

## BRF Stjärnhuset Linköping Centrum

# EKONOMISK PLAN

### Innehållsförteckning

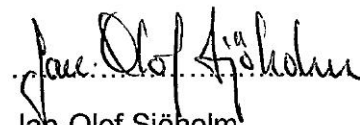
- A Allmänna förutsättningar
  - B Beskrivning
  - C Kostnader för fastighetsförvärv och finansiering
  - D Försäkring
  - E Beräkning av föreningens utgifter år 1
  - F Beräkning av föreningens intäkter år 1
  - G Ekonomisk prognos, år 1-6, 11 och 16
  - H Käslighetsanalys, år 1-6, 11 och 16
  - I Specifikation över beräkning av årsavgifter år 1, insatser mm
  - J Särskilda förhållanden
  - K Nyckeltal
- Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping 2021-06-22

Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum

  
Lars Bard

  
Fredrik Jonsson

  
Jan-Olof Sjöholm

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum, med org. nr. 769638-6726, har registrerats hos Bolagsverket den 2020-05-04. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Föreningen har förvärvat del av fastigheten Linköping Ormtjusaren 1 genom förvärv av aktierna i Ormtjusaren 1 Fastighets AB, org.nr: 559056-9520. På fastigheten är uppfört en byggnad med 128 bostadslägenheter, ett underliggande garage och en förskola. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten eller del därav kommer det skattemässiga värdet, ca 142 Mkr, ligga till grund förberäkning av skattemässig vinst. Föreningen har även tagit över del av totalentreprenadavtalet för uppförandet av huset inkl. garantier enligt ABT06.

Byggnadsprojektet är nu färdigställt. Godkänd slutbesiktning för entreprenaden föreligger och slutbesked har erhållits. Upplåtelse och inflyttning ska ske under juni och juli 2021 efter att denna ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket.

Genom fastighetsreglering har tillskapats två fastigheter, Ormtjusaren 1 och Ormtjusaren 2 (en 3-d fastighet). Ormtjusaren 1 består av ett bostadshus med 128 lägenheter och ett underliggande garage med 30 p-platser samt cykelförråd och tillhörande tomtyta/förgårdsmark. Ormtjusaren 2, består av en kommersiell lokal (förskola) med tillhörande förråd och soprum i Ormtjusaren 1 via servitut, samt tillhörande tomtyta/förgårdsmark.

Brf Stjärnhuset Linköping Centrum avses bli en äkta bostadsrättsförening, (privatbostadsföretag).

För 125 lägenheter finns tecknade förhandsavtal. Vasaparken Invest AB eller det bolag de anvisar förbinder sig att förvärva osålda lägenheter på avräkningsdagen.

## B BESKRIVNING

Fastighetsbeteckning:	Linköping Ormtjusaren 1, urholkas av Ormtjusaren 2
Adress:	Östsvängen 1A-C
Areal:	2 455 m <sup>2</sup>
Ägarstatus:	Äganderätt
Planförhållanden:	Detaljplan Lagakraft 2016-06-28 Akt 0580K-P1556. Lantmäteriförrättning Akt 0580K-2021/59
Servitut: 0580K-2021/59.1	Ändamål: Utfartsväg Rätt att utnyttja utfartsväg till och från underjordiskt garage Förmån för Ormtjusaren 1. Belastar Ormtjusaren 2
Servitut: 0580K-2021/59.2	Ändamål: Soprum Rätt att nyttja och underhålla rum för avfallshantering. Dörr ska tillhöra och underhållas av den härskande fastigheten Förmån för Ormtjusaren 2. Belastar Ormtjusaren 1

Servitut: 0580K-2021/59.3	Ändamål: Utrymningsväg Rätt att vid utrymning nyttja trapphus z. Förmån för Ormtjusaren 2. Belastar Ormtjusaren 1
Servitut: 0580K-2021/59.4	Ändamål: Förråd Rätt att nyttja och underhålla rum för förråd. Dörrar och inhägnadsgaller ska tillhöra och underhållas av den härskande fastigheten Förmån för Ormtjusaren 2. Belastar Ormtjusaren 1
Gemensamhetsanläggning:	Ormtjusaren GA:1 Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av Undercentral/teknikrum innehållande elcentral, fjärrvärme, data/fiber samt vatten och avlopp. Andel 0,75 Ormtjusaren GA:2 Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av dagvattenmagasin (anläggningen) och dagvattenledningar från magasinet till anslutningspunkt i gatan. Andel 0,75

