

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
LINABERGSKAJEN  
STOCKHOLMS LÄN**

ORG NR 769622-2178

**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 årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-10
F. Ekonomisk prognos	11
G. Känslighetsanalys	12
H. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2011-09-12**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Linbergskajen, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 22 oktober 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med september 2011. Inflyttning sker mellan december 2011 och maj 2012.

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.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2011.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 30 mars 2011. Föreningen erhöil lagfart för fastigheten Linberg 23 den 12 maj 2011.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos AmTrust International Underwriters.

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

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Nya Hem AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

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

Projektet finansieras av SEB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Linaberg 23, Stockholms kommun.
Adress:	Klas Klättermus Gata 3-7, 168 70 Bromma. Bällstaåvågen 4, 8, 12, 168 70 Bromma. Tappvägen 30-32, 168 65 Bromma.
Tomtens areal:	3 935 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	6 187 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	1 001 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	85 lägenheter i flerbostadshus.
Husens utformning:	Nybyggnation av fyra punkthus innehållande 85 bostadslägenheter samt fyra lokaler. Storleken på lägenheterna är från 40,5 kvm – 120,5 kvm med fördelningen 2 RoK till 5 RoK. Lägenheterna har antingen balkong, terrass eller uteplats. En uthyrningslokal kommer finnas i respektive punkthus.

### Gemensamma anordningar

Installationer:	Fjärrvärme via vattenburna termostatstyrda radiatorer. Synliga värmestammar vid ytterväggarna. Prefabricerade våtrumsmoduler med dolda vattenrör. Från- och tilluft med värmeåtervinning. Frånluft i kök och våtrum. Tilluft via kanaler dolda i undertak eller trumma till sov- och vardagsrum. Central fläkt placerad i fläktrum.
El:	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Hiss:	Hiss finns i samtliga hus.
Data/tv/telefoni:	Lägenheterna har Internet med en fast symetrisk Internetaccess upp till 100 Mbit/s per hushåll, tv och IP-telefoni.
Parkering:	Föreningen har del i ett gemensamt garage där föreningen disponerar 60 garageplatser för bil. Utöver detta så disponerar även föreningen 5 utomhus parkeringsplatser.
Gemensamma utrymmen:	Gemensamma utrymmen består av lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagns- och rullstolsförråd, förråd, elrum och elcentral.
GA1 väg och gård:	Föreningen kommer att få andelar i två gemensamhetsanläggningar. Linaberg GA1 omfattar i huvudsak gång-, kör-, parkerings-, lek och planteringsytor. I anläggningen ingår alla anordningar och installationer erforderliga för anläggningens funktion. En marksamfällighet skall bildas som utgör GA1 väg och gårds utsträckning. Kostnader för anläggningens drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsförrättningen fastställda andelstal. Andelstalen föreslås utgå från varje deltagande fastighets area angiven i BTA ljus som grund.
GA2 garage:	Anläggningen är till vissa delar belägen under gemensamhetsanläggning GA1 Väg & Gård. Anläggningen omfattar i huvudsak utrymmen för parkering och körytor, ytskikt på golv, väggar och i tak, värme- och vattenisolering (tätskikt) i ytterväggar och i tak, eventuell skyddsbetong eller annat skyddsskikt ovan tätskikt i takbjälklag mot gård samt anordningar för anläggningens tekniska försörjning, såsom för avvattning, sprinkler, ventilation och el för kraft och belysning enligt beskrivning nedan.

Deltagande fastigheter skall utgöra en samfällighet för anläggningens drift. Kostnader för anläggningens drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt vid anläggningsförrättningen fastställda andelstal. Andelstalen föreslås utgå från deltagande fastigheters tilldelade bilplatser som grund.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på mark, delvis pålad.
Stomme:	Stommen består av prefabricerade betong.
Takkonstruktion:	Uppstolpat pulpettak. Taktäckning av plåt/papp
Fasader:	Tegel respektive puts på prefabricerade betongelement.
Väggar:	Ytterväggar av betong. Innerväggar av gips på stålregel eller betong. Vissa gipsväggar förstärks för vägg-tv. Prefabricerade våtrumsmoduler av stålplåt.
Fönster:	Högisolerande trä/aluminiumfönster. Fönster ej öppningsbara vid balkonger, terrasser och uteplatser.
Dörrar:	Släta, vita dörrar.
Rumshöjd:	Generellt är rumshöjd ca 2,6 m. I delar av lägenheten med undertak för tilluft i t.ex. hallen ca 2,4 m. I våtrum ca 2,3 m.

### Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett, 3-stav, mattlackad. Träsockel, lackad ek.	Målat	Grängat <sup>2</sup>
Vardagsrum	Eklamellparkett, 3-stav, mattlackad. Träsockel, lackad ek.	Målat	Grängat <sup>2</sup>
Sovrum:	Eklamellparkett, 3-stav, mattlackad. Träsockel, lackad ek.	Målat	Grängat <sup>2</sup>
Kök: <sup>1</sup>	Eklamellparkett, 3-stav, mattlackad. Träsockel, lackad ek.	Målat	Grängat <sup>2</sup>
Klädkammare:	Eklamellparkett, 3-stav, mattlackad. Träsockel, lackad ek.	Målat	Grängat <sup>2</sup>
Bad/wc/dusch/ tvätt: <sup>1</sup>	Klinker	Kakel	Plåtkassetter

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

<sup>2</sup> Sprutmålat med sandstruktur.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

2011090807609

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	314 562 500
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad återbetalning av investeringsmomsen *	-5 912 500
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>308 750 000</b>

\* I nybyggnadskostnaden ovan ingår beräknad investeringsmoms för garage med 5 912 500 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras. Om avlyft momsbelopp blir högre skall föreningen erlægga mellanskillnaden till Skanska Nya Hem AB som en ökning av kontraktsumman. Om avlyft momsbelopp blir lägre skall kontraktsumman reduceras med mellanskillnaden.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 107 600 000 kr för byggnad och mark, varav uthyrningslokaler cirka 12 170 000 kr och garage cirka 3 775 000 kr.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	19 500 000	5 år	4,65	906 750	0	906 750
Lån 2	19 500 000	3 år	4,30	838 500	0	838 500
Lån 3	19 500 000	2 år	3,99	778 050	0	778 050
Lån 4	17 500 000	1 år	3,67	642 250	0	642 250
Lån 5	2 000 000	Checkkredit	4,50	90 000	200 000	290 000
<b>Summa</b>	<b>78 000 000</b>			<b>3 255 550</b>	<b>200 000</b>	<b>3 455 550</b>
Insatser	230 750 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>308 750 000</b>					
Avgår Ränteintäkter						-2 000
<b>Summa Nettokapitalkostnad år 1</b>				<b>varav avskrivning</b>	<b>200 000</b>	<b>3 453 550</b>

<sup>1</sup> Lån 1-4 har räntesäkrats med utbetalning den 31 maj 2012.

<sup>2</sup> Lån 5 kommer att slutplaceras som en chekräkningskredit.

<sup>3</sup> Amortering, år 1 = 200 000 kronor, år 2 = 212 000 kronor, år 3 = 224 720 kronor.

**Nettokapitalkostnad**

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida

3 453 550

**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea

186 000

**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	100 000	
Arvode till styrelse och revisor	60 000	
Föreningens administration	8 000	
Vattenförbrukning	197 000	
Uppvärmning	600 000	
Gemensam elförbrukning	180 000	
Hushållsel	347 600	
Hushållsavfall och återvinning	110 000	
Sotning	15 000	
Fastighetsskötsel	95 000	
Städning	90 000	
Trädgårdsskötsel och snöröjning	30 000	
Hissar	48 000	
Försäkringar	50 000	
TV och bredband (basutbud)	214 200	
Gemensamhetsanläggningar	330 000	
Reserv	534 100	
<b>Summa Driftskostnader <sup>1</sup>, kr</b>	<b>3 008 900</b>	<b>3 008 900</b>

**Skatter**Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>

0

Fastighetsskatt lokaler

159 450

**Summa skatter, kr****159 450****Summa beräknade årliga kostnader, kr****6 807 900**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. TV med basutbud och bredband ingår i månadsavgiften. Kostnad för eventuell parkeringsplats, garageplats eller TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

<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 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 651 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 302 per lägenhet och år. Beloppen 651 kr respektive 1 302 kr kommer indexuppräknas från och med 2012.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgifter för TV och bredband erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet. Preliminär årsavgift för hushållsel debiteras per månad med retroaktiv reglering efter faktisk förbrukning.

