

---

**Ekonomisk plan för:**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINAHÖJDEN**

**Linavägen 5, 151 56, Södertälje**

---

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Linahöjden under tredje kvartalet 2021

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt .....	4
Taxeringsvärde .....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	5
Tomt och läge .....	5
Fakta om fastigheten.....	5
Gemensamma utrymmen och anordningar .....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning .....	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN .....	7
Förvärvskostnad .....	7
Finansieringsplan.....	8
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan .....	8
4. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET.....	9
Amortering och extra avsättningar .....	10
Ekonomisk administration.....	10
Eventuell ökad belåning .....	10
Eventuellt ökat energibehov .....	10
Avskrivningar .....	10
P-platser .....	10
5. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....	11
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS .....	11
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING .....	12
8. LOKALFÖRTECKNING .....	12
9. PROGNOSE .....	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	14

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos och FDS-utdrag

## 1. ALMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Linahöjden (org: nr 769639-5867) som registrerades 2021-02-09 i Södertälje kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i kap 3. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av fastigheten Lina 4:50 och innehållande 25 lägenheter.

Fastigheten genomgår en nybyggnation under tredje kvartalet 2020 fram till första kvartalet 2022. Samtliga lägenheter nyproduceras. Arbetet sker på totalentreprenad av entreprenören Partner Entreprenad i Sverige AB i enlighet med ABT06.

### Förvärv av fast egendom

Föreningen har ingått avtal om förvärv av fastigheten genom förvärv av aktierna i Adis Fastigheter AB (orgnr: 559209-8841) från nuvarande ägare Cederdalen Fastigheter AB (orgnr: 559267-1100). Med tillträde tredje kvartalet 2021.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övertärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras.

”Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.”

Fastighetens skattemässiga värde uppgår till 32 433 067 kr.

### Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 100,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på föreningens förvaltningsmässiga tillträde av fastigheten.

### Försäkring

Fastigheten kommer från det förvaltningsmässiga tillträdet att var försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

### Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Säljaren av fastigheten förbinder sig att på föreningens förvaltningsmässiga tillträde förvärva eventuell icke såld bostad. Anslutningsgraden är därmed säkerställd till 100%.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket. Detta beräknas att bli under fjärde kvartalet 2021. Inflyt beräknas ske etappvis under perioden från och med första kvartalet 2022 till tredje kvartalet 2022. Föreningens lån betalas ut succesivt i takt med att inflyttning sker.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnader är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men bedöms år 1 uppgå till följande belopp: 51 685 488 kr, varav byggnadsvärde 48 178 156 kr och mark 3 507 332 kr.

### Planens offentlighet:

#### **BRL 3 kap.§5**

*Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen*

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett gathus uppfört i tre våningsplan, med bottenplan i suterräng. I byggnaden finns ett trapphus samt två hissar vilka går från bottenplan till vindsplanet. Typkod 320.

### Tomt och läge

Fastigheten ligger längs med sjön Mälaren i Södertälje. Omkringliggande bebyggelse består av liknande bostadshus.

All tänkbar service finns i närområdet likasom skolor och idrottsföreningar mm. Kommunikationsläget är mycket gott med buss i gångavstånd till fastigheten.

### Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lina 4:50, Södertälje
Adress	Linavägen 5
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplan: 2000-09-19, akt 0181K-P1304C.
Tomtareal	2586 kvm
Area:	Bostadsyta: 2049 kvm. Biyta: 279 kvm. Ytorna uppmätta på ritning.
Lägenheter	25 st
Lokaler	inga
Parkering	25 st
Byggnadsutformning	Byggnad med tre våningsplan, bottenplan i suterräng, samtliga plan inrättade med bostäder.
Byggnadsår	2020-2022
Typkod	320
<b>Gemensamma utrymmen och anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Karlberga Parks Samfällighet.
Uppvärmning	Bergvärme, vattenburet system.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Sophantering	Sopkärl med hushållsavfall samt sortering, återvinningsrum i fastighet.
Tvättstuga	1 TM, 1 TT samt torkskåp. Alla lägenheter är förberedda och utrustade med KM (Kombimaskin).
Gym	Gymlokal i bottenplan med diverse utrustning.
Utvändig mark	Asfalterad framsida mot Östervicksbacken och trädgårdstomt med gräsmatta på baksidan. På baksidan finns en gemensam pergola samt intill en lekplats.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark.
Stomme suterräng	Betongstomme.
Stomme plan 1-3	Träregelstomme.
Yttertak	Råspont och protenduk. Beklätt med bandtäckt plåt.
Fasader	Putsad fasad. Målad.
Entré/Trapphus	Trapp- och golvbeläggning i klinkers, väggarna och taken är målade.
Fönster	2+1 - glas kopplade isolerglas med karmar och bågar av trä.