Taxeringsvärde:	Mark bostäder	18 800 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad bostäder	73 000 000
	Garage	1 854 000
Värdeår (bedömt)	2021	

Husens utformning:	Stjärnhus i sju plan med tre trapphus med underliggande garage
Byggnadsår	2019-2021
Byggnadstyp	Flerbostadhus
Boarea	3 982 m <sup>2</sup>
Bostadslägenheter	128 st
Garage	30 platser
Gemensamma utrymmen	Entréer, trapphus, barnvagnsrum och soprum
Gemensamma anordningar	Kommunal VA-anslutning Fjärrvärmecentral Elcentral Hissar Cykelrum

#### Översiktlig byggnadsbeskrivning

Husunderbyggnad	Platta på mark av betong, grundförstärkning med pålning
Stomme	Platsgjutna filigranbjälklag Lägenhetsskiljande väggar av prefabbetong Pelare av stål/betong. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförs i prefab. Balkongplattor utförs prefabricerade/platsgjutna Trappor utförs prefabricerade

Fasader	Väggar av prefabbetong, isolering av mineralull, skiva av oorganiskt material, min 80 mineralull samt fasadtegel
Fönster/fönsterdörrar	Trä (3-glas) med utsida i aluminium
Entrédörr	Av trä/aluminium
Yttertak	Uppstolpat tak, isolering, ytskikt av råspont papp och betongpannor
Balkonger	Betong
Balkongräcken	Aluminiumplåt
Innerväggar	Gips och stålreglar
Lägenhetsdörr	Inbrottsskyddad
Hissar	3 stycken linhissar
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme till radiatorer. Föreningens abonnemang.
Ventilation	FX-aggregat i varje lägenhet, som går på hushållselen Tilluft bakom radiatorer.
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens nät. Föreningens abonnemang.
El-installation	Föreningen har ett abonnemang. Lägenheterna har egna abonnemang för hushållsel.
Bredband	Fiber indraget till varje lägenhet. Lägenhetsinnehavarna måste teckna egna abonnemang för internet och TV från leverantör.
Förråd	Lägenhetsförråd till varje lägenhet finns på plan 15
Mark	Gräs och hårdgjorda ytor enligt ritning
Generell beskrivning av lägenheter	

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	Enligt ritning
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Enligt ritning
Kök	Parkett	Målade	Målat	Enligt ritning
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Enligt ritning
Hall	Klinker	Målade	Målat	Enligt ritning

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

## C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV OCH FINANSIERING

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, moms, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggtiden			
fastighetsskatt t.o.m. värdeåret mm Inkl.kassareserv	200 000 kr		252 399 500
<b>SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>			<b>252 399 500</b>
Lån år 1	62 768 000		
Insatser	189 631 500		
Upplåtelseavgifter	0		
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>252 399 500</b>		

## D FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Fastighetsförsäkringen innehåller bostadsrättstillägg, egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m. m.

Medlems ansvar är att teckna hemförsäkring.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

Lån år 1	Belopp kronor	Bindnings tid	Ränta		Amortering kr	Kapitalkostnad kronor
			%	kr		
Bottenlån 1	20 922 667	1 år	1,67%	348 613	104 613	453 226
Bottenlån 2	20 922 667	3 år	1,83%	382 090	104 613	486 703
Bottenlån 3	20 922 667	5 år	2,04%	426 027	104 613	530 640
<b>SUMMA</b>	<b>62 768 000</b>	<b>snitt</b>	<b>1,84%</b>	<b>1 156 730</b>	<b>313 840</b>	<b>1 470 570</b>

Styrelsen kan besluta om andra bindningstider

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev

Amortering 0,5% rak år 1-16

<b>Driftskostnader</b>		
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning och revision	180 000	
Teknisk förvaltning inkl. GA	110 000	
Styrelsearvoden inkl soc kostn	25 000	
Fastighetsförsäkring	75 500	
Övriga förvaltningskostnader	5 000	
<b>Förbrukningskostnader</b>		
Uppvärmning	210 000	
Vatten	100 000	
El gemensam	100 000	
Sophämtning	60 000	
Snöröjning	20 000	
<b>Skötsel</b>		
Fastighetsskötsel	160 000	
Städning	90 000	
Service tekniska inst. Inkl. hiss	45 000	
Serviceavtal	45 000	
Löpande underhåll	45 000	
Utemiljö	15 000	
Driftskostnaderna är erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka med den bedömda inflationen.		
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 285 500</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		119 520
Fastighetsskatt garage		18 540
<b>SUMMA UTGIFTER OCH AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND</b>		<b>2 894 130</b>

