Registrerades av Bolagsverket
2026-05-18 06:53
R277865/26

# EKONOMISK PLAN
# FÖR
# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

## Lindallén

**Göteborgs kommun**

**ORG. NR: 769643-0326**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

F. Nyckeltal

G. Lägenhetsförteckning

H. Ekonomisk prognos

I. Känslighetsanalys

J. Underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Lindallén

Olle Kruus Åke Ahlinder Susanne Moberg

*Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift*

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen Lindallén som har sitt säte i Göteborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 22 april 2025, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag, en sk äkta bostadsrättsförening.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda i maj 2026. Vid denna tidpunkt är byggnationen färdigställd till cirka 75%. Bygglov beviljades av Göteborgs kommun den 27 september 2022. Upplåtelse av bostadsrätterna planeras påbörjas i maj 2026 och beräknas avslutas i samband med inflyttning. Inflyttning i lägenheterna förväntas ske successivt under perioden september–oktober 2026.

Bostadsrättsföreningen har per den 5 maj 2026 förvärvat fastigheten Järnbrott 219:3 i Göteborgs kommun med pågående byggnation, genom att förvärva samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras, på säljarens bekostnad. Förvärvet medför en latent skatteskuld. Detta innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller delar av fastigheten, uppkommer en skattepliktig vinst motsvarande skillnaden mellan anskaffningsvärdet och det aktuella försäljningspriset. Den latenta skatteskulden har beräknats till 4 548 619 kronor. Samma dag, den 5 maj 2026, tecknade föreningen även totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB avseende färdigställandet av byggnationen. Projektet omfattar 64 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar, en övernattningslägenhet samt gemensamma utrymmen.

Vid uteblivet fullföljande av förhands- eller upplåtelseavtal kan föreningen, enligt ingånget entreprenadavtal, komma att belastas av kostnader eller förluster som i sin tur kan riktas vidare mot berörd förhandstecknare eller förvärvare.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|---|---|
| Fastighetens beteckning: | Göteborg Järnbrott 219:3 |
| Innehav: | Äganderätt |
| Adresser: | Distansgatan 52-56, 421 68 Västra Frölunda |
| Fastighetens areal: | ca 2 033 kvm |
| Bostadsarea: | ca 3 578 kvm |
| Lokalarea: | ca 23 kvm |
| Antal lokaler och verksamhet: | En övernattningslägenhet som kan nyttjas av föreningens medlemmar. |
| Antal bostadslägenheter: | 64 lägenheter. |
| Byggnadsår: | Byggnadsarbetena påbörjades i april 2025 och färdigställs i oktober 2026. |
| Byggnadernas antal och utformning: | 64 lägenheter fördelade på tre trappuppgångar i ett flerbostadshus, sex respektive sju våningar högt med källare och vind. |

### Parkering

Föreningen kommer att förhyra 15 parkeringsplatser i garage av grannfastigheten Göteborg Järnbrott 219:2. Årshyran uppräknas årligen med 2 procent från och med 2027-01-01. Avtalet gäller i 25 år. Utöver det har föreningen 13 egna parkeringsplatser utomhus. Parkeringsplatserna upplåts med sidoavtal. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning bestående av innergård, planteringar, cykelparkering, dagvattenmagasin samt tillhörande anordningar. Deltagande fastigheter är Göteborg Järnbrott 219:2 och Järnbrott 219:3. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet.

Föreningen kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

### Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas av ett servitut avseende trädallén längs Distansgatan. Servitutet innebär att Göteborgs kommun har rätt att förvalta och svara för skötseln av trädallén. Den härskande fastigheten är Göteborgs kommuns gatufastighet.

Följande rättigheter och belastningar genom servitut kommer att tillförsäkras respektive belasta fastigheten:

Servitut till förmån för Fastigheten avseende rätt att nyttja gata över grannfastigheten Järnbrott 219:4.

Servitut till förmån för grannfastigheten Järnbrott 4:219 avseende rätt att nyttja gata inom Fastigheten.

Servitut till förmån för Fastigheten avseende rätt att använda infartsgata från Järnbrott 219:2 till parkeringsplatser,

Servitut till förmån för Fastigheten avseende nyttjande av garagedörr för tillträde till källaringångar, belastande Järnbrott 219:2.

Servitut till förmån för Fastigheten avseende uteplatser på gård i direkt anslutning till byggnad, belastande Järnbrott 219:2.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, bredband-, värme-, vatten-, brand-, evakuering- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

### Försäkringar och garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|---|---|
| Grundläggning: | Betongplatta på mark, pålning |
| Våningar: | Sex till sju våningar |
| Stomme: | Prefabricerade betongelement |
| Källare: | Källare under hela huset |
| Vind: | Fläktrum/kallvind ej inredd |
| Balkonger: | Betongplatta, pinnräcken |
| Uteplatser: | Betongplattor, häck omfattning enligt ritning |
| Ytterväggar: | Betongväggar med isolering |
| Fasad: | Betong med inslag av ingjutet tegel |
| Mellanbjälklag: | Prefabricerad betong |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Prefabricerade betongelement. Enstaka lättvägg |
| Innerväggar: | Gipsskivor på regelverk |
| Yttertak: | Takpapp |
| Trappor: | Prefabricerad betong |
| Fönster och fönsterdörrar: | Träfönster 2+1-glas med utvändig aluminiumbeklädnad |
| Entrépartier: | Metallpartier |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

**Gemensamma anordningar**

| | |
|---|---|
| Värmeproduktion: | Fjärrvärme |
| Värmedistribution: | Vattenburen, radiatorer. |
| Vatten/avlopp: | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varje lägenhet är utrustad med en undermätare för individuell mätning av varmvatten. |
| Ventilation: | Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat |
| El: | Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Varje lägenhet är utrustad med en egen elmätare för hushållsel. |
| Sophantering: | Miljörum i fastigheten med kärl |
| Trappor: | Tre trapphus |
| Hissar: | Tre möbelhissar, en i varje entré, maskinrumslösa |
| TV/bredband/telefoni: | Uttag för TV, bredband och telefoni |

