

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDHAGENS ALLÉ**  
Organisationsnummer: 769621-3144

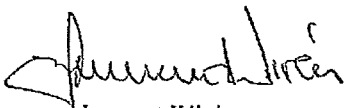
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

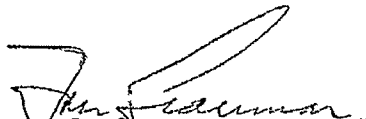
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2012-11-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINDHAGENS ALLÉ

  
Lennart Wirén

  
Jan Granmar

  
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

**Registrerades av Bolagsverket 2012-12-07**

## BRF LINDHAGENS ALLÉ

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé, organisationsnummer 769621-3144, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 93 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 3 år 2013 och avslutas under kvartal 4 år 2013.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 1 år 2013.

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 2012-11-30. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med S-E-Banken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

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

Byggeförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Tomträten till Välmågan 4, Stockholm
Adress:	Lindhagensgatan 102-106, Lustgårdsgatan 1-3
Tomtens areal:	1 972 m <sup>2</sup>
Boarea enligt tabell:	ca 6 416 m <sup>2</sup>
Lokalarea:	ca 206 m <sup>2</sup>
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 8-10 våningar (trapphus 1 – 5) varav plan 1 och 2 är garage mm
Antal bostadslägenheter:	93 st

#### Parkering

58 garageplatser i blivande GA, se nedan

1 mc-plats i blivande GA, se nedan

P-platser beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

#### Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 st lokaler för uthyrning i gatuplanet Lindhagensgatan.

Lokal 1 (129 m<sup>2</sup> lokal+5 m<sup>2</sup> eget soprum i gatuplan) byggs såsom måltidsbutik med försäljning av kalla rätter; lokalen utrustas med fettavskiljare men ej imkanal.

Lokal 3 (77 m<sup>2</sup>) byggs med färdiga ytskikt, ett HWC och ett mindre pentry.

#### Eventuellt servitut

Del av fastigheten som utgörs av angöringsgränden får inte spärras med hinder och allmänheten ska kunna passera.

2012120603661

## BRF LINDHAGENS ALLÉ

### Gemensamhetsanläggningar

GA:2 Angöringsgata med stödmur i vändzon, besöksparkering och ledningar

GA:3 Garage med in- & utfart och gränd

Andelstalen kommer att fastställas/är fastställda i överenskommelser om att bilda GAn.

Gemensamhetsanläggning får inte stängslas in samt ska vara öppen för allmän gångtrafik.

### Visningslägenheter

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

Plattbelagda gångtytor, belysning, planteringar, ledningar

Utvändiga kärl för hushållssopor

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral för fjärrvärme, elrum/elnicsher, fläktrum

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Bostadsrättsföreningslokal med HWC, pentry och förråd

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, städtrum, (entré)förråd för barnvagnar & rullstolar

Kabel för bredband med telefoni och TV

Lägenhetsförråd i källar- och entréplan. I vissa förråd avloppsledningar och ventilationskanaler.

Uthyrningslokaler, 2 st

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och plintar ned till berg

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Puts på mineralull (mot Lindhagensgatan t o m pl 8 målad & slammad tegelvägg), isolering mellan träreglar, gipsskivor

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar.

Innervägg bärande, övrigt utrymme

En betongvägg med igenmurad transportöppning

Yttertak:

Plåt.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong. Vissa balkonger med inglasningar.

Entrépartier:

Plåt.

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation via uteluftsventiler generellt, i rum mot Lindhagensgatan mekanisk tilluft via yttertak

Frånluftssystem med värmeåtervinning.

Lokaler: separata från- & tilluftsaggregat

### Kyla

Lokaler: Ev behov av kyla/kylaggregat får lösas av berörd hyresgäst.

### Bredband med telefoni och TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2012120603662

**BRF LINDHAGENS ALLÉ**

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl- och frysskåp. Diskmaskin Ugn och mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Badrum/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning med kommod Duschdraperistång
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.