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	År 1
Årsavgifter, bostäder	2 745 794
Årsavgift för garage inkl.fastighetsskatt	148 540
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>2 894 334</b>

## G EKONOMISK PROGNOIS

### FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 OCH ÅR 16 (tusental kronor)

Utgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	1 157	1 151	1 145	1 139	1 134	1 128	1 099	1 070
Amortering	314	314	314	314	314	314	314	314
Driftskostnader	1 286	1 311	1 337	1 364	1 391	1 419	1 567	1 730
Fondavsättning	120	122	124	127	129	132	146	161
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	251
Fastighetsskatt	19	19	19	20	20	20	23	25
<b>Summa utgifter</b>	<b>2 894</b>	<b>2 917</b>	<b>2 940</b>	<b>2 964</b>	<b>2 988</b>	<b>3 013</b>	<b>3 148</b>	<b>3 551</b>

### FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 OCH ÅR 16 (tusental kronor)

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift bostäder	2 746	2 765	2 786	2 806	2 828	2 849	2 967	3 351
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	690	694	700	705	710	716	745	842
Behov av årlig höjning		0,71%	0,73%	0,74%	0,76%	0,77%	0,84%	9,09%
Årsavg garage inkl F-skatt	149	152	155	158	161	164	181	200
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 894</b>	<b>2 917</b>	<b>2 940</b>	<b>2 964</b>	<b>2 988</b>	<b>3 013</b>	<b>3 148</b>	<b>3 551</b>

Antagande om ränta under kalkylperioden	1,84%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,00%
Antagande om årlig ökning fastighetsavg./skatt	2,00%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,00%

Avskrivning (tusental kronor)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-1 673	-1 673	-1 673	-1 673	-1 673	-1 673	-1 673	-1 673
Resultat bokföring	-1 239	-1 237	-1 234	-1 232	-1 229	-1 227	-1 213	-1 198

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag ... 200 710 Tkr (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggander och mark)

## H KÄNSLIGHETSANALYS

### Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m<sup>2</sup> BOA)

År	1,84%	2,84%	3,84%
1	690	847	1 005
2	694	851	1 008
3	700	856	1 012
4	705	860	1 015
5	710	865	1 019
6	716	869	1 023
11	745	895	1 045
16	842	987	1 133

### Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m<sup>2</sup> BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	690	690	690
2	691	698	702
3	692	707	714
4	694	716	727
5	695	725	741
6	697	735	756
11	704	790	771
16	775	917	1 004

## I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGFTER ÅR 1, INSATSER M.M.

Plan	Trapp hus	Lgh nr	Lgh <sup>1)</sup> typ	Area <sup>2)</sup> ca m <sup>2</sup>	Årsavgift		Insatser kronor	Andelstal %
					kr /år	kr/månad		
P09	A	901	1 RoK	23	16 978	1 415	995 000	0,59038%
P09	A	902	1 RoK	23	16 978	1 415	1 125 000	0,59038%
P09	A	903	1 RoK	23	16 978	1 415	1 075 000	0,59038%
P10	A	1001	1 RoK	23	16 978	1 415	1 145 000	0,59038%
P10	A	1002	1 RoK	23	16 978	1 415	1 165 000	0,59038%
P10	A	1003	1 RoK	23	16 978	1 415	1 185 000	0,59038%
P10	A	1004	1 RoK	23	16 978	1 415	1 165 000	0,59038%
P10	A	1005	1 RoK	23	16 978	1 415	1 165 000	0,59038%
P10	A	1006	1 RoK	23	16 978	1 415	1 185 000	0,59038%
P10	A	1007	1 RoK	23	16 978	1 415	1 165 000	0,59038%
P10	A	1008	1 RoK	23	16 978	1 415	1 145 000	0,59038%
P10	A	1009	1 RoK	40	26 356	2 196	1 595 000	0,91648%
P10	A	1010	1 RoK	27	19 185	1 599	1 325 000	0,66711%
P10	C	1001	1 RoK	28	19 736	1 645	1 375 000	0,68629%
P10	C	1002	2 RoK	40	26 356	2 196	1 795 000	0,91648%
P10	C	1003	1 RoK	23	16 978	1 415	1 145 000	0,59038%
P10	C	1004	1 RoK	24	17 530	1 461	1 195 000	0,60956%
P10	C	1005	1 RoK	24	17 530	1 461	1 175 000	0,60956%
P10	C	1006	1 RoK	23	16 978	1 415	1 145 000	0,59038%
P10	C	1007	1 RoK	23	16 978	1 415	1 145 000	0,59038%
P10	C	1008	1 RoK	23	16 978	1 415	1 165 000	0,59038%
P10	C	1009	1 RoK	23	16 978	1 415	1 165 000	0,59038%
P10	C	1010	1 RoK	23	16 978	1 415	1 145 000	0,59038%
P11	A	1101	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P11	A	1102	1 RoK	23	16 978	1 415	1 235 000	0,59038%
P11	A	1103	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P11	A	1104	1 RoK	23	16 978	1 415	1 195 000	0,59038%
P11	A	1105	1 RoK	40	26 356	2 196	1 645 000	0,91648%
P11	A	1106	1 RoK	40	26 356	2 196	1 695 000	0,91648%
P11	A	1107	1 RoK	23	16 978	1 415	1 195 000	0,59038%
P11	A	1108	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P11	A	1109	1 RoK	23	16 978	1 415	1 235 000	0,59038%
P11	A	1110	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P11	B	1101	4 RoK	74	45 112	3 759	2 495 000	1,56868%

