

BRF LINDÖ STRAND 2

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDÖ STRAND 2**

**Organisationsnummer: 769640-4388**

**Kommun: Norrköpings kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8-10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Norrköping 2023-08-28

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDÖ STRAND 2

  
Ulf Hageström Svensson

  
Anders Karlsson

  
Inge Carlsson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av fem bostadshus innehållande sammanlagt 100 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2024 och avslutas under kvartal 2 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna har påbörjats under kvartal 1 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 2 2024, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2023-01-25 samt avtal om ändring av entreprenadkontrakt 2023-08-28. Av entreprenadkontraktet framgår att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, dvs den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-05-03.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 10 000 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bogsprötet 1, Norrköpings kommun
Adress:	Bråviksvägen 65, 67, 69, 71, 73
Tomtens areal:	ca 5 871 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 517 kvm
Byggnadernas utformning:	5 bostadshus i 3-5 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	100 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Parkering

72 garageplatser

8 öppna parkeringsplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

## BRF LINDÖ STRAND 2

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

2 st Återvinningsrum

Ledningar för yttre VA, el, bredband.

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

5 st hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/värmemätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

## BRF LINDÖ STRAND 2

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning alt. hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin i mindre lgh:er placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

### Kortfattad rumsbeskrivning, allmänna utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entréer och trapphus plan 1	Klinker	Målat	Målat, akustikskivor	Postfack, anslagstavla, tidningshållare
Trapphus övriga plan	Klinker	Målat	Målat, akustikskivor	Tidningshållare
Elrum, fläktrum, rullstols- och barnvagnsförråd	Betong, dammbunden	Målat	Målat	
Miljörum	Betong, dammbunden	Fiberskiva, upp till 1,2 öfg i övrigt målat	Målat	
Undercentral	Betong,	Målat	Målat Sida 4	Tappkran, golvbrunn



## BRF LINDÖ STRAND 2

	dammbunden			
Städrum	Betong, dammbunden	Målat	Målat	Utslagsvask, städset
Lägenhetsförråd	Betong, dammbunden	Målat	Målat	Nätväggar, hylla, stång
Garage/cykelrum	Betong, dammbundet	Målat	Målat	

### Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 438 350 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 438 350 000 kr**

### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0581031

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 169 600 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 27 100 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 6 500 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i kalkylen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad räntegaranti 4) 1%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	29 000 000	1	5,30%	1 537 000	-290 000		1 247 000
Bottenlån	29 000 000	2	5,10%	1 479 000	-290 000		1 189 000
Bottenlån	29 000 000	3	4,90%	1 421 000	-290 000		1 131 000
Bottenlån	29 035 000	4	4,80%	1 393 680	-290 350		1 103 330
Amortering						812 000	812 000
S:a lån	116 035 000			5 830 680	-1 160 350	812 000	5 482 330
Insatser	173 968 000						
Upplåtelseavgifter	148 347 000						
<b>S:a finansiering</b>	<b>438 350 000</b>						

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**5 482 330**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas och fördelas mellan 1 och 4 år. Den begränsade räntegarantin förutsätter slutplacering enligt denna kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp. Vid val av andra bindningstider och fördelning av lånebelopp utgår erbjudandet av den begränsade räntegarantin.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 5,0%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 4,30%, 2 år = 4,10%, 3 år = 3,90% och 4 år = 3,80%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0 %-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0 %-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

**Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 231 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2021 med

35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**225 510**

## BRF LINDÖ STRAND 2

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning	122 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	22 500	
Administrationskostnad	19 500	
Vattenavgifter	260 000	
Värmeavgifter	325 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	550 800	
Elavgifter hushållsel	506 416	
Sophämtning	155 000	
Teknisk förvaltning	425 000	
Besiktning och service hissar	0	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	264 000	
Försäkringar	35 000	
Väderprognosstyrning	30 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övriga driftskostnader	25 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 795 216</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder c)		
Fastighetsskatt garage	65 000	
		<b>65 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>8 568 056</b>
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år).