**Gemensamma utrymmen**

Rullstols- och barnvagnsrum, cykelrum samt cykelservicerum.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gångytor, belysning, planteringar, sittbänk, cykelställ m.m

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## Kortfattad rumsbeskrivning

### Lägenheter

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|---|---|---|---|---|
| Hall: | Parkett | Målade | Målat | Garderober enligt ritning |
| Vardagsrum: | Parkett | Målade | Målat | |
| Kök: | Parkett | Målade<br>Stänkskydd av kakel | Målat | Induktionshäll<br>Varmluftsugn<br>Kyl/frys, antal enligt ritning<br>Diskmaskin enligt ritning<br>Mikrovågsugn, inbyggd enligt ritning<br>Spiskåpa, infälld<br>Kökssnickerier enligt ritning |
| Sovrum: | Parkett | Målade | Målat | Garderober enligt ritning |
| Klädkammare: | Parkett | Målade | Målat | Inredning enligt ritning |
| WC/Dusch: | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning<br>Spegel och kommod<br>Duschväggar - vikbara<br>Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt ritning<br>Bänkskiva, enl ritning<br>Väggskåp enligt ritning<br>Handdukstork enligt ritning |
| WC 4 RoK: | Klinker | Målade | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning<br>Spegel och kommod |

### Gemensamma utrymmen

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|---|---|---|---|---|
| Trapphus: | Klinkers | Målade | Enl ritning | Postboxar i varje entré<br>Tidningshållare vid varje lägenhet |
| Elcentral: | Betong | Betong | Betong | |
| Undercentral: | Plastmatta | Målade | Målat | Utslagsvask |
| Rullstols-/Barnvagnsförråd: | Betong | Betong, målade | Betong, målade | |
| Lägenhetsförråd: | Betong | Målade | Målat | Nätväggar<br>Hylla och klädstång |
| Cykelförråd: | Betong | Målade | Målat | |
| Cykelservicerum: | Betong | Målade | Målat | |
| Miljörum: | Betong | Målade | Målat | |
| Fläktrum: | Plastmatta | Målade | Målat | |

### Lokaler

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Övernattningslägenhet: | Parkett | Målade | Målat | Sanitetsutrustning enligt ritning<br>Pentry enligt ritning |

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

**Utgifter för föreningens förvärv av fastigheten**

| | |
|---|---|
| Förvärv av aktier (exklusive eget kapital om 50 000 kr, vilket utbetalas efter bolagets likvidation) | 20 625 539 kr |
| Köpeskilling för fastigheten | 149 152 407 kr |
| Totalentreprenadkostnad ink moms (byggherrekostnader, kostnad för pantbrev, lagfart & fastighetsbildning m.m. ingår) | 51 597 998 kr |
| Likviditetsreserv | 60 000 kr |
| **Beräknad anskaffningskostnad** | **221 435 944 kr** |

**Uppskattat taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webtjänst " Beräkna taxeringsvärde".

| | |
|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad | 99 312 000 |
| Taxeringsvärde mark | 23 042 000 |
| **Uppdelat på:** | |
| Taxeringsvärde bostäder | 122 000 000 |
| Taxeringsvärde gemensamhetslokal | 354 000 |
| **Summa taxeringsvärde** | **122 354 000 kr** |

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. Föreningen avser att placera sina lån hos Handelsbanken.

| Lån 1 | Belopp | Löptid | Ränte-sats ca % [2] | Ränte-kostnad [3] | Amortering [4] | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lån 1 | 11 628 500 | 1 år | 3,50% | 406 998 | 58 143 | 465 140 |
| Lån 2 | 11 628 500 | 2 år | 3,50% | 406 998 | 58 143 | 465 140 |
| Lån 3 | 11 628 500 | 3 år | 3,50% | 406 998 | 58 143 | 465 140 |
| Lån 4 | 11 628 500 | 4 år | 3,50% | 406 998 | 58 143 | 465 140 |
| Summa | 46 514 000 | | | 1 627 990 | 232 570 | 1 860 560 |
| Insatser | 141 916 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgift 1 | 32 908 944 | | | | | |
| Upplåtelseavgift 2, tillval [5] | 97 000 | | | | | |
| **Summa finansiering** | **221 435 944** | | | | | |
| **Kapitalkostnader** | | | | 1 627 990 | 232 570 | **1 860 560 kr** |

**Treårig amorteringsplan**

| År | Ingående skuld | Ränte-sats ca [2] | Ränte-kostnad [3] | Amortering [4] | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| År 1 | 46 514 000 | 3,50% | 1 627 990 | 232 570 | 1 860 560 |
| År 2 | 46 281 430 | 3,50% | 1 619 850 | 232 570 | 1 852 420 |
| År 3 | 46 048 860 | 3,50% | 1 611 710 | 232 570 | 1 844 280 |

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Antagen ränta är högre än den faktiska räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser per den 28 april 2026: 1 år: 2,84%, 2 år: 3,01%, 3 år: 3,15%, 4 år: 3,25%. Vid en slutplaceringsränta enligt offererat beräknas föreningen få ett överskott om 203 500 kr år 1. Överskottet rekommenderas att används till amortering.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,25%, dock maximalt upp till 5,00%, under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

4) Amorteringen planeras att öka 2% årligen genom stegvisa justeringar var femte år. Amorteringstiden uppskattas till cirka 83 år. Amorteringsplanen är inte fastställd.

5) Upplåtelseavgifter för beställda tillval utöver grundstandard, dessa tas ut av bostadsrättshavarna.

