Kök:	Parkett	Målat/Laminat	Målat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målat
Sovrum:	Parkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	439 165 000
Köpeskilling för aktier inklusive fastigheten	160 000 000
Hyresgästanpassning av lokal inklusive mervärdesskatt	12 850 000
Köpeskilling för inredningsval	6 545 790
Likviditetsreserv	125 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>618 685 790 <sup>1</sup></b>

<sup>1</sup>Varav avskrivningsunderlag: 460 000 000 kronor. K3-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 326 000 000 kronor för bostäder och till till cirka 16 400 000 kronor för lokaler (varav 7 600 000 kronor för hyreslokaler och 8 800 000 kronor för garage). Av det totala taxeringsvärdet utgör 94 600 000 kronor mark och 247 800 000 kronor byggnad.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Ränte- sats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti <sup>3</sup> (kr)	Amortering <sup>4</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	32 050 000	4 år	4,70	1 506 350	-480 750	161 000	1 186 600
Lån 2	32 050 000	3 år	4,60	1 474 300	-448 700	161 000	1 186 600
Lån 3	32 050 000	2 år	4,40	1 410 200	-384 600	161 000	1 186 600
Lån 4	32 050 000	1 år	4,30	1 378 150	-352 550	161 000	1 186 600
<b>Summa</b>	<b>128 200 000</b>			<b>5 769 000</b>	<b>-1 666 600</b>	<b>644 000</b>	<b>4 746 400</b>
Insatser	376 872 000						
Upplåtelseavgifter	100 763 790						
Hyresgästanpassning	12 850 000						
<b>Summa Finansiering</b>	<b>618 685 790</b>						

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Offererade indikativa räntesatser: 5 år: 3,95 %, 4 år: 3,90 %, 3 år: 3,90 %, 2 år: 3,80 %, 1 år: 3,47 %, 3 mån: 2,42 % per den 6 oktober 2022. De definitiva räntorna fastställs först vid utbetalningstillfället.

<sup>3</sup> Skanska Sverige AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,20 % under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Skanska Sverige AB, till föreningen i förskott senast två månader efter att lånen har utbetalats.

<sup>4</sup> Amortering förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 7,0 %.

Offererat amorteringskrav år 1 i procent av lånebeloppet: 0,50 %.

Beräknad amortering år 1 i procent av lånebeloppet: 0,50 %.

Amorteringstiden är cirka 40 år.

## Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 4 746 400

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea 248 000

### Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	140 000
Arvode till styrelse och revisorer	100 000
Föreningens administration	10 000
Uppvärmning inkl. uppvärmning av vatten	570 000
Gemensam elförbrukning	330 000
Vatten	220 000
Städning	120 000
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	280 000
Hissar	60 000
Mättjänster	40 000
Filterbyten	50 000
Försäkringar	120 000
Sophämtning	140 000
Källsortering	70 000
Oförutsett	33 840
TV, telefoni och bredband	290 016
Hushållsel	529 200

### Gemensamhetsanläggningar

Garage	90 000
Trädgårdsskötsel	100 000
Snöröjning	50 000

**Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr 3 343 056**

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0
Fastighetsskatt hyreslokaler	76 000
Fastighetsskatt garage	88 000
<b>Summa skatter, kr</b>	<b>164 000</b>

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr 8 501 456**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	5 840 260
Årsavgifter, TV, bredband och telefoni <sup>1</sup>	290 016
Årsavgifter hushållsel <sup>2</sup>	529 200
Intäkter garageplatser <sup>3</sup>	1 043 280
Hysesintäkter lokaler	722 700
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	76 000
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>8 501 456</b>

<sup>1</sup> TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 212 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 350 kronor eller 450 kronor per månad inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> 68 garageplatser à 1 200 kronor per månad samt 10 garageplatser med elladdning à 1 500 kronor per månad. Antagen vakansgrad är 10 %.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.



Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup> till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>8</sup> (kr)	
1-1001	111,5	5 RoK	M	4 236 000	1 059 000	224 400	5 519 400	1,2960	1 661 472	75 690	2 544	6 520	5 400
1-1002	39,5	1 RoK	M	2 240 000	560 000	68 800	2 868 800	0,5270	675 614	30 778	2 544	2 777	4 200
1-1003	103,0	4 RoK	M	5 040 000	1 260 000	224 700	6 524 700	1,2052	1 545 066	70 387	2 544	6 078	5 400
1-1101	46,5	2 RoK	-	1 920 000	480 000	0	2 400 000	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1102	95,0	4 RoK	B	3 756 000	939 000	0	4 695 000	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1103	71,5	3 RoK	B	2 796 000	699 000	40 100	3 535 100	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
1-1104	95,0	4 RoK	B	4 320 000	1 080 000	35 650	5 435 650	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1105	46,5	2 RoK	-	2 080 000	520 000	11 800	2 611 800	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1201	46,5	2 RoK	B	2 160 000	540 000	49 400	2 749 400	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1202	95,0	4 RoK	B	3 836 000	959 000	57 600	4 852 600	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1203	71,5	3 RoK	B	2 880 000	720 000	25 600	3 625 600	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
1-1204	95,0	4 RoK	B	4 152 000	1 038 000	48 100	5 238 100	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1205	46,5	2 RoK	B	2 320 000	580 000	5 000	2 905 000	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1301	46,5	2 RoK	B	2 320 000	580 000	28 950	2 928 950	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1302	95,0	4 RoK	B	3 916 000	979 000	99 800	4 994 800	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1303	71,5	3 RoK	B	3 520 000	880 000	53 900	4 453 900	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
1-1304	95,0	4 RoK	B	4 800 000	1 200 000	129 990	6 129 990	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1305	46,5	2 RoK	B	2 092 000	523 000	53 400	2 668 400	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1401	46,5	2 RoK	B	2 232 000	558 000	3 200	2 793 200	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1402	95,0	4 RoK	B	4 280 000	1 070 000	73 700	5 423 700	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1403	71,5	3 RoK	B	3 600 000	900 000	2 300	4 502 300	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
1-1404	95,0	4 RoK	B	4 320 000	1 080 000	10 600	5 410 600	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
1-1405	46,5	2 RoK	B	2 400 000	600 000	33 900	3 033 900	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
1-1501	140,5	5 RoK	T	5 836 000	1 459 000	411 300	7 706 300	1,6056	2 058 379	93 771	2 544	8 026	5 400
1-1502	41,5	2 RoK	T	2 640 000	660 000	19 400	3 319 400	0,5484	703 049	32 028	2 544	2 881	4 200
1-1503	109,5	4 RoK	T	4 796 000	1 199 000	43 400	6 038 400	1,2747	1 634 165	74 446	2 544	6 416	5 400

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.<sup>5</sup> M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B= Balkong, T=Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>6</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>7</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.<sup>8</sup> På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup> till andelstal för årsavgifter	Andels- Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>8</sup> (kr)
2-1101	46,5	2	RoK	1 916 000	479 000	21 000	2 416 000	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1102	81,0	3	RoK	3 276 000	819 000	74 400	4 169 400	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
2-1103	46,0	2	RoK	2 076 000	519 000	35 200	2 630 200	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
2-1104	98,0	4	RoK	3 756 000	939 000	35 700	4 730 700	1,1518	1 476 608	67 268	2 544	5 818	5 400
2-1105	94,0	4	RoK	3 676 000	919 000	146 590	4 741 590	1,1091	1 421 866	64 774	2 544	5 610	5 400
2-1106	46,5	2	RoK	2 160 000	540 000	18 200	2 718 200	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1201	46,5	2	RoK	2 160 000	540 000	8 400	2 708 400	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1202	81,0	3	RoK	3 600 000	900 000	6 700	4 506 700	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
2-1203	46,0	2	RoK	2 320 000	580 000	8 500	2 908 500	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
2-1204	98,0	4	RoK	4 880 000	1 220 000	25 300	6 125 300	1,1518	1 476 608	67 268	2 544	5 818	5 400
2-1205	94,0	4	RoK	4 000 000	1 000 000	1 000	5 001 000	1,1091	1 421 866	64 774	2 544	5 610	5 400
2-1206	46,5	2	RoK	2 160 000	540 000	23 500	2 723 500	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1301	46,5	2	RoK	2 076 000	519 000	61 400	2 656 400	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1302	81,0	3	RoK	3 760 000	940 000	16 900	4 716 900	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
2-1303	46,0	2	RoK	2 236 000	559 000	37 700	2 832 700	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
2-1304	98,0	4	RoK	3 916 000	979 000	181 790	5 076 790	1,1518	1 476 608	67 268	2 544	5 818	5 400
2-1305	94,0	4	RoK	4 072 000	1 018 000	213 600	5 303 600	1,1091	1 421 866	64 774	2 544	5 610	5 400
2-1306	46,5	2	RoK	2 200 000	550 000	26 400	2 776 400	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1401	46,5	2	RoK	2 280 000	570 000	0	2 850 000	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1402	81,0	3	RoK	3 596 000	899 000	86 750	4 581 750	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
2-1403	46,0	2	RoK	2 400 000	600 000	6 400	3 006 400	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
2-1404	98,0	4	RoK	5 040 000	1 260 000	37 100	6 337 100	1,1518	1 476 608	67 268	2 544	5 818	5 400
2-1405	94,0	4	RoK	4 880 000	1 220 000	78 250	6 178 250	1,1091	1 421 866	64 774	2 544	5 610	5 400
2-1406	46,5	2	RoK	2 280 000	570 000	14 900	2 864 900	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200