**Försäkringar**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	381 110 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>75 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>381 185 000 kr</b>

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0180192
Taxeringsvärdet bostäder ca	205 500 tkr
Taxeringsvärdet uthyrningslokaler ca	5 200 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	5 700 tkr

## BRF LINDHAGENS ALLÉ

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

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader**

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	9 000 000	1	3,80%	342 000	6 300	348 300
Bottenlån 1)	9 000 000	2	3,80%	342 000	6 300	348 300
Bottenlån 1)	9 000 000	3	3,80%	342 000	6 300	348 300
Bottenlån 1)	9 000 000	4	3,90%	351 000	6 300	357 300
Bottenlån 1)	8 600 000	5	4,10%	352 600	6 020	358 620
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					240 780	240 780
Summa lån	44 600 000			1 729 600	272 000	2 001 600
Insats	202 594 000					
Upplåtelseavgift	133 991 000					
Summa	381 185 000					

Summa kapitalkostnad år 1

**2 001 600**

1) Beräknad lånetid 50 år

amortering år 1

0,070%

31 220

amortering år 2

0,076%

33 896

amortering år 3

0,084%

37 464

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.

Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån

3,878%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

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.

**Tomträttsavgäld****1 530 156**

**Avsättningar** för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014.

25 kr/m<sup>2</sup>**165 550**

**BRF LINDHAGENS ALLÉ**

2012120603665

**Driftskostnader a)**

Ekonomisk förvaltning	94 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenförbrukning	78 000	
Uppvärmning	332 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	396 000	
Sophämtning (hushållssopor)	70 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning	300 000	
Besiktning och service hissar b)		
GA - snöröjning, sandning, el, vatten mm d)	150 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	245 520	
Försäkringar	30 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	75 000	
Driftskostnader lokaler (värme)	17 000	
Diverse kostnader	15 000	
		<b>1 888 520</b>

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	57 000	<b>109 000</b>
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	52 000	

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>5 694 826</b>
---	------------------

- a) 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 150 400 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.
- b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- d) Drift, administration och underhåll av gemensamhetsanläggningar
- e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 5 åren efter fastställt värdeår, därefter utgår halv avgift i 5 år. Full fastighetsavgift utgår fr o m år 11. 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 årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	6 416	m2		4 022 106
Årsavgift bredband				245 520
Årsavgift varmvatten				150 400
Årshyra uthyrningslokaler *)	206	m2	2 500 kr/kvm	515 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				52 000
Årshyra garage	16	st	18 000 kr/plats/år	288 000
Årshyra garage	24	st	14 400 kr/plats/år	345 600
Årshyra garage	18	st	10 800 kr/plats/år	194 400
Årshyra mc-plats	1	st	6 000 kr/plats/år	6 000
Outhyrda garageplatser	15%	av total hyresintäkt garage		124 200

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>5 694 826</b>
--	------------------