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

155 524 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. Avseende teknisk förvaltning bistår Entreprenören med upphandling av dessa tjänster med extern part för Beställarens räkning.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.

e) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	7 517	kvm		6 377 316
Årsavgift bredband				264 000
Årsavgift varmvatten *)				155 524
Årsavgift hushållsel *)				506 416
Hyra garage	62	st	1 300	kr/plats och m: 967 200
Hyra garage, laddplatser	10	st	1 600	kr/plats och m: 192 000
Avgift öppna p-platser	8	st	650	kr/plats och m: 62 400
Hyra extra förråd	12	st	300	kr/förråd/mån 43 200

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>8 568 056</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

## LÄGENHETSTABELL

## BRF LINDÓ STRAND 2

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv <sup>2)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>3)</sup> Mark	Andelsal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS och UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup> per mån	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLEL <sup>6)</sup> per mån	
					kr	kr			kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	109	4 RK	M	2 305 000	2 190 000	4 495 000	1 537 000	84 497	7 041	2 640	220	87 137	7 261	1 933	161	6 295	525
11002	92	3 RK	M	2 011 000	1 934 000	3 945 000	1 341 000	73 719	6 143	2 640	220	76 359	6 363	1 544	129	5 203	434
11003	99	4 RK	M	2 150 000	1 645 000	3 795 000	1 434 000	78 815	6 568	2 640	220	81 455	6 788	1 933	161	6 295	525
11101	55	2 RK		1 377 000	1 018 000	2 395 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
11102	92	3 RK		2 011 000	2 484 000	4 495 000	1 341 000	73 719	6 143	2 640	220	76 359	6 363	1 544	129	5 203	434
11103	96	4 RK		2 104 000	1 941 000	4 045 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
11104	79	3 RK		1 810 000	2 285 000	4 095 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
11201	55	2 RK		1 377 000	1 068 000	2 445 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
11202	92	3 RK		2 011 000	2 584 000	4 595 000	1 341 000	73 719	6 143	2 640	220	76 359	6 363	1 544	129	5 203	434
11203	96	4 RK		2 104 000	2 141 000	4 245 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
11204	79	3 RK		1 810 000	2 485 000	4 295 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
11301	55	2 RK		1 377 000	1 218 000	2 595 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
11302	92	3 RK		2 011 000	2 784 000	4 795 000	1 341 000	73 719	6 143	2 640	220	76 359	6 363	1 544	129	5 203	434
11303	96	4 RK		2 104 000	2 241 000	4 345 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
11304	79	3 RK		1 810 000	2 689 000	4 495 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
21001	91	3 RK	M	1 996 000	699 000	2 695 000	1 331 000	73 169	6 097	2 640	220	75 809	6 317	1 544	129	5 203	434
21002	98	4 RK	M	2 135 000	1 660 000	3 795 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
21003	78	3 RK	M	1 795 000	900 000	2 695 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
21004	30	1 RK	M	959 000	36 000	995 000	640 000	35 155	2 930	2 640	220	37 795	3 150	1 107	92	3 955	330
21101	79	3 RK		1 810 000	1 185 000	2 995 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
21102	98	4 RK		2 135 000	2 010 000	4 145 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
21103	78	3 RK		1 795 000	1 600 000	3 395 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
21104	60	2 RK		1 485 000	365 000	1 850 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
21201	79	3 RK		1 810 000	1 185 000	2 995 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
21202	98	4 RK		2 135 000	2 010 000	4 145 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
21203	78	3 RK		1 795 000	1 600 000	3 395 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
21204	60	2 RK		1 485 000	465 000	1 950 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
21301	79	3 RK		1 810 000	1 535 000	3 345 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
21302	98	4 RK		2 135 000	2 310 000	4 445 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
21303	78	3 RK		1 795 000	1 800 000	3 595 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
21304	60	2 RK		1 485 000	565 000	2 050 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
21401	79	3 RK		1 810 000	1 585 000	3 395 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
21402	98	4 RK		2 135 000	2 410 000	4 545 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
21403	78	3 RK		1 795 000	1 900 000	3 695 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
21404	60	2 RK		1 485 000	710 000	2 195 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
31001	29	1 RK	M	944 000	251 000	1 195 000	630 000	34 605	2 884	2 640	220	37 245	3 104	1 107	92	3 955	330
31002	92	4 RK	M	2 042 000	2 353 000	4 395 000	1 362 000	74 856	6 238	2 640	220	77 496	6 458	1 933	161	6 295	525
31003	96	4 RK	M	2 104 000	1 991 000	4 095 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
31004	90	3 RK	M	1 980 000	1 615 000	3 595 000	1 321 000	72 583	6 049	2 640	220	75 223	6 269	1 544	129	5 203	434
31101	55	2 RK		1 377 000	818 000	2 195 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
31102	92	4 RK		2 042 000	2 753 000	4 795 000	1 362 000	74 856	6 238	2 640	220	77 496	6 458	1 933	161	6 295	525
31103	96	4 RK		2 104 000	2 291 000	4 395 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
31104	79	3 RK		1 810 000	1 285 000	3 095 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
31201	55	2 RK		1 377 000	918 000	2 295 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
31202	92	4 RK		2 042 000	2 853 000	4 895 000	1 362 000	74 856	6 238	2 640	220	77 496	6 458	1 933	161	6 295	525
31203	96	4 RK		2 104 000	2 391 000	4 495 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
31204	79	3 RK		1 810 000	1 385 000	3 195 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434

