



HSB – där möjligheterna bor

2025112203889

Ekonomisk plan

för
HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala
Organisationsnummer: 769628-4491

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2014-08-01 och är ansluten till HSB Uppsala Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem. HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 63 bostadsrättslägenheter och 2 hyreslokaler i 6-8 plan samt garage har påbörjats i december 2021 på fastigheterna Luthagen 91:1 och Luthagen 50:2 i Uppsala. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Inflyttning beräknas ske med start 18 april 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Luthagen 91:1 och Luthagen 50:2 i Uppsala genom att först förvärva aktierna i Luthagen Strand 2 AB och Luthagen Strand 3 AB 2022-04-05 och sedan förvärva fastigheterna från Luthagen Strand 2 AB och Luthagen Strand 3 AB 2022-04-06 och erhållit lagfart 2022-04-26. Luthagen Strand Entreprenad AB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld 10 223 600 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Luthagen Strand Entreprenad AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2023-09-15. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan Luthagen Strand Entreprenad AB och HSB Bostadsrättsförening 52 Luthagen Strand i Uppsala där Luthagen Strand Entreprenad AB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Luthagen 91:1 och Luthagen 50:2 i Uppsala i Uppsala kommun
Adress:	Vanadisgatan 11,15 och Luthagesplanaden 2A-D
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	3 230,0 m ²
Bostadsarea:	5 704,0 m ²
Byggnadernas utformning:	2 st huskroppar i 6-8 plan
Byggnadsår:	2021-2024

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 63 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	2 Rok	2,5 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
HUS A	5	1	8	8	0	22
HUS B	15		13	8	5	41
	20	1	21	16	5	63

Lokaler

Byggnaderna kommer att inrymma 2 st hyreslokaler om 163 m².

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 4 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage med cykelrum

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

Lghs förråd i källare

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Avlopp	Last	0380K-2022/137.1
Beskrivning; Dagvattenledning		

Parkering

49 garageplatser i källarplan

3 parkeringsplatser på gård

Samtliga garageplatser är utrustade med 11 kW elbilsladdning

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att tillskapas med hänsyn till garage respektive grönytor och parkeringsplatser tillsammans med HSB Brf Luthagen Strand etapp 2.

HSB Brf 52 Luthagen Strands andel av investering och driftskostnad är preliminärt 48%.

Uppförandet av gemensamhetsanläggningen ingår i totalentreprenadkostnaden.

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2018-10-05

Bygglov beslut 2021-08-26

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta/Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong och reglade väggar
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	4 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall
	Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Tegel
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong och trätrall, balkongräcken av glas
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsaggregat med värmeväxling
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Klinker resp ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt Garderobsskåp
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
WC	Klinker	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	295 978 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	114 034 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	410 012 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 64 404 707 kr, preliminärt värde.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 265 078 000 kr med värdeår 2023 fördelat på 251 900 000 kr för bostäder, 4 256 000 kr för lokaler och 8 922 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	22 827 000	1 år	5,07%	1 157 329	228 270
Handelsbanken	22 827 000	3 år	4,63%	1 056 890	228 270
Handelsbanken	22 828 000	5 år	4,58%	1 045 522	228 280
Summa lån	68 482 000			3 259 741	684 820
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	341 530 000				
Överfinansiering					
Summa finansiering	410 012 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-10-27.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			3 259 741	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	3 699 725	Likviditetspåverkande del =amortering	684 820	3 944 561

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	60 251
Ekonomisk förvaltning	126 125
Fastighetsskötsel inkl trappstädning	292 500
Förvaltare	143 125
Renhållning och sotning	118 125
Vatten- och avloppsavgifter	178 020
Elavgifter - belysning o motorer	106 950
Försäkringar	80 000
Medlemsavgift HSB	22 900
Diverse kostnader	70 400
Bredband, TV & IP-Telefoni	147 420
Gemensamhetsanläggning	39 375
Övrigt Hushållsel	242 306
Löpande underhåll	114 080
Uppvärmning	411 880
	2 153 457

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	256 680
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	131 780
--	---------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	6 486 478
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter

Årsavgift fördelad efter andelstal	4 518 641
------------------------------------	-----------

Hushållsel*)	242 306
--------------	---------

Varmvatten*)	159 712
--------------	---------

Bredband, TV & Tele*)	147 420
-----------------------	---------

Hyror

Arshyra lokaler**)	300 000
--------------------	---------

Hyror garageplatser	1 118 400	6 486 478
---------------------	-----------	------------------

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt I.