## E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

| | | |
|---|---|---|
| Kapitalkostnader enligt föregående sida: | | **1 860 560 kr** |
| **Driftskostnader (redovisas inkl moms i förekommande fall)** [1] | | |
| Ekonomisk förvaltning [2] | 85 000 | |
| Arvode till styrelse och revisorer [3] | 100 000 | |
| Föreningens administration [4] | 20 000 | |
| Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg [2] | 65 000 | |
| Fjärrvärme [5] | 120 000 | |
| Fastighetsel [6] | 110 000 | |
| Vatten och avlopp [7] | 160 000 | |
| Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning [2] | 170 000 | |
| Städning [2] | 50 000 | |
| Sophämtning och källsortering [2] | 100 000 | |
| Snöröjning och renhållning [2] | 18 000 | |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) [2] | 8 000 | |
| Service tekniska installationer [8] | 61 000 | |
| Systematiskt brandskyddsarbete [2] | 15 000 | |
| TV och bredband [2] | 95 232 | |
| Gemensamhetsanläggning [9] | 45 000 | |
| Abonnemang individuell mätdata [2] | 20 000 | |
| Abonnemang porttelefon [2] | 20 000 | |
| Löpande underhåll | 25 024 | |
| Varmvattenförbrukning preliminär kostnad [10] | 145 000 | |
| **Summa driftskostnader** | 1 432 256 | **1 432 256 kr** |
| Förhyrda garageplatser [11] | | 189 600 |
| Avsättning till yttre underhåll [12] | | 107 340 |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder [13] | | 0 |
| Fastighetsskatt övernattningslägenhet [13] | | 3 540 |
| **Summa beräknade kostnader** | | **3 593 296 kr** |

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Kostnad enligt offert/avtal.

3) Uppskattad kostnad om ca 25 000 kr för revision och 75 000 kr i styrelsearvode.

4) Beräknad kostnad för t.ex. kommunikation, hemsida, porto etc.

5) Beräknad förbrukning av fjärrvärme 90 000 kWh. Beräknad värmekostnad inkl. moms 1,22 kr/kWh samt en buffert på ca 10 000 kr.

6) Beräknad förbrukning fastighetsel 38 000 kWh. Beräknad elkostnad inkl. moms 1 kr/kWh. Fast kostnad om 62 000 kr enligt Göteborgs Energi inkluderad i beräkningen samt en buffert på ca 10 000 kr.

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

7) Beräknad kallvattenförbrukning 3 870 $m^3$ × 30,13 kr/$m^3$ samt tillkommande fast avgift 43 400 kr varav 18 000 kr utgör dagvattenkostnad enligt Göteborgs Stads VA-taxa för 2026.

8) Kostnader enligt avtal: hiss 33 750 kr, dörrautomatik 10 125 kr, samt service- och jouravtal pumpar 16 600 kr.

9) Föreningens kostnad enligt avtal uppgår till 37 000 kr. Uppskattad kostnad för tilläggsarbeten samt vatten och el uppgår till ca 8 000 kr.

10) Beräknad varmvattenförbrukning 2080 $m^3$ × 30,13 kr/$m^3$ samt tillkommande fast avgift 25 200 kr varav 10 800 kr utgör dagvattenkostnad enligt Göteborgs Stads VA-taxa för 2026 samt uppvärmningskostnad 75 MWh × 762 kr/MWh.

11) Kostnaden redovisas exklusive moms.

12) En del av det planerade underhållet finansieras via årsavgiften (avsättning till yttre underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar på sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

13) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokaler utgår 1 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

### Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning och/eller lika belopp per lägenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Årsavgifter [1] | | | 3 026 460 |
| Årsavgift TV/bredband [2] | | | 95 232 |
| Preliminär årsavgift varmvatten [3] | | | 145 000 |
| Hyresintäkter övernattningslägenhet | | | 8 004 |
| Hyresintäkter garageplatser [4] | 15 platser | 1 250 kr/plats/månad | 225 000 |
| Hyresintäkter markparkeringsplatser [5] | 13 platser | 600 kr/plats/månad | 93 600 |

**Summa intäkter** **3 593 296 kr**

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminär årsavgift för varmvatten.

2) TV och bredband är gruppanslutet. TV med basutbud ingår. Kostnad för eventuella kanaler utöver basutbudet samt högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

3) Preliminär årsavgift för varmvatten inklusive moms. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

4) Intäkten redovisas exklusive moms. Hyra inklusive moms är 1 563 kr per plats och månad.

5) Intäkten redovisas exklusive moms. Hyra inklusive moms är 750 kr per plats och månad.

## F. NYCKELTAL

| | |
|---|---|
| 1. Anskaffningsvärde per kvm BOA | 61 888 kr |
| 2. Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA | 48 888 kr |
| 3. Årsavgift per kvm BOA (inkl preliminära årsavgifter) | 913 kr |
| 4. Årsavgift per kvm BOA (exkl preliminära årsavgifter) | 872 kr |
| 5. Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter | 91% |
| 6. Skuldsättning per kvm BOA+LOA | 12 917 kr |
| 7. Sparande per kvm BOA+LOA | 65 kr |
| 8. Sparande per kvm BOA+LOA år 1-20 | 188 kr |
| 9. Energikostnader per kvm BOA+LOA | 149 kr |
| 10. Driftskostnader inkl energikostnader per kvm BOA+LOA | 398 kr |
| 11. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvm BOA | 41 kr |
| 12. Intäkter (exklusive årsavgifter) per kvm LOA | 348 kr |
| 13. Kassaflöde per kvm BOA+LOA | 30 kr |