## LÄGENHETSTABELL

## BRF LINDÓ STRAND 2

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark kv/m	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÄTTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT HUSHÄLLEL <sup>9)</sup>	
								kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31301	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	1 018 000	2 395 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
31302	92	4 RK	1,1738%	2 042 000	2 933 000	4 995 000	1 362 000	74 856	6 238	2 640	220	77 496	6 458	1 933	161	6 295	525
31303	96	4 RK	1,2094%	2 104 000	2 491 000	4 595 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
31304	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 485 000	3 295 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
31401	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	1 118 000	2 495 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
31402	92	4 RK	1,1738%	2 042 000	3 253 000	5 295 000	1 362 000	74 856	6 238	2 640	220	77 496	6 458	1 933	161	6 295	525
31403	96	4 RK	1,2094%	2 104 000	2 791 000	4 895 000	1 403 000	77 128	6 427	2 640	220	79 768	6 647	1 933	161	6 295	525
31404	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 785 000	3 595 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
41001	91	3 RK	M	1 996 000	599 000	2 595 000	1 331 000	73 169	6 097	2 640	220	75 809	6 317	1 544	129	5 203	434
41002	98	4 RK	M	2 135 000	1 360 000	3 495 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
41003	78	3 RK	M	1 795 000	800 000	2 595 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
41004	30	1 RK	M	959 000	291 000	1 250 000	640 000	35 155	2 930	2 640	220	37 795	3 150	1 107	92	3 955	330
41101	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 285 000	3 095 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
41102	98	4 RK	1,2272%	2 135 000	1 960 000	4 095 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
41103	78	3 RK	1,0318%	1 795 000	1 200 000	2 995 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
41104	60	2 RK	0,8536%	1 485 000	790 000	2 275 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
41201	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 585 000	3 395 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
41202	98	4 RK	1,2272%	2 135 000	2 160 000	4 295 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
41203	78	3 RK	1,0318%	1 795 000	1 500 000	3 295 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
41204	60	2 RK	0,8536%	1 485 000	890 000	2 375 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
41301	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 685 000	3 495 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
41302	98	4 RK	1,2272%	2 135 000	2 260 000	4 395 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
41303	78	3 RK	1,0318%	1 795 000	1 600 000	3 395 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
41304	60	2 RK	0,8536%	1 485 000	990 000	2 475 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
41401	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 885 000	3 695 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
41402	98	4 RK	1,2272%	2 135 000	2 460 000	4 595 000	1 424 000	78 265	6 522	2 640	220	80 905	6 742	1 933	161	6 295	525
41403	78	3 RK	1,0318%	1 795 000	1 800 000	3 595 000	1 197 000	65 801	5 483	2 640	220	68 441	5 703	1 544	129	5 203	434
41404	60	2 RK	0,8536%	1 485 000	1 115 000	2 600 000	990 000	54 437	4 536	2 640	220	57 077	4 756	1 301	108	3 955	330
51001	79	3 RK	M	1 810 000	1 185 000	2 995 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51002	79	3 RK	M	1 810 000	985 000	2 795 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51003	55	2 RK	M	1 377 000	868 000	2 245 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51004	43	2 RK	M	1 191 000	704 000	1 895 000	794 000	43 660	3 638	2 640	220	46 300	3 858	1 301	108	3 955	330
51005	42	2 RK	M	1 176 000	419 000	1 595 000	784 000	43 110	3 593	2 640	220	45 750	3 813	1 301	108	3 955	330
51101	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 085 000	2 895 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51102	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	868 000	2 245 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51103	43	2 RK	0,6846%	1 191 000	504 000	1 695 000	794 000	43 660	3 638	2 640	220	46 300	3 858	1 301	108	3 955	330
51104	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	868 000	2 245 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51105	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 285 000	3 095 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51201	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 185 000	2 995 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51202	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	868 000	2 245 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51203	43	2 RK	0,6846%	1 191 000	604 000	1 795 000	794 000	43 660	3 638	2 640	220	46 300	3 858	1 301	108	3 955	330
51204	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	868 000	2 245 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51205	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 385 000	3 195 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51301	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 285 000	3 095 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	68 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51302	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	918 000	2 295 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51303	43	2 RK	0,6846%	1 191 000	704 000	1 895 000	794 000	43 660	3 638	2 640	220	46 300	3 858	1 301	108	3 955	330
51304	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	918 000	2 295 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330