<sup>4</sup>RoK = Rum och Kök.<sup>5</sup> M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B= Balkong, T=Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>6</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>7</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.<sup>8</sup> På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal num <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>8</sup> (kr)
2-1501	46,5	2	RoK	2 112 000	528 000	18 900	2 658 900	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1502	81,0	3	RoK	3 760 000	940 000	125 200	4 825 200	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
2-1503	46,0	2	RoK	2 440 000	610 000	37 500	3 087 500	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
2-1504	119,0	5	RoK	4 796 000	1 199 000	30 000	6 025 000	1,3761	1 764 160	80 368	2 544	6 909	5 400
2-1505	46,5	2	RoK	2 320 000	580 000	6 500	2 906 500	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
2-1601	120,0	5	RoK	6 240 000	1 560 000	51 300	7 851 300	1,3868	1 777 878	80 993	2 544	6 961	5 400
2-1602	114,5	5	RoK	6 240 000	1 560 000	119 500	7 919 500	1,3281	1 702 624	77 564	2 544	6 676	5 400
3-1101	36,5	2	RoK	1 920 000	480 000	14 550	2 414 550	0,4950	634 590	28 909	2 544	2 621	4 200
3-1102	73,0	3	RoK	3 036 000	759 000	197 290	3 992 290	0,8848	1 134 314	51 675	2 544	4 518	4 200
3-1103	101,5	4	RoK	3 836 000	959 000	217 200	5 012 200	1,1892	1 524 554	69 452	2 544	6 000	5 400
3-1104	46,0	2	RoK	2 280 000	570 000	30 400	2 880 400	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
3-1105	81,0	3	RoK	3 568 000	892 000	168 200	4 628 200	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
3-1106	46,5	2	RoK	1 960 000	490 000	6 800	2 456 800	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
3-1201	36,5	2	RoK	1 840 000	460 000	0	2 300 000	0,4950	634 590	28 909	2 544	2 621	4 200
3-1202	73,0	3	RoK	3 560 000	890 000	8 500	4 458 500	0,8848	1 134 314	51 675	2 544	4 518	4 200
3-1203	101,5	4	RoK	4 880 000	1 220 000	39 300	6 139 300	1,1892	1 524 554	69 452	2 544	6 000	5 400
3-1204	46,0	2	RoK	2 272 000	568 000	0	2 840 000	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
3-1205	81,0	3	RoK	3 356 000	839 000	90 900	4 285 900	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
3-1206	46,5	2	RoK	2 200 000	550 000	7 500	2 757 500	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
3-1301	36,5	2	RoK	2 000 000	500 000	0	2 500 000	0,4950	634 590	28 909	2 544	2 621	4 200
3-1302	73,0	3	RoK	3 360 000	840 000	57 100	4 257 100	0,8848	1 134 314	51 675	2 544	4 518	4 200
3-1303	101,5	4	RoK	3 996 000	999 000	66 500	5 061 500	1,1892	1 524 554	69 452	2 544	6 000	5 400
3-1304	46,0	2	RoK	2 312 000	578 000	9 000	2 899 000	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
3-1305	81,0	3	RoK	3 640 000	910 000	41 790	4 591 790	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
3-1306	46,5	2	RoK	2 040 000	510 000	2 500	2 552 500	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200