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målat
Golv	Hall: Klinkers Rum: Ek Parkett 3-stav Kök: Ek Parkett 3-stav Duschrum: Klinkers
Köksinredning	Modern köksinredning bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys.
Duschrum	Modern badrumsinredning med dusch, WC, tvättställ, KM (Kombimaskin).

### 3. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på den förvaltningsmässiga tillträdesdagen finns lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt förbinder sig Säljaren av fastigheten att på föreningens tillträdesdag förvärva eventuell icke såld bostad. I det fall föreningen kan ta ut upplåtelseavgift i samband med upplåtelse kommer tilläggsköpeskillning att utgå i motsvarande mån. Det noteras att tilläggsköpeskillningen kan bli negativ för det fall föreningens kostnader för att uppföra hus i enlighet med denna ekonomiska plan överstiger nedan belopp.

Nedan angiven totalsumma avser den beräknade kostnaden för föreningen.

#### Förvärvskostnad

Kostnadsunderlag	Belopp
Köpeskillning fastighet & aktier	94 467 504 kr
Utestående byggnationskostnad	24 450 000 kr
Lagfart 1)	486 496 kr
Pantbrev 2)	- kr
Initialkostnader 3)	250 000 kr
<b>Summa för föreningens fastighet</b>	<b>119 654 000 kr</b>
Yttre reparationsfond	70 000 kr
Dispositionsfond/kassa	30 000 kr
<b>Slutlig kostnad:</b>	<b>119 754 000 kr</b>

- 1) Lagfarten baseras på fastighetens nuvarande skattemässiga värde, om 32 433 067 kr.
- 2) I fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 30 000 000 kr.
- 3) Initialkostnader innefattar bland annat konsultarvode och övriga. Samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

Finansieringsplan

Belåning	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1 år)	8 918 000 kr	2,50%	222 950 kr	89 180 kr
Banklån 2 (3 år)	8 918 000 kr	2,50%	222 950 kr	89 180 kr
Banklån 3 (5 år)	8 918 000 kr	2,50%	222 950 kr	89 180 kr
Banklån utestående insatser	- kr	1,70%	- kr	- kr
Summa banklån	26 754 000 kr		668 850 kr	267 540 kr
Medlemsinsatser	93 000 000 kr			
Upplåtelseavgift	- kr			
<b>Summa finansiering</b>	<b>119 754 000 kr</b>			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.





### Amortering och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 267 540kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

### Ekonomisk administration

För att säkerställa att föreningen får en start i enlighet med den ekonomiska planen står fastighetsutvecklaren kostnaden för ekonomisk administration under år 1-3. Utgiften påförs föreningen från år fyra vilket framgår av prognosen. Kostnaden uppskattas då till ca 50 000 kr/år, vilket innebär ca 166 kr/mån för en genomsnittslägenhet. Upplysningsvis nämns att kostnaden även ryms inom föreningens ränteöverskott. En framtida föreningsstämma får därmed besluta om eventuell avgiftshöjning blir aktuell.

### Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med 58 kr/mån för genomsnittslägenheten på 82 kvm.

### Eventuellt ökat energibehov

Utifrån fastighetens energiberäkning är det köpta energibehovet 18 523 kWh/år. Vid ett eventuellt ökat energibehov med 10%, 20% respektive 30% kommer kostnaden för köpt energi att öka med 3 705kr, 7 409kr respektive 11 114kr. Månadsavgiften behöver då höjas med 12 kr/mån (10% ökning), 25 kr/mån (20% ökning) respektive 37 kr/mån (30% ökning) för genomsnittslägenheten på 82 kvm.

### Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, enl k3, på fastighetens bokförda värde. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

### P-platser

Föreningen har 25 parkeringsplatser som medlemmarna kan hyra. Av dessa 25 är 6 st platser försedda med laddstolpe för elbil, resterande 19 st är vanliga parkeringsplatser. Parkeringsplats med laddstolpe hyrs för 1000kr/månaden och vanlig för 500kr/månaden. Säljaren förbinder sig av att hyra eventuell icke uthyrd parkeringsplats under 12 månader från föreningens förvaltningsmässiga tillträde.