***) Hyresintäkten garanteras i tre år från slutbesiktning av entreprenaden av Luthagen Strand Entreprenad AB.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2023-10-27.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA+LOA	69 683
--	--------

Belåning kr per kvm BOA+LOA år 1	11 639
----------------------------------	--------

Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	59 876
--	--------

Driftkostnader kr per kvm BOA+LOA år 1	366
--	-----

Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	792
---	-----

Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA+LOA år 1	160
---	-----

Årsavgift kr per kvm BOA år 1 (inkl hushållsel, varmvatten samt bredband)	889
---	-----

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-10-27.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Fastighetslån, kkr									
Ingående skuld	68 482	67 797	67 092	66 366	65 618	64 848	60 636	55 752	
Amortering	-685	-705	-726	-748	-770	-793	-920	-1 066	
Utgående skuld	67 797	67 092	66 366	65 618	64 848	64 055	59 716	54 686	
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr									
	257	518	786	1 058	1 271	1 488	2 496	3 220	
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
	Årlig förändring:								
Låneräntor	Enl skuld enl ovan	3 260	3 227	3 194	3 159	3 123	3 087	2 886	2 654
Avskrivning motsv amorteringar	3%	685	705	726	748	770	793	920	1 066
Avsättning fond för yttre underhåll	2%	257	262	267	272	278	283	313	345
Driftskostnader	2%	1 742	1 776	1 812	1 848	1 885	1 923	2 123	2 344
Uppvärmning	2%	412	420	429	437	446	455	502	554
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	65	66	146	242
Fastighetskatt (eller motsvarande)	2%	132	134	137	140	143	145	161	516
Resultat									
Summa		6 486	6 525	6 564	6 605	6 710	6 753	7 051	7 722
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	2%	242	247	252	257	262	268	295	326
Debitering varmvatten	2%	160	163	166	169	173	176	195	215
Debitering kallvatten	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Debitering Bredband, TV och IP-tel	2%	147	150	153	156	160	163	180	198
Hyror lokaler	2%	300	306	312	318	325	331	366	404
Hyror Garageplatser	2%	1 118	1 141	1 164	1 187	1 211	1 235	1 363	1 505
Intäktsränta		0	0	1	2	3	4	12	23
Nödvändig nivå på årsavgifter		4 519	4 518	4 516	4 514	4 577	4 576	4 640	5 051
Summa		6 486	6 525	6 564	6 605	6 710	6 753	7 051	7 722
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		792	792	792	791	802	802	814	885
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realt		792	776	761	745	741	726	668	658
Avskrivning bokföring									
		3 700	3 700	3 700	3 700	3 700	3 700	3 700	3 700
Årsavgifter	2%	4 519	4 609	4 701	4 795	4 891	4 989	5 508	6 081
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		792	792	792	791	802	802	814	885
Huvudalternativ men förändring ränta (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		792	677	678	678	690	692	711	790
+1%		792	907	906	904	914	912	917	980
+2%		792	1 022	1 020	1 017	1 025	1 022	1 020	1 075
Huvudalternativ men förändring inflation (ger följande årsavgifter/m2)									
-1%		784	784	784	783	794	794	806	876
+1%		792	793	794	795	807	808	829	923
+2%		792	794	796	798	812	815	846	967

2023112203895

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Uppsala och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Uppsala 2023-11-15

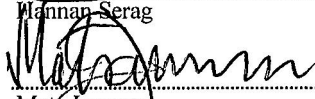
HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala



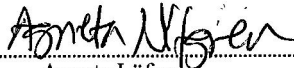
Hannan Serag



Andreas Holmkvist



Mats Jonsson



Agneta Löfgren



Fredrik Alpin

2023112203897

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala



2023-10-27

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod 1	Kod 2	Lgh-area	Arsavgift***	Arsavgift	Månads- avgift	TV,bredband Tele	Hushållsel (Schablon)	Tappvarmv (Schablon)	Summa avgifter	Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Pris	Andelstal
								År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån****	Kr/mån****	Kr/mån****	per månad	kr	kr	kr	kr/m2	
A	1	E	0001	2 rok	B	U	44,0	36 860	838	3 072	195	156	103	3 525	2 027 093	397 907	2 425 000	55 114	0,815731%
A	1	E	0002	2,5 rok	B	B	71,0	57 494	810	4 791	195	251	166	5 404	3 161 859	733 141	3 895 000	54 859	1,272378%
A	1	E	0003	3 rok	BTD	BU	117,0	90 616	774	7 551	195	414	273	8 434	4 983 385	2 211 615	7 195 000	61 496	2,005386%
A	1	E	0004	3 rok	BTD	U	84,0	66 680	794	5 557	195	297	196	6 245	3 667 019	927 981	4 595 000	54 702	1,475662%
A	1	1	0005	4 rok	BTD	B	106,0	83 476	788	6 956	195	375	247	7 774	4 590 688	2 404 312	6 995 000	65 991	1,847359%
A	1	1	0006	4 rok	BTD	B	117,0	91 035	778	7 586	195	414	273	8 468	5 006 431	2 288 569	7 295 000	62 350	2,014660%
A	1	1	0007	3 rok	BTD	B	85,0	67 786	797	5 649	195	301	198	6 343	3 727 860	967 140	4 695 000	55 235	1,500145%
A	1	1	0008	2 rok	B	B	63,0	50 739	805	4 228	195	223	147	4 793	2 790 364	4 636	2 795 000	44 365	1,122883%
A	1	2	0009	4 rok	BTD	B	106,0	83 476	788	6 956	195	375	247	7 774	4 590 688	2 504 312	7 095 000	66 934	1,847359%
A	1	2	0010	4 rok	BTD	B	117,0	91 035	778	7 586	195	414	273	8 468	5 006 431	2 388 569	7 395 000	63 205	2,014660%
A	1	2	0011	3 rok	BTD	B	85,0	67 786	797	5 649	195	301	198	6 343	3 727 860	1 067 140	4 795 000	56 412	1,500145%
A	1	2	0012	2 rok	B	B	63,0	50 739	805	4 228	195	223	147	4 793	2 790 364	104 636	2 895 000	45 952	1,122883%
A	1	3	0013	4 rok	BTD	B	106,0	83 476	788	6 956	195	375	247	7 774	4 590 688	2 604 312	7 195 000	67 877	1,847359%
A	1	3	0014	4 rok	BTD	B	117,0	91 035	778	7 586	195	414	273	8 468	5 006 431	2 488 569	7 495 000	64 060	2,014660%
A	1	3	0015	3 rok	BTD	B	85,0	67 786	797	5 649	195	301	198	6 343	3 727 860	1 167 140	4 895 000	57 588	1,500145%
A	1	3	0016	2 rok	B	B	63,0	50 739	805	4 228	195	223	147	4 793	2 790 364	204 636	2 995 000	47 540	1,122883%
A	1	4	0017	3 rok	BTD	B	106,0	83 476	788	6 956	195	375	247	7 774	4 590 688	2 804 312	7 395 000	69 764	1,847359%
A	1	4	0018	4 rok	BTD	B	117,0	91 035	778	7 586	195	414	273	8 468	5 006 431	2 688 569	7 695 000	65 769	2,014660%
A	1	4	0019	3 rok	BTD	B	85,0	67 786	797	5 649	195	301	198	6 343	3 727 860	1 367 140	5 095 000	59 941	1,500145%
A	1	4	0020	2 rok	B	B	63,0	50 739	805	4 228	195	223	147	4 793	2 790 364	404 636	3 195 000	50 714	1,122883%
A	1	5	0021	4 rok	BTD	BT	133,0	102 869	773	8 572	195	471	310	9 548	5 657 239	5 837 761	11 495 000	86 429	2,276555%
A	1	5	0022	3 rok	BTD	BT	121,0	94 622	782	7 885	195	428	282	8 791	5 203 701	5 191 299	10 395 000	85 909	2,094045%