<sup>4</sup>RoK = Rum och Kök.<sup>5</sup>M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B= Balkong, T=Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>6</sup>Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>7</sup>Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.<sup>8</sup>På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>8</sup> (kr)
3-1401	36,5	2 RoK	B	1 920 000	480 000	62 050	2 462 050	0,4950	634 590	28 909	2 544	2 621	4 200
3-1402	73,0	3 RoK	B	3 408 000	852 000	43 700	4 303 700	0,8848	1 134 314	51 675	2 544	4 518	4 200
3-1403	101,5	4 RoK	B	4 320 000	1 080 000	120 300	5 520 300	1,1892	1 524 554	69 452	2 544	6 000	5 400
3-1404	46,0	2 RoK	B	2 352 000	588 000	200	2 940 200	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
3-1405	81,0	3 RoK	B	3 680 000	920 000	81 100	4 681 100	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
3-1406	46,5	2 RoK	B	2 280 000	570 000	43 500	2 893 500	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
3-1501	36,5	2 RoK	B	1 960 000	490 000	18 100	2 468 100	0,4950	634 590	28 909	2 544	2 621	4 200
3-1502	122,5	5 RoK	B	5 200 000	1 300 000	112 500	6 612 500	1,4134	1 811 979	82 546	2 544	7 091	5 400
3-1503	46,0	2 RoK	B	2 356 000	589 000	18 400	2 963 400	0,5965	764 713	34 837	2 544	3 115	4 200
3-1504	81,0	3 RoK	B	3 676 000	919 000	76 500	4 671 500	0,9703	1 243 925	56 668	2 544	4 934	4 200
3-1505	46,5	2 RoK	B	2 320 000	580 000	200	2 900 200	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
3-1601	110,0	5 RoK	T	6 000 000	1 500 000	34 950	7 534 950	1,2800	1 640 960	74 755	2 544	6 442	5 400
3-1602	120,5	5 RoK	T	5 596 000	1 399 000	226 800	7 221 800	1,3921	1 784 672	81 302	2 544	6 987	5 400
4-1001	98,0	3 RoK	M	4 320 000	1 080 000	71 500	5 471 500	1,1518	1 476 608	67 268	2 544	5 818	5 400
4-1002	50,0	2 RoK	M	2 544 000	636 000	0	3 180 000	0,6392	819 454	37 331	2 544	3 323	4 200
4-1003	114,0	5 RoK	M	4 560 000	1 140 000	87 800	5 787 800	1,3227	1 695 701	77 249	2 544	6 649	5 400
4-1101	46,5	2 RoK	-	1 920 000	480 000	13 200	2 413 200	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1102	94,5	4 RoK	B	3 756 000	939 000	101 700	4 796 700	1,1145	1 428 789	65 090	2 544	5 636	5 400
4-1103	71,5	3 RoK	B	3 000 000	750 000	0	3 750 000	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
4-1104	95,0	4 RoK	B	4 320 000	1 080 000	12 800	5 412 800	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
4-1105	46,5	2 RoK	-	2 080 000	520 000	22 900	2 622 900	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1201	46,5	2 RoK	B	2 232 000	558 000	9 900	2 799 900	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1202	94,5	4 RoK	B	4 560 000	1 140 000	36 900	5 736 900	1,1145	1 428 789	65 090	2 544	5 636	5 400
4-1203	71,5	3 RoK	B	3 040 000	760 000	118 500	3 918 500	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
4-1204	95,0	4 RoK	B	4 320 000	1 080 000	67 690	5 467 690	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
4-1205	46,5	2 RoK	B	2 200 000	550 000	84 400	2 834 400	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200

<sup>4</sup>RoK = Rum och Kök.<sup>5</sup> M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B= Balkong, T=Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.<sup>6</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.<sup>7</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.<sup>8</sup> På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift tillval (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup>	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>8</sup> (kr)
4-1301	46,5	2	RoK	2 320 000	580 000	0	2 900 000	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1302	94,5	4	RoK	3 916 000	979 000	48 900	4 943 900	1,1145	1 428 789	65 090	2 544	5 636	5 400
4-1303	71,5	3	RoK	2 880 000	720 000	49 500	3 649 500	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
4-1304	95,0	4	RoK	4 640 000	1 160 000	25 100	5 825 100	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
4-1305	46,5	2	RoK	2 272 000	568 000	53 600	2 893 600	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1401	46,5	2	RoK	2 360 000	590 000	50 550	3 000 550	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1402	94,5	4	RoK	4 520 000	1 130 000	107 500	5 757 500	1,1145	1 428 789	65 090	2 544	5 636	5 400
4-1403	71,5	3	RoK	3 080 000	770 000	26 600	3 876 600	0,8688	1 113 802	50 740	2 544	4 440	4 200
4-1404	95,0	4	RoK	4 480 000	1 120 000	22 500	5 622 500	1,1198	1 435 584	65 399	2 544	5 662	5 400
4-1405	46,5	2	RoK	2 240 000	560 000	8 800	2 808 800	0,6018	771 508	35 147	2 544	3 141	4 200
4-1501	109,0	4	RoK	5 520 000	1 380 000	248 900	7 148 900	1,2693	1 627 243	74 130	2 544	6 390	5 400
4-1502	41,5	2	RoK	2 280 000	570 000	15 400	2 865 400	0,5484	703 049	32 028	2 544	2 881	4 200
4-1503	126,0	4	RoK	5 276 000	1 319 000	155 750	6 750 750	1,4508	1 859 926	84 730	2 544	7 273	5 400
<b>SUMMA</b>	<b>8 240,5</b>			<b>376 872 000</b>	<b>94 218 000</b>	<b>6 545 790</b>	<b>477 635 790</b>	<b>100,0000</b>	<b>128 200 000</b>	<b>5 840 260</b>	<b>290 016</b>		<b>529 200</b>