## 5. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 82 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	119 754 000 kr	58 445 kr
Föreningens grundbelåning, BOA	26 754 000 kr	13 057 kr
Föreningens grundbelåning, BOA+BIA	26 754 000 kr	11 492 kr
Föreningens belåning utestående insatser	- kr	- kr
Insats år 1	93 000 000 kr	45 388 kr
Upplåtelseavgift år 1	- kr	- kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	- kr	- kr
Föreningens Driftkostnad år 1	- 344 747 kr -	168 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	1 250 000 kr	610 kr
Avsättning till underhållsfond samt amortering	349 500 kr	171 kr
Summa kassaflöde	82 863 kr	40 kr

## 6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	7	11	16
Årtal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2031	2036
Beräknad									
Nettoavgift	1 250 000 kr	1 275 000 kr	1 300 500 kr	1 326 510 kr	1 353 040 kr	1 380 101 kr	1 407 703 kr	1 523 743 kr	1 682 335 kr
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid ränta</b>									
+1%	1 517 540 kr	1 542 540 kr	1 568 040 kr	1 594 050 kr	1 620 580 kr	1 647 641 kr	1 675 243 kr	1 791 283 kr	1 949 875 kr
+2%	1 785 080 kr	1 810 080 kr	1 835 580 kr	1 861 590 kr	1 888 120 kr	1 915 181 kr	1 942 783 kr	2 058 823 kr	2 217 415 kr
-1%	982 460 kr	1 007 460 kr	1 032 960 kr	1 058 970 kr	1 085 500 kr	1 112 561 kr	1 140 163 kr	1 256 203 kr	1 414 795 kr
<b>Nödvändig avgiftsnivå vid inflation</b>									
+1%	1 265 670 kr	1 290 670 kr	1 316 170 kr	1 342 180 kr	1 368 710 kr	1 395 771 kr	1 423 373 kr	1 539 413 kr	1 698 005 kr
+2%	1 281 340 kr	1 306 340 kr	1 331 840 kr	1 357 850 kr	1 384 380 kr	1 411 441 kr	1 439 043 kr	1 555 083 kr	1 713 676 kr
-1%	1 234 330 kr	1 259 330 kr	1 284 830 kr	1 310 840 kr	1 337 370 kr	1 364 431 kr	1 392 033 kr	1 508 073 kr	1 666 665 kr

## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Lägenhetsytorna är baserade på uppmätta ytor från ritning. Då samtliga lägenheter ska överlåtas till fysiska personer före årsskiftet 2022-23 kommer föreningen att deklarerarar såsom en äkta förening.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha giltig hemförsäkring.

ID-Lgh	Yta (kvm)	Biyta (kvm)	Biyta typ	Insats (kr)	100%	BR 2020
					Andelstal	Mån.avg (kr)
1	64,00	5,00	Uteplats	2 890 000	3,123%	3 254
2	57,00	5,00	Uteplats	2 570 000	2,782%	2 898
3	60,00	5,00	Uteplats	2 700 000	2,928%	3 050
4	65,00	5,00	Uteplats	2 900 000	3,172%	3 304
5	95,00	5,00	Balkong	4 275 000	4,636%	4 830
6	73,00	5,00	Balkong	3 285 000	3,563%	3 711
7	75,00	5,00	Balkong	3 375 000	3,660%	3 813
8	63,00	5,00	Balkong	2 835 000	3,075%	3 203
9	89,00	5,00	Balkong	4 000 000	4,344%	4 525
10	92,00	5,00	Balkong	4 250 000	4,490%	4 677
11	95,00	5,00	Balkong	4 275 000	4,636%	4 830
12	73,00	5,00	Balkong	3 285 000	3,563%	3 711
13	75,00	5,00	Balkong	3 375 000	3,660%	3 813
14	63,00	5,00	Balkong	2 835 000	3,075%	3 203
15	97,00	5,00	Balkong	4 365 000	4,734%	4 931
16	92,00	5,00	Balkong	4 250 000	4,490%	4 677
17	95,00	5,00	Balkong	4 275 000	4,636%	4 830
18	73,00	5,00	Balkong	3 285 000	3,563%	3 711
19	75,00	5,00	Balkong	3 375 000	3,660%	3 813
20	63,00	5,00	Balkong	2 835 000	3,075%	3 203
21	97,00	5,00	Balkong	4 365 000	4,734%	4 931
22	92,00	5,00	Balkong	4 350 000	4,490%	4 677
23	93,00	61,00	Terrass	4 350 000	4,539%	4 728
24	93,00	48,00	Terrass	4 350 000	4,539%	4 728
25	140,00	60,00	Terrass	6 350 000	6,833%	7 117
Summa	2 049,0	279,0		93 000 000	100%	104 167
Total yta	2 328,0					