Årsavgifter	3 887 000
Årsavgifter, TV och bredband <sup>1</sup>	214 200
Årsavgifter, hushållsel <sup>2</sup>	347 600
Intäkter lokaler	1 637 400
Intäkter garage <sup>3</sup>	576 000
Intäkter p-platser	24 000
Intäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	121 700
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>6 807 900</b>

<sup>1</sup> TV och bredband är gruppanslutet och årsavgiften är 2 520 kronor per lägenhet. TV med basutbud ingår. Kostnad för eventuella kanaler utöver basutbudet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

<sup>2</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 2 RoK 283 kr/mån, 3 RoK 350 kr/mån och 4 RoK 433 kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>3</sup> Föreningen kommer att blockuthyra garageplatserna till ett parkeringsbolag, som i sin tur hyr ut platserna till föreningens medlemmar för 1 000 kronor per månad inklusive mervärdesskatt.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhets- beskrivning <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>5</sup>	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>6</sup> (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1001	68,0	2 RoK	M	1 990 000	1,108	43 068	2 520	3 799	3 400
1-1002	64,0	2 RoK	M	1 990 000	1,051	40 852	2 520	3 614	3 400
1-1101	85,0	3 RoK	B	2 690 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
1-1102	51,5	2 RoK	B	1 740 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
1-1103	40,5	2 RoK	B	1 390 000	0,717	27 870	2 520	2 533	3 400
1-1104	95,0	4 RoK	B	3 290 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
1-1201	85,0	3 RoK	B	2 740 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
1-1202	51,5	2 RoK	B	1 790 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
1-1203	40,5	2 RoK	B	1 440 000	0,717	27 870	2 520	2 533	3 400
1-1204	95,0	4 RoK	B	3 340 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
1-1301	85,0	3 RoK	B	2 790 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
1-1302	51,5	2 RoK	B	1 840 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
1-1303	40,5	2 RoK	B	1 490 000	0,717	27 870	2 520	2 533	3 400
1-1304	95,0	4 RoK	B	3 390 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
1-1401	85,0	3 RoK	B	2 840 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
1-1402	51,5	2 RoK	B	1 890 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
1-1403	40,5	2 RoK	B	1 540 000	0,717	27 870	2 520	2 533	3 400
1-1404	95,0	4 RoK	B	3 440 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
1-1501	51,5	2 RoK	T	2 990 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
1-1502	119,0	5 RoK	B	4 540 000	1,834	71 288	2 520	6 151	5 200

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass.

<sup>6</sup> Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

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



I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhets- beskrivning <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>5</sup>	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>6</sup> (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1601	51,5	2 RoK	B	2 290 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
1-1602	119,0	5 RoK	B	4 590 000	1,834	71 288	2 520	6 151	5 200
2-1001	68,0	2 RoK	M	2 040 000	1,108	43 068	2 520	3 799	3 400
2-1002	52,5	2 RoK	M	1 640 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
2-1003	41,5	2 RoK	M	1 290 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
2-1004	78,0	3 RoK	B	2 390 000	1,251	48 626	2 520	4 262	4 200
2-1101	85,0	3 RoK	B	2 640 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
2-1102	52,5	2 RoK	B	1 790 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
2-1103	41,5	2 RoK	B	1 390 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
2-1104	95,0	4 RoK	B	3 240 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
2-1201	85,0	3 RoK	B	2 740 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
2-1202	52,5	2 RoK	B	1 840 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
2-1203	41,5	2 RoK	B	1 440 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
2-1204	95,0	4 RoK	B	3 290 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
2-1301	85,0	3 RoK	B	2 790 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
2-1302	52,5	2 RoK	B	1 890 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
2-1303	41,5	2 RoK	B	1 490 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
2-1304	95,0	4 RoK	B	3 340 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
2-1401	82,0	3 RoK	T	3 990 000	1,307	50 803	2 520	4 444	4 200
2-1402	41,5	2 RoK	B	1 540 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
2-1403	95,0	4 RoK	B	3 390 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
2-1501	51,5	2 RoK	B	2 290 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
2-1502	119,0	5 RoK	B	4 490 000	1,834	71 288	2 520	6 151	5 200
2-1601	51,5	2 RoK	B	2 340 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
2-1602	119,0	5 RoK	B	4 540 000	1,834	71 288	2 520	6 151	5 200
3-1001	68,0	2 RoK	B	2 290 000	1,108	43 068	2 520	3 799	3 400
3-1002	52,5	2 RoK	B	1 840 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
3-1003	41,5	2 RoK	B	1 440 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
3-1004	78,0	3 RoK	B	2 590 000	1,251	48 626	2 520	4 262	4 200
3-1101	85,0	3 RoK	B	3 190 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
3-1102	52,5	2 RoK	B	1 890 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
3-1103	41,5	2 RoK	B	1 540 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
3-1104	95,0	4 RoK	B	3 540 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
3-1201	85,0	3 RoK	B	3 240 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
3-1202	52,5	2 RoK	B	1 940 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
3-1203	41,5	2 RoK	B	1 590 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
3-1204	95,0	4 RoK	B	3 590 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
3-1301	85,0	3 RoK	B	3 290 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
3-1302	52,5	2 RoK	B	1 990 000	0,888	34 517	2 520	3 086	3 400
3-1303	41,5	2 RoK	B	1 640 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
3-1304	95,0	4 RoK	B	3 640 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
3-1401	82,0	3 RoK	T	3 990 000	1,307	50 803	2 520	4 444	4 200
3-1402	41,5	2 RoK	B	1 690 000	0,731	28 414	2 520	2 578	3 400
3-1403	95,0	4 RoK	B	3 690 000	1,492	57 994	2 520	5 043	5 200
3-1501	51,5	2 RoK	B	2 340 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
3-1502	119,0	5 RoK	B	4 790 000	1,834	71 288	2 520	6 151	5 200

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass.