2021062423761

Plan	Trapp hus	Lgh nr	Lgh <sup>1)</sup> typ	Area <sup>2)</sup> ca m <sup>2</sup>	Årsavgift		Insatser kronor	Andelstal %
					kr /år	kr/månad		
P11	B	1102	1 RoK	25	18 081	1 507	1 245 000	0,62875%
P11	B	1103	1 RoK	29	20 288	1 691	1 395 000	0,70547%
P11	B	1104	2 RoK	48	30 769	2 564	1 925 000	1,06994%
P11	B	1105	2 RoK	44	28 563	2 380	1 845 000	0,99321%
P11	B	1106	2 RoK	40	26 356	2 196	1 795 000	0,91648%
P11	C	1101	1 RoK	23	16 978	1 415	1 195 000	0,59038%
P11	C	1102	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P11	C	1103	1 RoK	23	16 978	1 415	1 235 000	0,59038%
P11	C	1104	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P11	C	1105	2 RoK	40	26 356	2 196	1 845 000	0,91648%
P11	C	1106	2 RoK	40	26 356	2 196	1 845 000	0,91648%
P11	C	1107	1 RoK	23	16 978	1 415	1 195 000	0,59038%
P11	C	1108	1 RoK	24	17 530	1 461	1 215 000	0,60956%
P11	C	1109	1 RoK	24	17 530	1 461	1 235 000	0,60956%
P11	C	1110	1 RoK	23	16 978	1 415	1 215 000	0,59038%
P12	A	1201	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P12	A	1202	1 RoK	23	16 978	1 415	1 285 000	0,59038%
P12	A	1203	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P12	A	1204	1 RoK	23	16 978	1 415	1 245 000	0,59038%
P12	A	1205	1 RoK	40	26 356	2 196	1 695 000	0,91648%
P12	A	1206	1 RoK	40	26 356	2 196	1 745 000	0,91648%
P12	A	1207	1 RoK	23	16 978	1 415	1 245 000	0,59038%
P12	A	1208	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P12	A	1209	1 RoK	23	16 978	1 415	1 285 000	0,59038%
P12	A	1210	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P12	B	1201	4 RoK	74	45 112	3 759	2 545 000	1,56868%
P12	B	1202	1 RoK	25	18 081	1 507	1 245 000	0,62875%
P12	B	1203	1 RoK	29	20 288	1 691	1 445 000	0,70547%
P12	B	1204	2 RoK	48	30 769	2 564	1 975 000	1,06994%
P12	B	1205	2 RoK	44	28 563	2 380	1 895 000	0,99321%
P12	B	1206	2 RoK	40	26 356	2 196	1 845 000	0,91648%
P12	C	1201	1 RoK	23	16 978	1 415	1 245 000	0,59038%
P12	C	1202	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P12	C	1203	1 RoK	23	16 978	1 415	1 285 000	0,59038%
P12	C	1204	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P12	C	1205	2 RoK	40	26 356	2 196	1 895 000	0,91648%
P12	C	1206	2 RoK	40	26 356	2 196	1 895 000	0,91648%
P12	C	1207	1 RoK	23	16 978	1 415	1 245 000	0,59038%
P12	C	1208	1 RoK	24	17 530	1 461	1 265 000	0,60956%
P12	C	1209	1 RoK	24	17 530	1 461	1 285 000	0,60956%
P12	C	1210	1 RoK	23	16 978	1 415	1 265 000	0,59038%
P13	A	1301	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P13	A	1302	1 RoK	23	16 978	1 415	1 325 000	0,59038%
P13	A	1303	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P13	A	1304	1 RoK	23	16 978	1 415	1 295 000	0,59038%
P13	A	1305	1 RoK	40	26 356	2 196	1 745 000	0,91648%
P13	A	1306	1 RoK	40	26 356	2 196	1 795 000	0,91648%
P13	A	1307	1 RoK	23	16 978	1 415	1 295 000	0,59038%
P13	A	1308	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P13	A	1309	1 RoK	23	16 978	1 415	1 325 000	0,59038%
P13	A	1310	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P13	B	1301	4 RoK	74	45 112	3 759	2 595 000	1,56868%
P13	B	1302	1 RoK	25	18 081	1 507	1 345 000	0,62875%
P13	B	1303	1 RoK	29	20 288	1 691	1 495 000	0,70547%