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| LÄGENHET | | | | | INSATS | UPPLÅTELSE-AVGIFT 1 | UPPLÅTELSE-AVGIFT 2 TILLVAL [5] | INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT | ÅRSAVGIFT [6] | | ÅRSAVGIFT TV & BREDBAND [7] | | PREL. ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [8] | | ÅRSAVGIFT TOTALT [9] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lgh nr | Storlek [1] | Boarea m2 [2] | Mark/ Balkong [3] | Andelstal [4] % | | | | | | Per månad | | Per månad | | Per månad | | Per månad |
| 1-1001 | 3 RoK | 72 | M | 1,9223% | 2 740 000 | 685 000 | | 3 425 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 1-1002 | 2 RoK | 43 | M | 1,2739% | 1 880 000 | 470 000 | | 2 350 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 1-1003 | 3 RoK | 78 | M, B | 2,0565% | 2 956 000 | 739 000 | 26 500 | 3 721 500 | 62 244 | 5 187 | 1 488 | 124 | 3 161 | 263 | 66 893 | 5 574 |
| 1-1101 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 740 000 | 435 000 | | 3 175 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 1-1102 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 880 000 | 470 000 | | 2 350 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 1-1103 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 480 000 | 370 000 | | 1 850 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 1-1104 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 156 000 | 539 000 | | 2 695 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 1-1201 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 820 000 | 705 000 | | 3 525 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 1-1202 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 916 000 | 479 000 | | 2 395 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 1-1203 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 516 000 | 379 000 | | 1 895 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 1-1204 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 200 000 | 550 000 | | 2 750 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 1-1301 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 900 000 | 725 000 | | 3 625 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 1-1302 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 980 000 | 495 000 | | 2 475 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 1-1303 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 560 000 | 390 000 | | 1 950 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 1-1304 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 236 000 | 559 000 | | 2 795 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 1-1401 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 980 000 | 745 000 | | 3 725 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 1-1402 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 2 040 000 | 339 944 | | 2 379 944 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 1-1403 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 596 000 | 399 000 | | 1 995 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 1-1404 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 300 000 | 325 000 | | 2 625 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 1-1501 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 3 080 000 | 870 000 | | 3 950 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 1-1502 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 2 120 000 | 630 000 | | 2 750 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 1-1503 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 676 000 | 519 000 | | 2 195 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 1-1504 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 460 000 | 615 000 | | 3 075 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 2-1001 | 3 RoK | 78 | M | 2,0565% | 2 796 000 | 699 000 | | 3 495 000 | 62 244 | 5 187 | 1 488 | 124 | 3 161 | 263 | 66 893 | 5 574 |
| 2-1002 | 2 RoK | 43 | M | 1,2739% | 1 836 000 | 359 000 | | 2 195 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 2-1003 | 3 RoK | 72 | M | 1,9223% | 2 740 000 | 435 000 | | 3 175 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 2-1101 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 1 996 000 | 499 000 | | 2 495 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 2-1102 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 356 000 | 339 000 | | 1 695 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 2-1103 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 836 000 | 109 000 | | 1 945 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 2-1104 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 740 000 | 435 000 | | 3 175 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 2-1201 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 040 000 | 510 000 | | 2 550 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 2-1202 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 400 000 | 350 000 | 6 000 | 1 756 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 2-1203 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 880 000 | 370 000 | | 2 250 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 2-1204 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 840 000 | 710 000 | 6 000 | 3 556 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 2-1301 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 100 000 | 525 000 | | 2 625 000 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 2-1302 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 436 000 | 359 000 | | 1 795 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 2-1303 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 940 000 | 385 000 | | 2 325 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| 2-1304 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 900 000 | 725 000 | | 3 625 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| 2-1401 | 2 RoK | 58 | B | 1,6093% | 2 180 000 | 545 000 | 15 500 | 2 740 500 | 48 708 | 4 059 | 1 488 | 124 | 2 350 | 196 | 52 546 | 4 379 |
| 2-1402 | 1 RoK | 34 | B | 1,0727% | 1 516 000 | 129 000 | | 1 645 000 | 32 460 | 2 705 | 1 488 | 124 | 1 378 | 115 | 35 326 | 2 944 |
| 2-1403 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 2 020 000 | 505 000 | | [illegible] | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |