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

\*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELTSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELTSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)				
	Boarea, cirka *)	Storlek Mark **) Andels- tal ***)				ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten	Per månad	Per månad					
11101	73	3 RK	M	0,01122	2 274 000	1 306 000	3 580 000	45 146	3 762	2 640	220	47 786	3 982	1 700
11102	59	2 RK	M	0,00961	1 946 000	994 000	2 940 000	38 634	3 220	2 640	220	41 274	3 440	1 400
11103	57	2 RK		0,00940	1 905 000	855 000	2 760 000	37 820	3 152	2 640	220	40 460	3 372	1 400
11201	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 646 000	3 940 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11202	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 585 000	3 900 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
11203	57	2 RK		0,00940	1 905 000	925 000	2 830 000	37 820	3 152	2 640	220	40 460	3 372	1 400
11301	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 726 000	4 020 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11302	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 665 000	3 980 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
11303	57	2 RK		0,00940	1 905 000	995 000	2 900 000	37 820	3 152	2 640	220	40 460	3 372	1 400
11401	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 806 000	4 100 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11402	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 745 000	4 060 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
11403	57	2 RK		0,00940	1 905 000	1 065 000	2 970 000	37 820	3 152	2 640	220	40 460	3 372	1 400
11501	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 886 000	4 180 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11502	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 825 000	4 140 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
11503	57	2 RK		0,00940	1 905 000	1 135 000	3 040 000	37 820	3 152	2 640	220	40 460	3 372	1 400
11601	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 966 000	4 260 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11602	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 905 000	4 220 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
11603	57	2 RK		0,00940	1 905 000	1 205 000	3 110 000	37 820	3 152	2 640	220	40 460	3 372	1 400
11701	74	3 RK		0,01132	2 294 000	2 126 000	4 420 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11702	102	4 RK		0,01436	2 909 000	3 071 000	5 980 000	57 752	4 813	2 640	220	60 392	5 033	2 100
11801	74	3 RK		0,01132	2 294 000	2 206 000	4 500 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
11802	102	4 RK		0,01436	2 909 000	2 991 000	5 900 000	57 752	4 813	2 640	220	60 392	5 033	2 100
21101	71	3 RK	M	0,01102	2 233 000	1 527 000	3 760 000	44 332	3 694	2 640	220	46 972	3 914	1 700
21102	63	2 RK		0,01001	2 028 000	1 022 000	3 050 000	40 262	3 355	2 640	220	42 902	3 575	1 400
21201	72	3 RK		0,01112	2 253 000	1 587 000	3 840 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21202	72	3 RK		0,01112	2 253 000	1 667 000	3 920 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21301	72	3 RK		0,01112	2 253 000	1 667 000	3 920 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten	ÅRSAVGIFT VARMVATTEN *****)	
	Boarea, cirka *)	Storlek Mark **)				Andels- tal ***)	ÅRSAVGIFT ****)	Per månad	ÅRSAVGIFT BREDBAND ****)			Per månad
21302	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 000 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21401	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 000 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21402	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 080 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21501	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 080 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21502	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 160 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21601	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 160 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21602	72	3 RK	0,01112	2 253 000	4 240 000	44 729	3 727	2 640	220	47 369	3 947	1 700
21701	104	4 RK	0,01456	2 950 000	6 020 000	58 566	4 881	2 640	220	61 206	5 101	2 100
21801	104	4 RK	0,01456	2 950 000	5 600 000	58 566	4 881	2 640	220	61 206	5 101	2 100
31101	54	2 RK	0,00910	1 844 000	2 440 000	36 609	3 051	2 640	220	39 249	3 271	1 400
31102	71	3 RK	0,01102	2 233 000	3 820 000	44 332	3 694	2 640	220	46 972	3 914	1 700
31201	82	3 RK	0,01213	2 458 000	4 280 000	48 799	4 067	2 640	220	51 439	4 287	1 700
31202	54	2 RK	0,00910	1 844 000	2 770 000	36 609	3 051	2 640	220	39 249	3 271	1 400
31301	82	3 RK	0,01213	2 458 000	4 360 000	48 799	4 067	2 640	220	51 439	4 287	1 700
31302	54	2 RK	0,00910	1 844 000	2 840 000	36 609	3 051	2 640	220	39 249	3 271	1 400
31401	82	3 RK	0,01213	2 458 000	4 440 000	48 799	4 067	2 640	220	51 439	4 287	1 700
31402	54	2 RK	0,00910	1 844 000	2 910 000	36 609	3 051	2 640	220	39 249	3 271	1 400
31501	82	3 RK	0,01213	2 458 000	4 520 000	48 799	4 067	2 640	220	51 439	4 287	1 700
31502	54	2 RK	0,00910	1 844 000	2 980 000	36 609	3 051	2 640	220	39 249	3 271	1 400
31601	82	3 RK	0,01213	2 458 000	4 600 000	48 799	4 067	2 640	220	51 439	4 287	1 700
31602	54	2 RK	0,00910	1 844 000	3 050 000	36 609	3 051	2 640	220	39 249	3 271	1 400
31701	110	4 RK	0,01517	3 073 000	6 534 000	61 008	5 084	2 640	220	63 648	5 304	2 100
31801	110	4 RK	0,01517	3 073 000	6 313 000	61 008	5 084	2 640	220	63 648	5 304	2 100
41001	61	2 RK	0,00981	1 987 000	2 728 000	39 448	3 287	2 640	220	42 088	3 507	1 400
41101	60	2 RK	0,00970	1 966 000	2 756 000	39 031	3 253	2 640	220	41 671	3 473	1 400
41102	83	4 RK	0,01244	2 520 000	3 929 000	50 030	4 169	2 640	220	52 670	4 389	2 100
41201	60	2 RK	0,00970	1 966 000	2 827 000	39 031	3 253	2 640	220	41 671	3 473	1 400
41202	83	4 RK	0,01244	2 520 000	4 029 000	50 030	4 169	2 640	220	52 670	4 389	2 100