2021062423762

Plan	Trapp hus	Lgh nr	Lgh <sup>1)</sup> typ	Area <sup>2)</sup> ca m <sup>2</sup>	Årsavgift		Insatser kronor	Andelstal %
					kr /år	kr/månad		
P13	B	1304	2 RoK	48	30 769	2 564	2 025 000	1,06994%
P13	B	1305	3 RoK	72	44 009	3 667	2 195 000	1,53032%
P13	B	1306	2 RoK	40	26 356	2 196	1 945 000	0,91648%
P13	C	1301	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P13	C	1302	1 RoK	23	16 978	1 415	1 325 000	0,59038%
P13	C	1303	1 RoK	23	16 978	1 415	1 325 000	0,59038%
P13	C	1304	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P13	C	1305	2 RoK	53	33 527	2 794	2 195 000	1,16585%
P13	C	1306	2 RoK	48	30 769	2 564	1 945 000	1,06994%
P13	C	1307	1 RoK	24	17 530	1 461	1 295 000	0,60956%
P13	C	1308	1 RoK	23	16 978	1 415	1 315 000	0,59038%
P14	A	1401	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P14	A	1402	1 RoK	23	16 978	1 415	1 385 000	0,59038%
P14	A	1403	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P14	A	1404	1 RoK	23	16 978	1 415	1 345 000	0,59038%
P14	A	1405	1 RoK	40	26 356	2 196	1 795 000	0,91648%
P14	A	1406	1 RoK	40	26 356	2 196	1 845 000	0,91648%
P14	A	1407	1 RoK	23	16 978	1 415	1 345 000	0,59038%
P14	A	1408	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P14	A	1409	1 RoK	23	16 978	1 415	1 385 000	0,59038%
P14	A	1410	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P14	B	1401	4 RoK	74	45 112	3 759	2 645 000	1,56868%
P14	B	1402	1 RoK	25	18 081	1 507	1 395 000	0,62875%
P14	B	1403	1 RoK	29	20 288	1 691	1 545 000	0,70547%
P14	B	1404	2 RoK	48	30 769	2 564	2 075 000	1,06994%
P14	B	1405	3 RoK	72	44 009	3 667	2 245 000	1,53032%
P14	B	1406	2 RoK	40	26 356	2 196	1 995 000	0,91648%
P14	C	1401	1 RoK	23	16 978	1 415	1 345 000	0,59038%
P14	C	1402	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P14	C	1403	1 RoK	23	16 978	1 415	1 385 000	0,59038%
P14	C	1404	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P14	C	1405	2 RoK	53	33 527	2 794	2 245 000	1,16585%
P14	C	1406	2 RoK	48	30 769	2 564	1 995 000	1,06994%
P14	C	1407	1 RoK	24	17 530	1 461	1 345 000	0,60956%
P14	C	1408	1 RoK	23	16 978	1 415	1 365 000	0,59038%
P15	A	1501	1 RoK	49	31 321	2 610	1 895 000	1,08912%
P15	A	1502	1 RoK	49	31 321	2 610	1 925 000	1,08912%
P15	B	1501	2 RoK	52	32 976	2 748	1 995 000	1,14667%
P15	C	1501	1 RoK	49	31 321	2 610	1 925 000	1,08912%
P15	C	1502	1 RoK	45	29 114	2 426	1 875 000	1,01239%
Bostäder					-2			
Summa		128		3 982	2 745 794	228 823	189 630 000	95,48006%

1) anger antal rum och kök

2) anger bostadens area, BOA, enligt ritning avrundad till hel m<sup>2</sup>

Andelstalen är beräknade med 80% per BOA och 20% per lägenhet.