ryPqVkpRZl-SJO5V1pRZg

| LÄGENHET | | | | | | INSATS | UPPLÅTELSE-AVGIFT 1 | UPPLÅTELSE-AVGIFT 2 TILLVAL [5] | INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT | ÅRSAVGIFT [6] | | ÅRSAVGIFT TV & BREDBAND [7] | | PREL. ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [8] | | ÅRSAVGIFT TOTALT [9] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Lgh nr | Storlek [1] | Boarea m2 [2] | Mark/ Balkong [3] | Andelstal [4] % | | | | | | Per månad | | Per månad | | Per månad | | Per månad |
| | 2-1404 | 3 RoK | 72 | B | 1,9223% | 2 980 000 | 845 000 | | 3 825 000 | 58 176 | 4 848 | 1 488 | 124 | 2 918 | 243 | 62 582 | 5 215 |
| | 3-0901 | 2 RoK | 66 | M | 1,7882% | 2 120 000 | 530 000 | | 2 650 000 | 54 120 | 4 510 | 1 488 | 124 | 2 675 | 223 | 58 283 | 4 857 |
| | 3-0902 | 2 RoK | 47 | - | 1,3634% | 1 516 000 | 379 000 | | 1 895 000 | 41 268 | 3 439 | 1 488 | 124 | 1 905 | 159 | 44 661 | 3 722 |
| | 3-1001 | 2 RoK | 66 | B | 1,7882% | 2 156 000 | 539 000 | | 2 695 000 | 54 120 | 4 510 | 1 488 | 124 | 2 675 | 223 | 58 283 | 4 857 |
| | 3-1002 | 2 RoK | 43 | M | 1,2739% | 1 676 000 | 169 000 | | 1 845 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1003 | 2 RoK | 54 | M | 1,5199% | 1 916 000 | 479 000 | | 2 395 000 | 45 996 | 3 833 | 1 488 | 124 | 2 188 | 182 | 49 672 | 4 139 |
| | 3-1004 | 2 RoK | 49 | - | 1,4081% | 1 596 000 | 249 000 | | 1 845 000 | 42 612 | 3 551 | 1 488 | 124 | 1 986 | 165 | 46 086 | 3 840 |
| | 3-1101 | 4 RoK | 91 | B | 2,3472% | 3 400 000 | 600 000 | | 4 000 000 | 71 040 | 5 920 | 1 488 | 124 | 3 688 | 307 | 76 216 | 6 351 |
| | 3-1102 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 676 000 | 419 000 | | 2 095 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1103 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 720 000 | 430 000 | 6 000 | 2 156 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1104 | 3 RoK | 74 | B | 1,9671% | 2 600 000 | 650 000 | | 3 250 000 | 59 532 | 4 961 | 1 488 | 124 | 2 999 | 250 | 64 019 | 5 335 |
| | 3-1201 | 4 RoK | 91 | B | 2,3472% | 3 480 000 | 870 000 | 4 500 | 4 354 500 | 71 040 | 5 920 | 1 488 | 124 | 3 688 | 307 | 76 216 | 6 351 |
| | 3-1202 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 756 000 | 439 000 | | 2 195 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1203 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 720 000 | 430 000 | | 2 150 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1204 | 3 RoK | 74 | B | 1,9671% | 2 680 000 | 670 000 | 6 000 | 3 356 000 | 59 532 | 4 961 | 1 488 | 124 | 2 999 | 250 | 64 019 | 5 335 |
| | 3-1301 | 4 RoK | 91 | B | 2,3472% | 3 560 000 | 890 000 | | 4 450 000 | 71 040 | 5 920 | 1 488 | 124 | 3 688 | 307 | 76 216 | 6 351 |
| | 3-1302 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 780 000 | 445 000 | | 2 225 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1303 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 820 000 | 455 000 | | 2 275 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1304 | 3 RoK | 74 | B | 1,9671% | 2 760 000 | 690 000 | 22 000 | 3 472 000 | 59 532 | 4 961 | 1 488 | 124 | 2 999 | 250 | 64 019 | 5 335 |
| | 3-1401 | 4 RoK | 91 | B | 2,3472% | 3 640 000 | 910 000 | | 4 550 000 | 71 040 | 5 920 | 1 488 | 124 | 3 688 | 307 | 76 216 | 6 351 |
| | 3-1402 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 860 000 | 465 000 | | 2 325 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1403 | 2 RoK | 43 | B | 1,2739% | 1 900 000 | 225 000 | | 2 125 000 | 38 556 | 3 213 | 1 488 | 124 | 1 743 | 145 | 41 787 | 3 482 |
| | 3-1404 | 3 RoK | 74 | B | 1,9671% | 2 840 000 | 710 000 | 4 500 | 3 554 500 | 59 532 | 4 961 | 1 488 | 124 | 2 999 | 250 | 64 019 | 5 335 |
| S:a | 64 | | 3578 | | 100,0000% | 141 916 000 | 32 908 944 | 97 000 | 174 921 944 | 3 026 460 | | 95 232 | | 145 000 | | 3 266 692 | |

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en digitalt uppmätt area enligt SS 21054:2020.
3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong
4) Beräkningen av andelstalen baseras till 80 % på bostadsytan, medan de resterande 20 % fördelas lika mellan alla lägenheter.
5) Beställda tillval utöver grundstandard finansieras med upplåtelseavgifter som tas ut av bostadsrättshavarna.
6) Årsavgift exklusive avgift för TV/bredband samt preliminära årsavgifter.
7) Årsavgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
8) Preliminär årsavgift för varmvatten. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.
9) Årsavgift totalt, inkusive årsavgift för TV och bredband samt preliminär årsavgift för varmvatten.