B	2	E	0023	2 rok	B	BU	67,0	54 326	811	4 527	195	237	156	5 115	2 987 634	807 366	3 795 000	56 642	1,202267%
B	2	E	0024	3 rok	B	BU	86,0	67 384	784	5 615	195	304	201	6 316	3 705 736	1 089 264	4 795 000	55 756	1,491242%
B	2	1	0025	2 rok	B	B	67,0	53 488	798	4 457	195	237	156	5 046	2 941 543	653 457	3 595 000	53 657	1,183719%
B	2	1	0026	3 rok	BTD	B	92,0	73 854	803	6 155	195	326	215	6 890	4 061 560	1 033 440	5 095 000	55 380	1,634431%
B	2	2	0027	2 rok	B	B	67,0	53 488	798	4 457	195	237	156	5 046	2 941 543	753 457	3 695 000	55 149	1,183719%
B	2	2	0028	3 rok	BTD	B	92,0	73 854	803	6 155	195	326	215	6 890	4 061 560	1 133 440	5 195 000	56 467	1,634431%
B	2	3	0029	2 rok	B	B	67,0	53 488	798	4 457	195	237	156	5 046	2 941 543	853 457	3 795 000	56 642	1,183719%
B	2	3	0030	3 rok	BTD	B	92,0	73 854	803	6 155	195	326	215	6 890	4 061 560	1 233 440	5 295 000	57 554	1,634431%
B	2	4	0031	2 rok	B	B	67,0	53 488	798	4 457	195	237	156	5 046	2 941 543	953 457	3 895 000	58 134	1,183719%
B	2	4	0032	3 rok	BTD	B	92,0	73 854	803	6 155	195	326	215	6 890	4 061 560	1 333 440	5 395 000	58 641	1,634431%
B	2	5	0033	2 rok	B	B	67,0	53 488	798	4 457	195	237	156	5 046	2 941 543	1 053 457	3 995 000	59 627	1,183719%
B	2	5	0034	3 rok	BTD	B	92,0	73 854	803	6 155	195	326	215	6 890	4 061 560	1 533 440	5 595 000	60 815	1,634431%
B	2	6	0035	2 rok	B	B	67,0	53 488	798	4 457	195	237	156	5 046	2 941 543	1 253 457	4 195 000	62 612	1,183719%
B	2	6	0036	3 rok	BTD	B	92,0	73 854	803	6 155	195	326	215	6 890	4 061 560	1 733 440	5 795 000	62 989	1,634431%
B	3	1	0037	3 rok	BTD	B	91,0	73 167	804	6 097	195	322	212	6 826	4 023 765	471 235	4 495 000	49 396	1,619221%
B	3	1	0038	5 rok	BTD	B	134,0	102 718	767	8 560	195	474	313	9 542	5 648 942	1 646 058	7 295 000	54 440	2,273216%
B	3	2	0039	3 rok	BTD	B	91,0	73 167	804	6 097	195	322	212	6 826	4 023 765	571 235	4 595 000	50 495	1,619221%
B	3	2	0040	5 rok	BTD	B	134,0	102 718	767	8 560	195	474	313	9 542	5 648 942	1 746 058	7 395 000	55 187	2,273216%
B	3	3	0041	3 rok	BTD	B	91,0	73 167	804	6 097	195	322	212	6 826	4 023 765	671 235	4 695 000	51 593	1,619221%
B	3	3	0042	5 rok	BTD	B	134,0	102 718	767	8 560	195	474	313	9 542	5 648 942	1 846 058	7 495 000	55 933	2,273216%
B	3	4	0043	3 rok	BTD	B	91,0	73 167	804	6 097	195	322	212	6 826	4 023 765	771 235	4 795 000	52 692	1,619221%
B	3	4	0044	4 rok	BTD	B	134,0	102 718	767	8 560	195	474	313	9 542	5 648 942	1 946 058	7 595 000	56 679	2,273216%
B	3	5	0045	2 rok	BTD	B	91,0	73 167	804	6 097	195	322	212	6 826	4 023 765	971 235	4 995 000	54 890	1,619221%
B	3	5	0046	5 rok	BTD	B	134,0	102 718	767	8 560	195	474	313	9 542	5 648 942	2 146 058	7 795 000	58 172	2,273216%
B	3	6	0047	3 rok	BTD	B	91,0	73 167	804	6 097	195	322	212	6 826	4 023 765	1 171 235	5 195 000	57 088	1,619221%
B	3	6	0048	5 rok	BTD	B	134,0	102 718	767	8 560	195	474	313	9 542	5 648 942	2 346 058	7 995 000	59 664	2,273216%
B	3	7	0049	4 rok	BTD	BT	142,0	111 150	783	9 262	195	503	331	10 291	6 112 620	7 882 380	13 995 000	98 556	2,459807%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala



2023-10-27

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift*** År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV,bredband Tele Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelstal	
B	4	E	0050	3 rok	BTD	BU	90,0	72 060	801	6 005	195	319	210	6 729	3 962 925	32 075	3 995 000	44 389	1,594738%	
B	4	E	0051	2 rok	B	U	43,0	36 173	841	3 014	195	152	100	3 462	1 989 298	210 702	2 200 000	51 163	0,800522%	
B	4	1	0052	4 rok	BTD	B	110,0	86 225	784	7 185	195	389	257	8 027	4 741 867	1 353 133	6 095 000	55 409	1,908196%	
B	4	1	0053	2 rok	B	B	43,0	36 592	851	3 049	195	152	100	3 497	2 012 344	282 656	2 295 000	53 372	0,809796%	
B	4	2	0054	4 rok	BTD	B	110,0	86 225	784	7 185	195	389	257	8 027	4 741 867	1 453 133	6 195 000	56 318	1,908196%	
B	4	2	0055	2 rok	B	B	43,0	36 592	851	3 049	195	152	100	3 497	2 012 344	337 656	2 350 000	54 651	0,809796%	
B	4	3	0056	4 rok	BTD	B	110,0	86 225	784	7 185	195	389	257	8 027	4 741 867	1 553 133	6 295 000	57 227	1,908196%	
B	4	3	0057	2 rok	B	B	43,0	36 592	851	3 049	195	152	100	3 497	2 012 344	382 656	2 395 000	55 698	0,809796%	
B	4	4	0058	4 rok	BTD	B	110,0	86 225	784	7 185	195	389	257	8 027	4 741 867	1 653 133	6 395 000	58 136	1,908196%	
B	4	4	0059	2 rok	B	B	43,0	36 592	851	3 049	195	152	100	3 497	2 012 344	437 656	2 450 000	56 977	0,809796%	
B	4	5	0060	4 rok	BTD	B	110,0	86 225	784	7 185	195	389	257	8 027	4 741 867	1 853 133	6 595 000	59 955	1,908196%	
B	4	5	0061	2 rok	B	B	43,0	36 592	851	3 049	195	152	100	3 497	2 012 344	482 656	2 495 000	58 023	0,809796%	
B	4	6	0062	4 rok	BTD	B	110,0	86 225	784	7 185	195	389	257	8 027	4 741 867	2 053 133	6 795 000	61 773	1,908196%	
B	4	6	0063	2 rok	B	B	43,0	36 592	851	3 049	195	152	100	3 497	2 012 344	582 656	2 595 000	60 349	0,809796%	
Summa hus	A							2 054,0	1 621 286		135 107				151 458	89 161 661	40 758 339	129 920 000	63 252	35,879944%
Summa hus	B							3 650,0	2 897 355		241 446				270 878	159 338 339	52 271 661	211 610 000	57 975	64,120056%

*) B=Badrum

**) B=Balkong

***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

*) BT=Badrum + separat WC

**) U=Uteplats

****) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

*) BTD=Badrum + separat WC med dusch

**) T=Terrass

Totalt HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala		5 704,0	4 518 641		376 553	12 285	20 192	13 309	422 337	248 500 000	93 030 000	341 530 000	59 876	100,000000%
---	--	---------	-----------	--	---------	--------	--------	--------	---------	-------------	------------	-------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	Antal rum	Antal st	Lgh-area	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband	Hushållsel	Tappvarmv	Summa avgifter	Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Pris/m2	Andelstal
Lägenhetstyp	2 rok	20	57,9	47 198	3 933					2 595 628	556 622	3 152 250	54 490	20,890368%
Lägenhetstyp	2,5 rok	1	71,0	57 494	4 791					3 161 859	733 141	3 895 000	54 859	1,272378%
Lägenhetstyp	3 rok	21	92,9	74 045	6 170					4 072 051	1 356 282	5 428 333	58 429	34,411701%
Lägenhetstyp	4 rok	16	115,9	90 541	7 545					4 979 237	2 684 513	7 663 750	66 102	32,059472%
Lägenhetstyp	5 rok	5	134,0	102 718	8 560					5 648 942	1 946 058	7 595 000	56 679	11,366081%