<sup>4</sup>RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B= Balkong, T=Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

<sup>6</sup> Cirka 88 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>7</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel.

<sup>8</sup> På grund av osäkerheten i utvecklingen av elpriset över tiden är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets elförbrukning.

En lokal för uthyrning om 651,5 kvadratmeter.

**F. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	75 079 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	57 962 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea, exkl garage (BOA+LOA), år 1:	14 417 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni och hushållsel)	709 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	99 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	808 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel).	406 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	21 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 226 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	588 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	78 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	179 kr

Nyckeltalen anges som ett genomsnitt per kvadratmeter bostadsarea (BOA) år 1.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

2022110900789

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	5 840 260	6 219 877	6 624 169	7 054 740	7 513 298	7 663 564	8 461 194	9 341 842
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	819 216	835 600	852 312	869 359	886 746	904 481	998 620	1 102 557
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	808	856	907	962	1 019	1 040	1 148	1 267
<b>Övriga intäkter</b>								
Hyresintäkter	1 841 980	1 878 820	1 916 396	1 954 724	1 993 818	2 033 695	2 245 363	2 479 063
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 501 456</b>	<b>8 934 297</b>	<b>9 392 877</b>	<b>9 878 822</b>	<b>10 393 862</b>	<b>10 601 739</b>	<b>11 705 177</b>	<b>12 923 461</b>
<b>Driftskostnader</b>	3 343 056	3 409 917	3 478 115	3 547 678	3 618 631	3 691 004	4 075 167	4 499 313
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	242 474
Fastighetskatt garagelokaler	88 000	89 760	91 555	93 386	95 254	97 159	107 272	118 436
Fastighetskatt uthyrningslokaler	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	92 644	102 286
<b>Summa</b>	<b>164 000</b>	<b>167 280</b>	<b>170 626</b>	<b>174 038</b>	<b>177 519</b>	<b>181 069</b>	<b>199 915</b>	<b>463 197</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	5 769 000	5 740 020	5 709 011	5 675 832	5 640 330	5 602 344	5 368 599	5 040 761
Räntegaranti	-1 666 600	-1 307 480	-920 156	-473 539	0	0	0	0
Avskrivningar	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 209 456</b>	<b>12 609 737</b>	<b>13 037 596</b>	<b>13 524 009</b>	<b>14 036 481</b>	<b>14 074 417</b>	<b>14 243 681</b>	<b>14 603 271</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-3 708 000</b>	<b>-3 675 440</b>	<b>-3 644 719</b>	<b>-3 645 187</b>	<b>-3 642 619</b>	<b>-3 472 677</b>	<b>-2 538 504</b>	<b>-1 679 810</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	248 000	259 160	270 822	283 009	295 745	309 053	385 136	479 590
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	248 000	507 160	777 982	1 060 991	1 356 736	1 665 789	3 432 612	5 634 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-3 708 000	-3 675 440	-3 644 719	-3 645 187	-3 642 619	-3 472 677	-2 538 504	-1 679 810
Årets avskrivning	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	892 000	924 560	955 281	954 813	957 381	1 127 323	2 061 496	2 920 190
Likviditetsreserv	125 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-644 000	-689 080	-737 316	-788 928	-844 153	-903 243	-1 266 845	-1 776 816
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>373 000</b>	<b>235 480</b>	<b>217 965</b>	<b>165 886</b>	<b>113 229</b>	<b>224 079</b>	<b>794 650</b>	<b>1 143 374</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	373 000	608 480	826 445	992 330	1 105 559	1 329 639	4 151 549	9 649 895
Taxeringsvärde garagelokaler	8 800 000	8 976 000	9 155 520	9 338 630	9 525 403	9 715 911	10 727 151	11 843 641
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	7 600 000	7 752 000	7 907 040	8 065 181	8 226 484	8 391 014	9 264 358	10 228 599
Låneskuld	128 200 000	127 556 000	126 866 920	126 129 604	125 340 677	124 496 524	119 302 208	112 016 910