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## H. EKONOMISK PROGNOS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Årsavgift*** | 3 026 460 | 3 086 989 | 3 148 729 | 3 211 704 | 3 275 938 | 3 341 456 | 3 616 900 | 4 408 981 |
| ***Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh*** | 240 232 | 245 037 | 249 937 | 254 936 | 260 035 | 265 236 | 287 099 | 349 973 |
| ***Genomsnittlig årsavgift kr/m²*** | 913 | 931 | 950 | 969 | 988 | 1 008 | 1 091 | 1 330 |
| ***Övriga intäkter*** | | | | | | | | |
| Hyresintäkter övernattningslägenhet | 8 004 | 8 164 | 8 327 | 8 494 | 8 664 | 8 837 | 9 566 | 11 660 |
| Hyresintäkter garageplatser | 225 000 | 229 500 | 234 090 | 238 772 | 243 547 | 248 418 | 268 896 | 327 783 |
| Hyresintäkter markparkeringsplatser | 93 600 | 95 472 | 97 381 | 99 329 | 101 316 | 103 342 | 111 861 | 136 358 |
| ***Summa intäkter*** | 3 593 296 | 3 665 162 | 3 738 465 | 3 813 234 | 3 889 499 | 3 967 289 | 4 294 321 | 5 234 754 |
| ***Kapitalkostnader*** | | | | | | | | |
| Räntor | 1 627 990 | 1 619 850 | 1 611 710 | 1 603 570 | 1 595 430 | 1 586 443 | 1 550 494 | 1 446 100 |
| Amorteringar | 232 570 | 232 570 | 232 570 | 232 570 | 256 781 | 256 781 | 283 511 | 345 611 |
| ***Driftskostnader*** | 1 432 256 | 1 460 901 | 1 490 119 | 1 519 922 | 1 550 320 | 1 581 326 | 1 711 679 | 2 086 527 |
| ***Övriga kostnader*** | | | | | | | | |
| Förhyrda garageplatser | 189 600 | 193 392 | 197 260 | 201 205 | 205 229 | 209 334 | 226 590 | 276 211 |
| Fastighetsskatt övernattningslägenhet | 3 540 | 3 611 | 3 683 | 3 757 | 3 832 | 3 908 | 4 231 | 5 157 |
| Kommunal fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 167 265 |
| ***Summa likviditetspåverkande kostnader*** | 3 485 956 | 3 510 324 | 3 535 342 | 3 561 023 | 3 611 592 | 3 637 792 | 3 776 504 | 4 326 871 |
| ***Årets likviditetsöverskott*** | 107 340 | 154 838 | 203 123 | 252 211 | 277 908 | 329 497 | 517 818 | 907 883 |
| ***Avsättning för underhåll (yttre fond)*** | | | | | | | | |
| Fondavsättningar | 107 340 | 109 487 | 111 677 | 113 910 | 116 188 | 118 512 | 128 281 | 156 374 |
| Ackumulerad fondavsättning | 107 340 | 216 827 | 328 503 | 442 413 | 558 602 | 677 114 | 1 175 343 | 2 608 080 |
| **Kassaflöde (inkl och exkl fondavsättning)** | | | | | | | | |
| Kassa från finansiering | 60 000 | | | | | | | |
| Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning | 60 000 | 45 351 | 91 447 | 138 301 | 161 719 | 210 985 | 389 536 | 751 509 |
| Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning | 60 000 | 105 351 | 196 798 | 335 099 | 496 818 | 707 803 | 2 034 027 | 8 075 500 |
| Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning | 167 340 | 322 178 | 525 301 | 777 512 | 1 055 420 | 1 384 917 | 3 209 370 | 10 683 579 |
| ***Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott*** | 3 593 296 | 3 665 162 | 3 738 465 | 3 813 234 | 3 889 499 | 3 967 289 | 4 294 321 | 5 234 754 |
| Avskrivning enl K3-regelverket | 2 756 809 | 2 756 809 | 2 756 809 | 2 756 809 | 2 756 809 | 2 756 809 | 2 756 809 | 2 756 809 |
| **Årets redovisningsmässiga resultat** | -2 416 899 | -2 369 401 | -2 321 116 | -2 272 028 | -2 222 121 | -2 170 531 | -1 955 480 | -1 503 315 |

| | **År 1** | **År 2** | **År 3** | **År 4** | **År 5** | **År 6** | **År 10** | **År 20** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Taxeringsvärde övernattningslägenhet | 354 000 | 361 080 | 368 302 | 375 668 | 383 181 | 390 845 | 423 063 | 515 711 |
| Låneskuld | 46 514 000 | 46 281 430 | 46 048 860 | 45 816 290 | 45 583 720 | 45 326 939 | 44 299 817 | 41 317 136 |

**Förutsättningar**

| | |
|---|---|
| Årsavgifter höjs årligen med: | 2,00% |
| Hyror höjs årligen med: | 2,00% |
| Driftskostnader höjs årligen med: | 2,00% |
| Antagen inflation: | 2,00% |
| Antagen medelränta: | 3,50% |
| Amortering år 1: | 232 570 kr |

1) Avskrivningar redovisas i enlighet med K3-regelverket och tillämpas genom komponentavskrivning. Detta innebär att byggnaden delas upp i komponenter med olika nyttjandeperioder. Avskrivningen beräknas utifrån byggnadens andel av det totala anskaffningsvärdet, baserat på fördelningen mellan byggnad och mark enligt beräknat taxeringsvärde. Mark skrivs inte av. Nyttjandeperioderna för byggnadens komponenter varierar mellan 25–120 år. Avskrivningsunderlaget uppgår till 179 734 594 kr. Årsavgifterna fastställs utifrån föreningens faktiska kostnader och påverkas därmed inte direkt av redovisningsmässiga avskrivningar.

ryPqVkpRZl-SJO5V1pRZg

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Genomsnittlig årsavgift per m² om:** | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå och | | | | | | | | |
| Antagen räntenivå | 913 | 931 | 950 | 969 | 988 | 1 008 | 1 091 | 1 330 |
| Antagen räntenivå + 1% | 1 043 | 1 061 | 1 079 | 1 097 | 1 116 | 1 135 | 1 215 | 1 446 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1 173 | 1 190 | 1 207 | 1 225 | 1 243 | 1 261 | 1 339 | 1 561 |
| Antagen räntenivå - 1% | 783 | 802 | 821 | 841 | 861 | 881 | 967 | 1 215 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 913 | 936 | 960 | 984 | 1 009 | 1 035 | 1 144 | 1 708 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 913 | 941 | 970 | 1 000 | 1 031 | 1 063 | 1 202 | 1 936 |
| Antagen inflationsnivå + 3% | 913 | 946 | 980 | 1 016 | 1 053 | 1 091 | 1 264 | 2 207 |
| Antagen inflationsnivå + 4% | 913 | 951 | 990 | 1 032 | 1 075 | 1 121 | 1 331 | 2 528 |
| Antagen inflationsnivå - 1 % | 913 | 926 | 940 | 954 | 968 | 982 | 1 042 | 1 357 |

Beräkningen ovan inkluderar inte räntegarantin.

I beräkningen ingår årsavgift för TV/bredband samt preliminär årsavgift för varmvatten.