## 8. LOKALFÖRTECKNING

Föreningen har inga lokaler.

## 9. PROGNOSER

Prognoser									
Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	
Årsavgifter	1 250 000 kr	1 275 000 kr	1 300 500 kr	1 326 510 kr	1 353 040 kr	1 380 101 kr	1 523 743 kr	1 682 335 kr	
Hysesintäkter bostad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Hysesintäkter lokal	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Övriga intäkter	114 000 kr	116 280 kr	118 606 kr	120 978 kr	123 397 kr	125 865 kr	138 965 kr	153 429 kr	
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 364 000 kr</b>	<b>1 391 280 kr</b>	<b>1 419 106 kr</b>	<b>1 447 488 kr</b>	<b>1 476 437 kr</b>	<b>1 505 966 kr</b>	<b>1 662 708 kr</b>	<b>1 835 764 kr</b>	
Driftkostnader & underhåll	-344 747 kr	-351 642 kr	-358 675 kr	-365 849 kr	-373 166 kr	-380 629 kr	-420 245 kr	-463 985 kr	
Övriga externa kostnader	0 kr	0 kr	0 kr	-50 000 kr	-51 000 kr	-52 020 kr	-57 434 kr	-107 658 kr	
Räntenetto	-668 850 kr	-668 850 kr	-668 850 kr	-668 850 kr	-668 850 kr	-668 850 kr	-668 850 kr	-668 850 kr	
<b>Summa kostnader:</b>	<b>-1 013 597 kr</b>	<b>-1 020 492 kr</b>	<b>-1 027 525 kr</b>	<b>-1 084 699 kr</b>	<b>-1 093 016 kr</b>	<b>-1 101 499 kr</b>	<b>-1 146 529 kr</b>	<b>-1 240 492 kr</b>	
<b>Kassaflödesprognos</b>									
Summa intäkter	1 364 000 kr	1 391 280 kr	1 419 106 kr	1 447 488 kr	1 476 437 kr	1 505 966 kr	1 662 708 kr	1 835 764 kr	
Summa kostnader	-1 013 597 kr	-1 020 492 kr	-1 027 525 kr	-1 084 699 kr	-1 093 016 kr	-1 101 499 kr	-1 146 529 kr	-1 240 492 kr	
Kassaflöde från löpande drift	350 403 kr	370 788 kr	391 580 kr	362 789 kr	383 422 kr	404 467 kr	516 179 kr	595 272 kr	
Amorteringar	-267 540 kr	-267 540 kr	-267 540 kr	-267 540 kr	-267 540 kr	-267 540 kr	-267 540 kr	-267 540 kr	
Investeringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Summa kassaflöde	82 863 kr	103 248 kr	124 040 kr	95 249 kr	115 882 kr	136 927 kr	248 639 kr	327 732 kr	
<b>Ack kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital</b>	<b>82 863 kr</b>	<b>186 110 kr</b>	<b>310 151 kr</b>	<b>405 400 kr</b>	<b>521 281 kr</b>	<b>658 208 kr</b>	<b>1 537 084 kr</b>	<b>2 964 693 kr</b>	
Avskrivningar	-898 155 kr	-898 155 kr	-898 155 kr	-898 155 kr	-898 155 kr	-898 155 kr	-898 155 kr	-898 155 kr	
<b>Årets bokföringsmässiga resultat</b>	<b>-547 752 kr</b>	<b>-527 367 kr</b>	<b>-506 575 kr</b>	<b>-535 366 kr</b>	<b>-514 733 kr</b>	<b>-493 688 kr</b>	<b>-381 976 kr</b>	<b>-302 883 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	-81 960 kr	-81 960 kr	-81 960 kr	-81 960 kr	-81 960 kr	-81 960 kr	-81 960 kr	-81 960 kr	
<b>Fritt eget kapital</b>	<b>-629 712 kr</b>	<b>-1 239 040 kr</b>	<b>-1 827 574 kr</b>	<b>-2 444 900 kr</b>	<b>-3 041 594 kr</b>	<b>-3 617 242 kr</b>	<b>-6 301 241 kr</b>	<b>-8 436 507 kr</b>	

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningen stadgar.