### Förutsättningar

Årsavgifterna enligt schablon höjs med 6,5 % år 2-5 och med 2,0 % år 6-16.  
 Årsavgifterna efter förbrukning och lika belopp per lgh samt hyrorna höjs med 2,0 % per år 2-16.  
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.  
 Räntan på kassan har satts till 0 %.  
 Avsättning till underhållsfond höjs med 4,5 % per år.  
 Antagen inflation 2,0 %.  
 Amortering 644 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 7,0 %.  
 Medelränta är 4,50 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

202210900790

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	808	856	907	962	1019	1040	1148	1267
Antagen räntenivå + 1%	808	895	984	1077	1171	1191	1293	1403
Antagen räntenivå + 2%	808	934	1061	1191	1324	1342	1438	1539
Antagen räntenivå - 1%	808	817	830	847	867	889	1003	1132
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	808	861	917	976	1039	1065	1206	1371
Antagen inflationsnivå + 2%	808	865	926	991	1059	1091	1269	1490
Antagen inflationsnivå - 1%	808	852	898	947	1000	1015	1095	1177

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt prelliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå är 4,50 %.




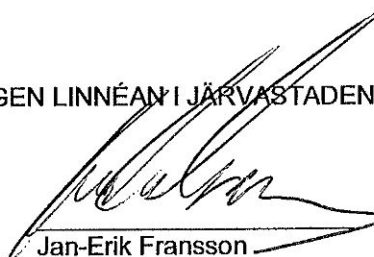
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, eventuell terrass samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Skanska innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under punkt 3 på sidan 6. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 26 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Solna den 1 november 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINNÉAN I JÄRVASTADEN

  
Johan Alenius

  
Jan-Erik Fransson

  
Göran Svanström

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

I NOVEMBER

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad ~~23 oktober~~ 2022 för bostadsrättsföreningen Linnéan i Järvastaden, org. nr: 769621-3938.

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 och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

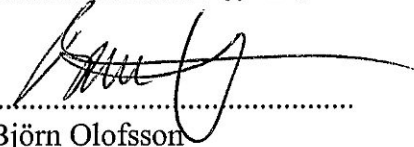
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

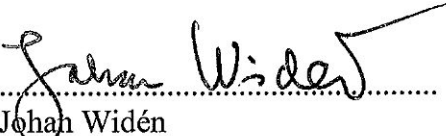
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-11-08

  
.....  
Björn Olofsson  
Civ.ing  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

  
.....  
Johan Widén  
Civ.ing  
Kungsholmens Kontorshotell  
Warfvinges väg 31  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2022-11-08 för Brf Linnéan i Järvastaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-10-02
2. Registreringsbevis	2020-10-13
3. Uppdragsavtal med bilagor	2020-11-06
4. Tilläggsavtal (nr 1) till uppdragsavtal	2021-09-15
5. Tilläggsavtal (nr 2) till uppdragsavtal	2022-10-28
6. Kreditoffert Nordea	2020-10-02
	2020-10-06
7. Hyreskontrakt	2021-09-06
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-10-21
9. Beräkning av taxeringsvärde	2022-10-21
	2022-12-03
10. Bygglovsbeslut	2020-06-24
11. Beslut om startbesked	2020-09-17
12. Bekräftelse av bland annat lokalarea och tillträdestider	2021-12-14
13. Diverse bekräftelser	2022-11-01
14. Transportköp	2020-11-24
15. Aktieöverlåtelseavtal	2020-11-06
16. Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	2022-10-18
17. Bekräftelse av ändrad amortering	2022-10-13
18. Överlåtelseavtal avseende fastigheten Solna Linnean 2	2020-11-03
19. Tillvalsbeställning	2022-10-21
20. Ritning A-40-1-011	2022-01-03
21. Bekräftelse avseende antal bilplatser med el-laddning	2021-04-16
22. Information från kontrollansvarig	2022-11-07
23. Förtydligande av uppdragsavtal	2022-11-07

2022110900793