Garageplats	Årsavgift		Insatser kronor	Andelstal %	
	nr	kr /år			kr/månad
	1	4 334	361	50	0,15069%
	2	4 334	361	50	0,15069%
	3	4 334	361	50	0,15069%
	4	4 334	361	50	0,15069%
	5	4 334	361	50	0,15069%
	6	4 334	361	50	0,15069%
	7	4 334	361	50	0,15069%
	8	4 334	361	50	0,15069%
	9	4 334	361	50	0,15069%
	10	4 334	361	50	0,15069%
	11	4 334	361	50	0,15069%
	12	4 334	361	50	0,15069%
	13	4 334	361	50	0,15069%
	14	4 334	361	50	0,15069%
	15	4 334	361	50	0,15069%
	16	4 334	361	50	0,15069%
	17	4 334	361	50	0,15069%
	18	4 334	361	50	0,15069%
	19	4 334	361	50	0,15069%
	20	4 334	361	50	0,15069%
	21	4 334	361	50	0,15069%
	22	4 334	361	50	0,15069%
	23	4 334	361	50	0,15069%
	24	4 334	361	50	0,15069%
	25	4 334	361	50	0,15069%
	26	4 334	361	50	0,15069%
	27	4 334	361	50	0,15069%
	28	4 334	361	50	0,15069%
	29	4 334	361	50	0,15069%
	30	4 334	361	50	0,15069%
Garage		-20	-2		
Summa	30	130 000	10 828	1 500	4,52070%

Summa andelstal bostäder och garage 100,00077%

Totalt årsavgifter  
bostäder och garage 2 875 794

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och bredband.
- Bostadsrättshavarens ansvar är att teckna en hemförsäkring.
- Boarea är uppmätta digitalt på ritningar enligt svensk standard SS21054:2009.

**K NYCKELTAL**

Insatser bostäder (genomsnitt)	47 622	kr/m <sup>2</sup> Boa
Årsavgifter andelstal	690	kr/m <sup>2</sup> Boa
Räntekänslighet årsavgift (Kalkylränta bottenlån + 1%-enhet)	158	kr/m <sup>2</sup> Boa
Bostadsrättsföreningens lån	15 763	kr/m <sup>2</sup> Boa
Avsättning till underhållsfond	30	kr/m <sup>2</sup> Boa
Föreningens sparande (Amortering och avs. till UH-fond)	109	kr/m <sup>2</sup> Boa
Driftskostnader	323	kr/m <sup>2</sup> Boa
Offererad ränta (genomsnitt 1,3 och 5 år)	1,12%	
Kalkylerad ränta (genomsnitt 1,3 och 5 år)	1,84%	

## INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum, org.nr. 769638-6726, Linköping kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan daterad 2021-06-22, 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 slutlig kostnad.

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

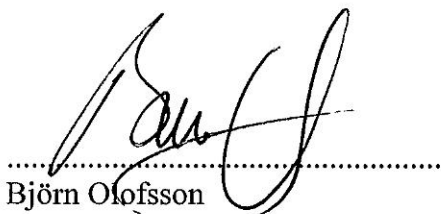
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 22 juni 2021



Daniel Albrektson



Björn Olofsson

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

## **Bilaga till granskningsintyg daterat 2021-06-22 för Bostadsrättsföreningen Stjärnhuset Linköping Centrum**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2021-05-19  
Föreningens Stadgar registrerade, 2021-05-19  
Fastighetsfakta för Linköping Ormtjusaren 1, 2020-03-25  
Lantmäterimyndigheten. Underrättelseon avslutad förrättning, 2021-06-15  
Avtal om överlåtelse av fastighet, 2021-03-15  
Avtal om överlåtelse av aktier, 2021-03-15  
Entreprenadkontrakt, 2019-06-11  
Tillägg till Entreprenadkontrakt, 2021-03-15  
Åtagande gentemot föreningen, 2021-03-15  
Situationsplan  
Ritningar  
Offert finansiering, 2021-03-04  
Avtal ekonomisk förvaltning, 2020-06-16  
Uppdragsavtal, 2021-03-23  
Offert försäkring, 2021-02-15  
Beräkning Taxvärde Hyreshus 2019-2021  
Beslut om slutbesked, 2021-06-09  
Transportöverlåtelseavtal, 2021-06-11