<sup>6</sup> Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

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

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhets- beskrivning <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Terrass <sup>5</sup>	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>6</sup> (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
3-1601	51,5	2 RoK	B	2 390 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
3-1602	119,0	5 RoK	B	4 890 000	1,834	71 288	2 520	6 151	5 200
4-1101	85,0	3 RoK	B	2 840 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
4-1201	96,0	4 RoK	B	3 590 000	1,507	58 577	2 520	5 091	5 200
4-1202	40,5	2 RoK	B	1 490 000	0,717	27 870	2 520	2 533	3 400
4-1203	51,5	2 RoK	B	1 840 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
4-1204	85,0	3 RoK	B	3 140 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
4-1301	96,0	4 RoK	B	3 640 000	1,507	58 577	2 520	5 091	5 200
4-1302	40,5	2 RoK	B	1 540 000	0,717	27 870	2 520	2 533	3 400
4-1303	51,5	2 RoK	B	1 890 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
4-1304	85,0	3 RoK	B	3 190 000	1,350	52 475	2 520	4 583	4 200
4-1401	120,5	5 RoK	B	4 690 000	1,855	72 104	2 520	6 219	5 200
4-1402	115,5	5 RoK	B	4 140 000	1,784	69 344	2 520	5 989	5 200
4-1501	120,5	5 RoK	B	4 740 000	1,855	72 104	2 520	6 219	5 200
4-1502	51,5	2 RoK	T	2 990 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
4-1601	120,5	5 RoK	B	4 740 000	1,855	72 104	2 520	6 219	5 200
4-1602	51,5	2 RoK	B	2 240 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
4-1701	120,5	5 RoK	B	4 890 000	1,855	72 104	2 520	6 219	5 200
4-1702	51,5	2 RoK	B	2 290 000	0,874	33 972	2 520	3 041	3 400
diff					0,007	265			
<b>SUMMA</b>	<b>6 187,0</b>			<b>230 750 000</b>	<b>100,000</b>	<b>3 887 000</b>	<b>214 200</b>		<b>347 600</b>

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> M = Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong. T = Terrass.

<sup>6</sup> Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

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

Följande lokaler finns för uthyrning. Lokal L:4 skall vara en förskola.

Lokal nr	Lokalarea (m <sup>2</sup> )
L:1	152,0
L:2	99,0
L:3	99,0
L:4	651,0
	<b>1001,0</b>

## F. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter</b> (inklusive TV och bredband)	4 101 200	4 183 224	4 266 888	4 352 226	4 439 271	4 528 056	4 999 340
<b>Beräknade årsavgifter, hushållsel</b>	347 600	354 552	361 643	368 876	376 253	383 778	423 722
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b> (inklusive TV/bredband samt preliminär debitering hushållsel)	719	733	748	763	778	794	877
<b>Övriga intäkter</b>							
Hysesintäkter	2 359 100	2 406 282	2 454 408	2 503 496	2 553 566	2 604 637	2 875 730
Räntor	2 000	2 000	3 308	5 975	10 049	15 584	60 334
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 809 900</b>	<b>6 946 058</b>	<b>7 086 248</b>	<b>7 230 572</b>	<b>7 379 139</b>	<b>7 532 056</b>	<b>8 359 127</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	3 255 550	3 247 202	3 238 354	3 228 975	3 219 033	3 208 494	3 145 522
Avskrivningar	200 000	212 000	224 720	238 203	252 496	267 645	358 170
<b>Driftskostnader</b>	3 008 900	3 069 078	3 130 460	3 193 069	3 256 930	3 322 069	3 667 832
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>							
Fondavsättningar	186 000	189 720	193 514	197 385	201 332	205 359	226 733
Ackumulerad fondavsättning	186 000	375 720	569 234	766 619	967 951	1 173 310	2 263 381
<b>Övriga kostnader</b>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	62 316	137 604
Fastighetsskatt garagelokal	37 750	38 505	39 275	40 061	40 862	41 679	46 017
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	121 700	124 134	126 617	129 149	131 732	134 367	148 352
<b>Summa</b>	<b>159 450</b>	<b>162 639</b>	<b>165 892</b>	<b>169 210</b>	<b>172 594</b>	<b>238 362</b>	<b>331 973</b>
<b>Årets överskott</b>	0	65 419	133 308	203 732	276 755	290 127	628 896
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	165 419	298 726	502 458	779 213	1 069 340	3 645 620
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 809 900</b>	<b>6 946 058</b>	<b>7 086 248</b>	<b>7 230 572</b>	<b>7 379 139</b>	<b>7 532 056</b>	<b>8 359 127</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Beräknat taxeringsvärde garagelokal	3 775 000	3 850 500	3 927 510	4 006 060	4 086 181	4 167 905	4 601 704
Beräknat taxeringsvärde uthyrningslokaler	12 170 000	12 413 400	12 661 668	12 914 901	13 173 199	13 436 663	14 835 162
Låneskuld	76 000 000	77 800 000	77 588 000	77 363 280	77 125 077	76 872 581	75 363 841
* Kassabehållning inkl fond	286 000	541 139	867 961	1 269 077	1 747 164	2 242 650	5 909 001