Södertälje, datum: 30/09-2021

Brf Linahöjden

Planen signeras digitalt

.....  
Namnförtydligande: Ali Bou-Zeid

.....  
Namnförtydligande: Muhamed Bou-Zeid

.....  
Namnförtydligande: Amani Hdeib

Följande handlingar har undertecknats den 20 oktober 2021



**0. Ekonomisk plan BRF Linahöjden (4).pdf**

(501946 byte)  
SHA-512: 903361a8bb4d81af21264e45029ab8e30b57f  
9fb21d044bbb4f70846dcacb6089b1ca71dff5ebd77fc3  
0346d60ab797853a9f7ac9c1cab0de7b35a332fd0a01b

Handlingarna är undertecknade av

2021-10-20 08:46:53 (CET)



**Ali Bou-Zeid**

ali@cederdalen.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-10-19 21:26:15 (CET)



**Muhamed Bou-Zeid**

mbz@cederdalen.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-10-20 09:01:07 (CET)



**Amani Hdeib**

amani.hdeib@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**0 Ekonomisk plan BRF Linahöjden (4)**

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
35e7cc863be7a8c2b27dbc73fd5a4c2c7bf4aa672a13efe34582e2ce4c74d33e929dfb3116b0edb5570f6899348bf8af6f5b1ef211afc9644cac5218e5708bdc



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen Linahöjden, org.nr 769639–5867, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av ritningshandlingar mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm, datum enl digitalt intyg

Åkarp, datum enligt digitalt intyg

*signeras digitalt*

*signeras digitalt*

.....

.....

**Carl Dutina**

**Hannes Persson**

Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Granskade Bilagor sida 2



**Vi har utöver planen (digitalt signerad 2021-10-20/21) tagit del av följande handlingar:**

- a) Registreringsbevis Brf Linahöjden, 2021-02-09
- b) Stadgar för Brf Utsikten Vemdalen 1, 2021-02-09
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Södertälje Lina 4:50, 2021-03-21
- d) Startbesked och ritningshandlingar, 2021-01-18
- e) Aktieöverlåtelseavtal, inkl hyresgaranti p-platser, åtagande om tillkommande kostnader, förvärv av osålda lägenheter, 2021-09-30
- f) Entreprenadavtal, 2021-01-18, överlåtelse av entreprenadavtal, 2021-09-28
- g) Ränteindikation SEB, 2021-02-17
- h) Premieoffert försäkring, 2021-04-06
- i) Offert ekonomisk administration, 2021-03-22
- j) Offert städ, 2021-03-31
- k) Offert teknisk förvaltning, 2021-03-25
- l) Beräkning av taxeringsvärde, odat
- m) Beräkningsunderlag energibehov, 2021-01-04
- n) Marknadsföringsmaterial med renderade bilder, ritningar mm, [www.cederdalen.se](http://www.cederdalen.se)

Följande handlingar har undertecknats den 20 oktober 2021



**0 Ekonomisk plan BRF Linahöjden (4) -  
receipt iasc4.pdf**

(1279395 byte)  
SHA-512: 316707ac17b89ea7be106b5198990f89569bf  
0fff3e52420c3c41185af1f6d92a1deaa297751ab5c7e1  
045008d9f81c7db7a92ff2fd4ab0e0e8d3a7b05582e1b

Handlingarna är undertecknade av

2021-10-20 19:09:26 (CET)



**Hannes Mattias Persson**

hfastighetskonsult@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-10-20 19:11:51 (CET)



**Carl Dutina**

carl.dutina@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**0 Ekonomisk plan BRF Linahöjden (4) receipt iasc4**

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0af51027078523556bdec50aa72916e197877ec00bac001096c5404632937a387d40c397074d4d995a16efbe9c559af5f509fcd15d27fcd8fd32e674ef82269



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.