## LÄGENHETSTABELL

## BRF LINDÖ STRAND 2

Nr	Boarea, storlek <sup>2)</sup> Mark cirka <sup>1)</sup>	LÄGENHET	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH		LÅN PER	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>	ÅRSAVGIFT			
					AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH <sup>4)</sup>	LGH <sup>4)</sup>		per mån	per mån		per mån	per mån		
	kvm		%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
51305	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 485 000	3 295 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	58 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51401	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 585 000	3 395 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	58 991	5 749	1 544	129	5 203	434
51402	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	1 018 000	2 395 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51403	43	2 RK	0,6846%	1 191 000	804 000	1 995 000	794 000	43 660	3 638	2 640	220	46 300	3 858	1 301	108	3 955	330
51404	55	2 RK	0,7915%	1 377 000	1 018 000	2 395 000	918 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 301	108	3 955	330
51405	79	3 RK	1,0404%	1 810 000	1 685 000	3 495 000	1 207 000	66 351	5 529	2 640	220	58 991	5 749	1 544	129	5 203	434
Justering			0,0012%				25 000	-1				-1					
<b>SUMMA</b>	<b>7 517</b>	<b>100</b>	<b>100,0000%</b>	<b>173 968 000</b>	<b>148 347 000</b>	<b>322 315 000</b>	<b>116 035 000</b>	<b>6 377 316</b>		<b>264 000</b>		<b>6 641 316</b>		<b>155 524</b>		<b>506 416</b>	

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet 11101, 11104, 11201, 11204, 11301, 11304, 21001, 21101, 21201, 21301, 31004, 31104, 31104, 31201, 31204, 31301, 31304, 31401, 31404, 41001, 41101, 41201, 41301, 41401, 51001, 51002, 51003, 51101, 51102, 51104, 51105, 51201, 51202, 51204, 51205, 51301, 51302, 51304, 51305, 51401, 51402, 51404, 51405 har endast förråd i lägenheten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmått area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband inklusive tv basutbud fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF LINDÖ STRAND 2