Nr	Boarea, cirka *)	LÄGENHET		Andels- tal ***)	INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSVATTEN *****)
		Storlek (**)	Mark					BREDBAND ****)	Per månad	exkl varmvatten	Per månad	
41301	60	2 RK		0,00970	1 966 000	931 000	2 897 000	39 031	3 253	41 671	3 473	1 400
41302	83	4 RK		0,01244	2 520 000	1 610 000	4 130 000	50 030	4 169	52 670	4 389	2 100
41401	60	2 RK		0,00970	1 966 000	1 001 000	2 967 000	39 031	3 253	41 671	3 473	1 400
41402	83	4 RK		0,01244	2 520 000	1 710 000	4 230 000	50 030	4 169	52 670	4 389	2 100
41501	60	2 RK		0,00970	1 966 000	1 072 000	3 038 000	39 031	3 253	41 671	3 473	1 400
41502	83	4 RK		0,01244	2 520 000	1 811 000	4 331 000	50 030	4 169	52 670	4 389	2 100
41601	54	2 RK		0,00910	1 844 000	1 367 000	3 211 000	36 609	3 051	39 249	3 271	1 400
41602	63	2 RK		0,01001	2 028 000	1 481 000	3 509 000	40 262	3 355	42 902	3 575	1 400
41701	54	2 RK		0,00910	1 844 000	1 487 000	3 331 000	36 609	3 051	39 249	3 271	1 400
41702	63	2 RK		0,01001	2 028 000	1 300 000	3 328 000	40 262	3 355	42 902	3 575	1 400
51001	63	2 RK		0,01001	2 028 000	557 000	2 585 000	40 262	3 355	42 902	3 575	1 400
51002	56	2 RK	M	0,00930	1 885 000	611 000	2 496 000	37 423	3 119	40 063	3 339	1 400
51003	49	2 RK	M	0,00859	1 741 000	654 000	2 395 000	34 564	2 880	37 204	3 100	1 400
51004	41	1 RK	M	0,00758	1 536 000	520 000	2 056 000	30 494	2 541	33 134	2 761	1 100
51005	45	2 RK		0,00799	1 618 000	446 000	2 064 000	32 122	2 677	34 762	2 897	1 100
51101	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 020 000	3 314 000	45 543	3 795	48 183	4 015	1 700
51102	56	2 RK		0,00930	1 885 000	701 000	2 586 000	37 423	3 119	40 063	3 339	1 400
51103	49	2 RK		0,00859	1 741 000	725 000	2 466 000	34 564	2 880	37 204	3 100	1 400
51104	56	2 RK		0,00930	1 885 000	813 000	2 698 000	37 423	3 119	40 063	3 339	1 400
51105	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 106 000	3 421 000	45 960	3 830	48 600	4 050	1 700
51201	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 101 000	3 395 000	45 543	3 795	48 183	4 015	1 700
51202	56	2 RK		0,00930	1 885 000	772 000	2 657 000	37 423	3 119	40 063	3 339	1 400
51203	49	2 RK		0,00859	1 741 000	795 000	2 536 000	34 564	2 880	37 204	3 100	1 400
51204	56	2 RK		0,00930	1 885 000	883 000	2 768 000	37 423	3 119	40 063	3 339	1 400
51205	75	3 RK		0,01143	2 315 000	1 187 000	3 502 000	45 960	3 830	48 600	4 050	1 700
51301	74	3 RK		0,01132	2 294 000	1 181 000	3 475 000	45 543	3 795	48 183	4 015	1 700
51302	56	2 RK		0,00930	1 885 000	842 000	2 727 000	37 423	3 119	40 063	3 339	1 400