Lägsta pris	2 200 000
Medelpris	5 421 111
Högsta pris	13 995 000
Lägsta pris/m2	44 365
Medelpris/m2	59 876
Högsta pris/m2	98 556
Lägsta månadsavgift	3 014
Medel månadsavgift	5 977
Högsta månadsavgift	9 262

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 18/11-23 avseende HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala, org nr 769628-4491, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Jag bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för min granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier från byggarbetsplatsen. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 21/11-2023



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala	utfärdat	2023-09-05
Stadgar för HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala	registrerad	2021-04-14
Aktieöverlåtelseavtal avseende Luthagens Strand 2 AB och Luthagens Strand 3 AB inkl bilagor 1)	daterad	2022-04-05
Köpekontrakt Uppsala Luthagen 50:2 3)	daterad	2022-04-06
Köpekontrakt Uppsala Luthagen 91:1 4)	daterad	2022-04-06
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion bostäder 2)	daterad	2023-09-15
Tilläggsbeställning laddplatser 2)	daterad	2023-10-26
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2023-02-28
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2021-12-01
Hyseslokalggarantiavtal 2)	daterad	2023-10-09
Handelsbanken, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2023-10-25
Fastighetsdatautdrag Uppsala Luthagen 50:2 o 91:1 - Infotorg/Bisnode	daterad	2023-09-07
Beslut om bygglov, Plan och byggnadsnämnden Uppsala kommun	daterad	2021-08-26
Detaljplan för kv. Luthagsstranden	laga kraft	2018-10-05
Lägenhetsritningar med bofakta	daterade	2023-06-11 2023-07-05
Lokalritningar	daterade	2022-09-12
Säljbroschyr Brf Luthagen Strand	odaterad	
Marknadsanalys Luthagen Strand	daterad	2021-06-18
Plan- och fasadritningar, bygglov- och säljhandlingar	daterade	2020-12-18 2021-09-03
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2023-09-11
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2023-10-27
2 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Luthagens Strand AB
- 2) Luthagen Strand Entreprenad AB
- 3) Luthagens Strand 3 AB
- 4) Luthagens Strand 2 AB

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening 52 Luthagen Strand i Uppsala**, org nr 769628-4491, daterad 2023-11-15 intyggar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

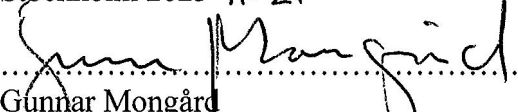
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2023-11-21


.....
Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2021-04-14 resp daterat 2023-09-05

Försäljningsbroschyrer HSB Brf Luthagen Strand i Uppsala, odaterad

Marknadsanalys inför säljstart, Brf Luthagen Strand, Uppsala, 2021-06-18

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode för *Uppsala Luthagen 50:2 och 91:1*, 2023-09-07

Plankarta, detaljplan för Kv Luthagsstranden, lagakraft 2018-10-05

Beslut om bygglöv, 2021-08-26

Bygghandlingar med fasadritningar, 2023-04-09, Säljhandlingar med planritningar, 2023-10-10 samt Illustrationsplan, 2023-09-15

Bofaktablad med lägenhetsritningar, 2023-06-11 m fl

Två fotografier som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2023-09-11

Aktieöverlåtelseavtal avseende Luthagen Strand 2 och 3 AB, 2022-04-05 ¹⁾

Köpekontrakt varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheterna Uppsala Luthagen 91:1 ²⁾ och Uppsala Luthagen 50:2 ³⁾

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2023-09-15 ⁴⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2022-02-28 ⁴⁾

Hysesgaranti lokal, 2023-10-09 ⁴⁾

Affärsförslag finansiering, 2023-10-26 ⁵⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2021-12-12 ⁴⁾

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2023-10-27

Motparter

¹⁾ Luthagen Strand AB

²⁾ Uppsala Strand 2 AB

³⁾ Uppsala Strand 3 AB

⁴⁾ Luthagen Strand Entreprenad AB

⁵⁾ Handelsbanken