**E. EKONOMISK PROGNOS****Antaganden:**

Höjning årsavg år 2-3 7%, år 4 3% och 2% fr år 5 7,0% 3,0%  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%  
 Begränsad räntegaranti 1,0%  
 Räntenivå, genomsnitt 5,0%  
 Höjning årsavg bredband ink tv, varmvatten och hushållsel 2,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -5 831	-5 790	-5 746	-5 699	-5 649	-5 596	-5 283	-4 894
Begränsad räntegaranti	tkr 1 160	864	572	284				
Amorteringar	tkr -812	-874	-935	-997	-1 059	-1 120	-1 428	-1 736
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 795	-2 851	-2 908	-2 966	-3 025	-3 146	-3 473	-3 834
Fastighetsskatt garage	tkr -65	-66	-68	-69	-70	-72	-79	-87
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-200
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -8 343</b>	<b>-8 717</b>	<b>-9 085</b>	<b>-9 447</b>	<b>-9 803</b>	<b>-9 934</b>	<b>-10 263</b>	<b>-10 751</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 848	908	971	1 000	1 020	1 041	1 149	1 294

**Inbetalningar**

Årsavgifter	tkr 6 377	6 823	7 301	7 520	7 670	7 823	8 637	9 727
Bredband ink tv, varmvatten och hushållsel	tkr 926	945	945	964	983	1 003	1 107	1 247
Övriga intäkter	tkr 1 265	1 278	1 291	1 304	1 317	1 330	1 398	1 469
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 8 569</b>	<b>9 046</b>	<b>9 537</b>	<b>9 788</b>	<b>9 970</b>	<b>10 156</b>	<b>11 142</b>	<b>12 443</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 226</b>	<b>329</b>	<b>452</b>	<b>341</b>	<b>167</b>	<b>222</b>	<b>879</b>	<b>1 692</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 226</b>	<b>555</b>	<b>1 007</b>	<b>1 348</b>	<b>1 515</b>	<b>1 737</b>	<b>4 760</b>	<b>12 324</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 226	452	678	904	1 130	1 356	2 486	3 616

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -2 231	-2 231	-2 231	-2 231	-2 231	-2 231	-2 231	-2 231
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

tkr -2 379	-2 118	-1 642	-1 403	-1 231	-1 115	-150	970
------------	--------	--------	--------	--------	--------	------	-----

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.



## BRF LINDÖ STRAND 2

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 343	8 717	9 085	9 447	9 803	10 263	10 751

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-08-10 ökar med 0,3%  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	5,0%
- innehåller räntenivå per 2023-08-10	4,7%
- och en reserv för ränteökning	0,3%
Total ränta i finansieringsplan	5,0%

B: Om räntenivån per 2023-08-10 ökar med 1% , dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	812	807	800	794	787	780	736	682
Ränta	tkr	226	226	226	226	226	226	226	226
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-226	-329	-452	-341	-167	-222	-879	-1 692
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	812	704	574	679	846	784	83	0
Behov årsavgiftshöjning:	tkr								

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	28	57	88	120	154	349	593
ökar den totala kostnaden med:	tkr								



**G. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	34 595 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	58 314 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)</b>	42 878 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>3</sup></b>	15 436 kr	26%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)</b>	884 kr	
<b>Årsavgift varmvatten</b>	21 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	67 kr	
<b>Driftskostnad</b>	372 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	297 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>4</sup></b>	169 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>4</sup></b>	199 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	67 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 12 671 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lindö Strand 2, med org.nr 769640-4388, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.


Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2023-08-29

  
Lennarth Åstrand  
Civilingenjör  
Calleon Konsult AB

  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2023-08-28

Stadgar registrerade 2021-10-11

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2021-05-03

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, dat. 2023-01-25

Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-08-28

Köpekontrakt dat. 2023-01-25

Bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2021-11-04, uppdaterad offert 2021-11-26  
samt accept 2021-11-29

Uppdaterade räntor dat. 2023-08-10

Amorteringsplan dat. 2023-08-28

Areasammanställning dat. 2021-05-25

Underhållsplan dat. 2022-12-13

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