**Förutsättningar**

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 2,0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning 200 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6 %.

Medelränta är 4,17 %.

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

2011090807616

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m <sup>2</sup> om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	719	733	748	763	778	794	877
Antagen räntenivå + 1%	845	859	874	888	903	918	998
Antagen räntenivå + 2%	971	985	999	1013	1028	1042	1120
Antagen räntenivå - 1%	593	608	623	638	654	670	755
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	719	739	759	780	802	824	947
Antagen inflationsnivå + 2%	719	744	770	798	826	856	1023
Antagen inflationsnivå - 1%	719	728	737	746	756	765	812

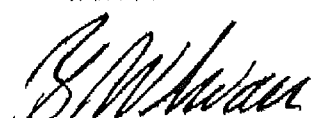
I årsavgiften ingår kostnad för TV och bredband samt preliminär kostnad för hushållet.


## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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, balkong, 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.

Solna den 29 augusti 2011

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINABERGSKAJEN

  
Bo Wolwan

  
Håkan Johansson

  
Peter Bergman

2011090807618

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 augusti 2011 för bostadsrättsföreningen Linabergskajen org. nr. 769622-2178.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

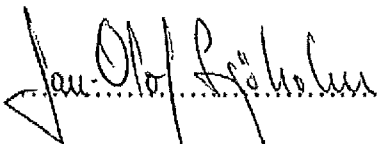
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

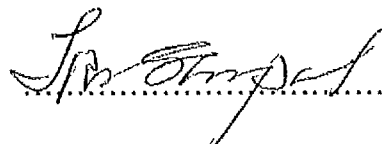
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

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

Stockholm den 5 september 2011

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till intyg, daterat 2011-09-05, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen  
Linabergskajen**

2011090807619

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-12-07
- Stadgar, registrerade 2010-12-07
- Köpebrev, 2011-04-11
- Allmän fastighetsinformation för fastigheten Stockholm Linaberg 23, 2011-06-27
- Uppdragsavtal, 2011-03-30
- Ritningar, 2011-03-16
- Tidplan, 2011-03-16
- Protokoll nr 5/2011 från styrelsemöte, sammanträdesdatum 2011-08-25
- Försäkringsbrev byggfelsförsäkring, 2010-12-02
- Beräkning taxeringsvärde, 2011-06-17
- Fyra avtal om räntetermin, daterade Solna 2011-07-07 och Stockholm 2011-07-08
- Borgensförbindelse, uppdragsavtal 2011-03-30
- Borgensförbindelse, insatser 2011-08-29
- Avtal om bostadsrättsgaranti, 2011-03-30
- Adressbeslut från stadsbyggnadsnämnden, 2011-05-11

Bostadsrättsföreningen Linabergskajen  
Skanska Nya Hem AB  
Peter Bergman  
Region Stockholm  
169 83 Solna

## Tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet

Förening: Bostadsrättsföreningen Linabergskajen, 769622-2178  
Kontaktperson: Peter Bergman

### Beslut

Bolagsverket beslutar att ge Bostadsrättsföreningen Linabergskajen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

### Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 8 september ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter fastän den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse utfärdad av Skanska AB (publ.) som säkerhet. Den är på 230 750 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 12 september 2011 registrerat föreningens ekonomiska plan.

### Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beslutet har fattats av bolagsjuristen Johanna Sahlman. Föredragande var handläggaren Barbro Edlund.

Johanna Sahlman

Barbro Edlund

### Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.