Nr	LÄGENHET		INSATS	UPP- LÅTELSE- AVGIFT	SUMMA		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL	
	Boarea, cirka *)	Storlek (**)			Mark Andels- tal (***)	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	Per månad	BREDBAND ****)	Per månad	exkl varmvatten	Per månad	ÅRSVATTEN *****)
51303	49	2 RK	0,00859	865 000	2 606 000	34 564	2 880	2 640	220	37 204	3 100	1 400
51304	56	2 RK	0,00930	954 000	2 839 000	37 423	3 119	2 640	220	40 063	3 339	1 400
51305	75	3 RK	0,01143	1 267 000	3 582 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
51401	74	3 RK	0,01132	1 262 000	3 556 000	45 543	3 795	2 640	220	48 183	4 015	1 700
51402	56	2 RK	0,00930	912 000	2 797 000	37 423	3 119	2 640	220	40 063	3 339	1 400
51403	49	2 RK	0,00859	936 000	2 677 000	34 564	2 880	2 640	220	37 204	3 100	1 400
51404	56	2 RK	0,00930	1 024 000	2 909 000	37 423	3 119	2 640	220	40 063	3 339	1 400
51405	75	3 RK	0,01143	1 348 000	3 663 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
51501	94	4 RK	0,01355	1 875 000	4 620 000	54 497	4 541	2 640	220	57 137	4 761	2 100
51502	75	3 RK	0,01143	1 513 000	3 828 000	45 960	3 830	2 640	220	48 600	4 050	1 700
51503	85	4 RK	0,01264	2 149 000	4 709 000	50 824	4 235	2 640	220	53 464	4 455	2 100
Differens			0,00012			5						
<b>SUMMA</b>	<b>6 416</b>	<b>93</b>	<b>1,00000</b>	<b>1 333 991 000</b>	<b>3 336 585 000</b>	<b>4 022 106</b>	<b>4 022 106</b>	<b>245 520</b>		<b>4 267 631</b>		<b>150 400</b>

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:  
Hushållsel inklusive el för handdukstork (handdukstork är tillval d.v.s. inte original) och el för frånluftsfläkt i kök samt ev utökad bredbands  
abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till upplåtelseavtalet bilagd handling.  
I övriga bostadsrätter ingår balkong/balkonger, balkong och terrass, eller terrass, vissa belägna i markplan. Lägenhet (nr 31101) har varken mark, balkong eller terrass.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller, för att undvika skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar, att inga ingrepp under plattytan/markytan får ske.

\*) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.  
iMindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

\*\* ) Antal rum (R) med kök (K).

\*\*\* ) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

\*\*\*\* ) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

\*\*\*\*\* ) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Faktisk förbrukning betalas individuellt.

## BRF LINDHAGENS ALLÉ

F. EKONOMISK PROGNOS

## Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

	år 2 -5	år 6 --	år 1 - 5	år 6	år 11
Höjning årsavgifter, per år	2%	2%	0,00%	0,20%	0,40%
Höjning hyror, per år	1%		-	784	1 731
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%		1,00%	1,00%	1,00%
Räntenivå, genomsnitt	3,878%		1,00%	1,00%	1,00%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024

Kapitalkostnader

Räntor	tkr	-1 730	-1 719	-1 707	-1 695	-1 681	-1 650	-1 632	-1 614	-1 594	-1 574
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5	tkr	-34	-37	-42	-46	-51	-62	-69	-76	-85
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5	tkr	-241	-266	-292	-316	-341	-413	-434	-456	-502
Kapitalkostnad	tkr	-2 002	-2 019	-2 036	-2 053	-2 068	-2 082	-2 107	-2 117	-2 126	-2 161

Driftskostnader inkl. löpande underhåll \*)

Driftskostnader	tkr	-1 889	-1 927	-1 966	-2 005	-2 045	-2 146	-2 233	-2 278	-2 324	-2 370
-----------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Avsättning för fastighetsunderhåll

Avsättning	tkr	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166	-166
------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	tkr	-109	-111	-113	-116	-118	-193	-197	-205	-209	-294
Tomträttsavgäld	tkr	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530	-1 530

**SUMMA KOSTNADER**

SUMMA KOSTNADER	tkr	-5 696	-5 753	-5 811	-5 870	-5 927	-6 117	-6 237	-6 296	-6 355	-6 521
Årsavgift, genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	689	702	716	731	745	760	791	807	823	840
Årsavgifter	tkr	4 418	4 506	4 596	4 688	4 782	4 878	5 076	5 178	5 282	5 388
Årshyror	tkr	1 277	1 290	1 303	1 316	1 329	1 342	1 369	1 383	1 397	1 411

**SUMMA INTÄKTER**

SUMMA INTÄKTER	tkr	5 695	5 796	5 899	6 004	6 111	6 220	6 445	6 561	6 679	6 799
----------------	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

**RESULTAT**

RESULTAT	tkr	-1	43	88	134	184	103	208	265	324	278
----------	-----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	75									
----------------	-----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**KASSABEHÅLLNING**

KASSABEHÅLLNING	tkr	240	449	703	1 002	1 352	1 621	2 315	2 746	3 235	3 679
-----------------	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.

Driftskostnader år 6	tkr	166	332	498	664	830	996	1 162	1 494	1 660	1 826
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

## BRF LINDHAGENS ALLÉ

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 5 696	5 753	5 811	5 870	5 927	6 117	6 177	6 237	6 296	6 355	6 521

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2012-10-29 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,8 %

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,878%
- innehåller räntenivå per 2012-10-29	2,058%
- och en reserv för räntedökning	1,820%
Total ränta i finansieringsplan	3,878%

Alternativ B: Om räntenivån per 2012-10-29 ökar med 2 %, dvs ca 0,2 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 89	89	89	89	89	89	89	89	88	88	88
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr 1	-43	-88	-134	-184	-103	-154	-208	-265	-324	-278
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 90	46	1	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	19	39	60	81	104	128	153	180	207	236
ökar den totala kostnaden med:											

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 november 2012 för Bostadsrättsföreningen Lindhagens Allé, org. nr. 769621-3144.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

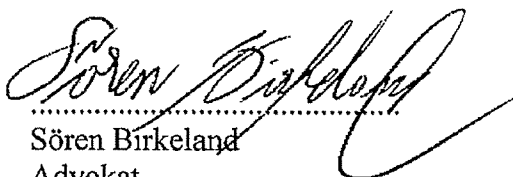
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

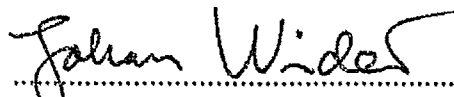
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 3 december 2012



Sören Birkeland  
Advokat  
Advokatfirman Carler KB  
Box 7557  
103 93 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ. ing.  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 3 december 2012 för Brf Lindhagens Allé

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-03-12
2.	Registreringsbevis	2012-03-12
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-11-30
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-11-30
5.	Finansieringsoffert	2011-05-30
6.	Ränteindikation per 2012-10-29	2012-10-29
7.	Exploateringsavtal	2012-03-12
8.	Utdrag från fastighetsregistret	2012-10-30
9.	Beräkning av taxeringsvärde	2012-10-30
10.	Försäkringsbrev Byggfelsförsäkring	2011-05-10
11.	Tomträttsavtal med bilagor	2011-10-03

2012120603673