Antagen medelränta: 3,50%
Antagen inflationsnivå: 2,00%

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## El och belysning

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***El (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) Investering | 2076 | 50 år | | 64 | st | 38 000 kr | **3 040 000 kr** |

## Fasad

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Dörrar (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta entréparti aluminium Investering | 2076 | 50 år | | 3 | st | 88 000 kr | **330 000 kr** |
| Måla entréparti aluminium | 2036 | 10 år | | 6 | st | 6 000 kr | **45 000 kr** |
| ***Fasad (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Balkongbesiktning med karbonatiseringsprover | 2056 | 30 år | | 10 | st | 2 300 kr | **29 000 kr** |
| Byta rörelsefog (dillfog/dilatationsfog/expansionsfog) Investering | 2045 | 20 år | | 1180 | m | 400 kr | **590 000 kr** |
| Byta skärmtegelfasad/fasadskivor tegel Investering | 2066 | 40 år | | 564 | m2 | 1 500 kr | **1 058 000 kr** |
| Byta stuprör aluzink Investering | 2076 | 50 år | | 210 | m | 1 100 kr | **289 000 kr** |
| Fasadställning Investering | 2066 | | | 565 | m2 | 350 kr | **247 000 kr** |
| Fasadställning | 2046 | | | 431 | m2 | 350 kr | **189 000 kr** |
| Laga sockel betong | 2046 | 20 år | | 19 | m2 | 800 kr | **19 000 kr** |
| Måla betongfasad | 2056 | 30 år | | 1167 | m2 | 300 kr | **438 000 kr** |
| Totalrenovering balkong inkl. byte räcke Investering | 2076 | 50 år | | 40 | st | 75 000 kr | **3 750 000 kr** |
| ***Fönster (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta aluminiumfönster 3-glas (0-1 m2) Investering | 2076 | 50 år | | 215 | st | 11 000 kr | **2 956 000 kr** |
| Byta fönsterdörr/balkongdörr aluminium 3-glas Investering | 2076 | 50 år | | 67 | st | 25 000 kr | **2 094 000 kr** |
| Justering fönster samt fönsterdörrar | 2046 | 20 år | | 283 | st | 300 kr | **106 000 kr** |

## Fasader

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Fasad (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta hängränna aluzink Investering | 2076 | 50 år | | 120 | m | 1 100 kr | **165 000 kr** |

## Installationer

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Dörrar (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta ståldörr Investering | 2076 | 49 år | | 94 | st | 15 000 kr | **1 763 000 kr** |
| ***Hiss (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Besiktiga hiss (personhiss eller annan hiss som kräver besiktning varje år) | 2027 | 1 år | | 3 | st | 1 200 kr | **5 000 kr** |
| ***Ventilation (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta ventilationsaggregat (FTX, ca 3 m3/s) Investering | 2056 | 30 år | | 2 | st | 400 000 kr | **1 000 000 kr** |
| Rensa ventilationskanal (per lägenhet) | 2033 | 12 år | | 50 | st | 2 300 kr | **144 000 kr** |
| ***VVS (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet Investering | 2056 | 30 år | | 64 | st | 6 000 kr | **480 000 kr** |
| Injustera värmesystem, per lägenhet | 2046 | 20 år | | 64 | st | 1 300 kr | **104 000 kr** |
| Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet) | 2036 | 10 år | | 64 | st | 1 100 kr | **88 000 kr** |

## Invändigt

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Myndighetskrav (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Mäta radon (långtidsmätning med 2 dosor, pris per lägenhet) | 2036 | 10 år | | 19 | st | 600 kr | **14 000 kr** |
| ***Trapphus (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta postbox/fastighetsbox plåt (ca 20 fack) Investering | 2066 | 40 år | | 4 | st | 16 000 kr | **80 000 kr** |
| Renovera trapphus komplett samt källare | 2051 | 25 år | | 660 | m2 | 1 600 kr | **1 320 000 kr** |

## Mark

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Mark (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Terrass entreplan (stenlagda uteplatser) | 2046 | 20 år | | 9 | st | 11 000 kr | **124 000 kr** |

## Mark & Utemiljö

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Mark (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Utemiljö | 2031 | 5 år | | 1780 | 1 | 40 kr | **89 000 kr** |

## Tak

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Myndighetskrav (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Besiktiga taksäkerhet | 2031 | 5 år | | 1 | st | 22 000 kr | **28 000 kr** |
| ***Tak (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta sedumtak Investering | 2066 | 40 år | | 25 | m2 | 2 200 kr | **69 000 kr** |
| Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer Investering | 2056 | 30 år | | 1042 | m2 | 800 kr | **1 042 000 kr** |
| Laga sedumtak (kompletteringssådd) | 2036 | 10 år | | 26 | m2 | 200 kr | **7 000 kr** |

## Transport

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Hiss (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta hydraulhiss Investering | 2056 | 30 år | | 2 | st | 500 000 kr | **1 250 000 kr** |
| Renovera hissmaskin | 2041 | 15 år | | 3 | st | 110 000 kr | **413 000 kr** |

## Ventilation

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Myndighetskrav (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet) | 2029 | 3 år | | 49 | st | 600 kr | **37 000 kr** |

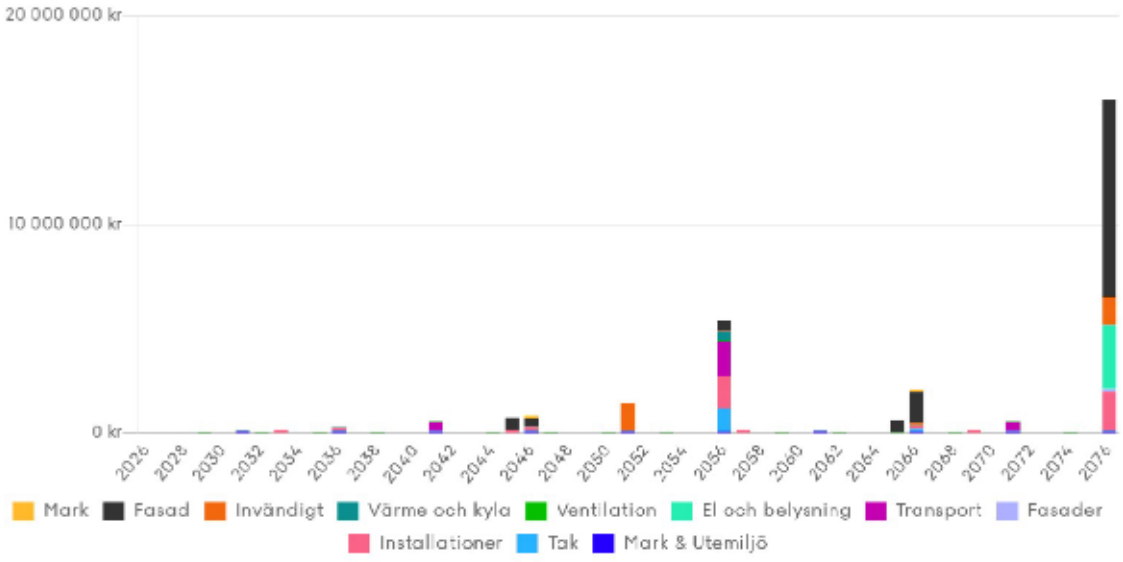
## Värme och kyla

| Namn | År | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Totalt pris Inkl. moms |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Myndighetskrav (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Energideklaration bostadshus | 2036 | 10 år | | 1 | st | 15 000 kr | **19 000 kr** |
| ***UC (Alla byggnader)*** | | | | | | | |
| Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 50 lgh) Investering | 2056 | 30 år | | 1 | st | 340 000 kr | **425 000 kr** |

## Ekonomisk analys

| | |
|---|---|
| Total utgift | 29 870 375 kr |
| Investering | 21 216 688 kr |
| Underhåll | 8 653 688 kr |
| Utgift per år | 585 694 kr |
| Utgift per år och m² | 163 kr / m² |
| Underhållsskuld | 0 kr |
| Underhållsskuld per m² | 0 kr / m² |

## Totala utgifter per kategori och år



**INTYG**

avseende Bostadsrättsföreningen Lindallén, orgnr. 769643-0326, Göteborgs kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i maj 2026, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Björn Olofsson | Daniel Albrektson |

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

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## Bilaga till granskningsintyg för Brf Lindallén.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2026-05-06
Föreningens Stadgar registrerade 2025-04-22
Hyresavtal avseende parkeringsplatser i garage 2026-05-06
Tilläggsavtal till avtal om parkeringsköp och mobilitetsåtgärder 26-05-06
Avtal om parkeringsköp och mobilitetsåtgärder 2022-03-15
Bankoffert Handelsbanken 2025-05-24
Ränteindikation (Email Handelsbanken) 2026-04-28
Räntegaranti 2025-05-08
Amorteringsplan
Fastighetsfakta 2026-05-05
Bygglov 2022-09-27
Totalentreprenadkontrakt med bilagor 2026-05-05
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2026-05-05
Köpekontrakt 2025-05-05
Beräkning Taxvärde
Underlag avskrivningar
Situationsplan, planer, fasader, sektioner

ryPqVkpRZI-SJO5V1pRZg

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Raivo Olle Kruus | Signed | 10.05.2026 09:42 | eID | Swedish BankID (DOB: 1945/10/16) |
| okruus@gmail.com | Authenticated | 10.05.2026 09:39 | Low | IP: 46.252.8.29 |
| 2. KARL ÅKE AHLINDER | Signed | 10.05.2026 10:54 | eID | Swedish BankID (DOB: 1947/08/28) |
| aake.ahlinder@gmail.com | Authenticated | 10.05.2026 10:53 | Low | IP: 195.216.37.50 |
| 3. SUSANNE ELISABETH M OBERG | Signed | 11.05.2026 19:40 | eID | Swedish BankID (DOB: 1968/03/10) |
| susmo@hotmail.com | Authenticated | 11.05.2026 19:19 | Low | IP: 95.193.206.42 |
| 4. Hans Daniel Albrektsson | Signed | 11.05.2026 20:31 | eID | Swedish BankID (DOB: 1973/08/23) |
| daniel@alfe.se | Authenticated | 11.05.2026 20:31 | Low | IP: 172.225.210.200 |
| 5. Björn Erik Olofsson | Signed | 11.05.2026 20:53 | eID | Swedish BankID (DOB: 1956/01/11) |
| bjorn@vattentornshuset.se | Authenticated | 11.05.2026 20:50 | Low | IP: 188.149.128.118 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

SEALED BY Verified RYPQVKPRZL-SJO5V1PRZG

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
11.05.2026 20:53

**SENT BY OWNER:**
Linnea Carroll Skillbäck · 09.05.2026 18:45

**DOCUMENT ID:**
SJO5V1pRZg

**ENVELOPE ID:**
ryPqVkpRZl-SJO5V1pRZg

**DOCUMENT NAME:**
Ekonomisk plan Brf Lindallén 2026-05-05.pdf
19 pages

**SHA-512:**
fd5f14db20f5221ad93843390a0f9fe3639c84c6a5d78f7
6cc5bd32661ca24faa5202d2807c98ac2156bad9ed6b3b
7d2d206d13902863a96bd4c8e4767a79801

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Boverket

Beslut

| Datum | Processnummer | Diarienummer |
|---|---|---|
| 2025-04-28 | 3.5.3.4 | 3482/2025 |

Solweig Ingrid Linnea Skillbäck
linnea.carroll-skillback@ikanobostad.se

# Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

## Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lindallén, organisationsnummer 769643-0326.

## Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lindallén har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Albrektson och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

## Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Fastställd: dat 30/09/2024

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

## Skäl för beslutet

Daniel Albrektson och Björn Olofsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Lindallén om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare