

## Ekonomisk plan för

# Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand

## Stockholms kommun, Stockholms län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

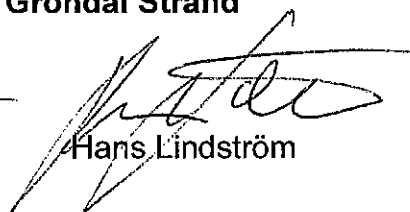
	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	6
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
F. Nyckeltal	8
G. Lägenhetsredovisning	9
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 27 september 2017

**Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand**

  
Kjell Augustsson

  
Hans Lindström

  
Sven Larsson

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand, som registrerats av Bolagsverket den 17 november 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2016 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Storseglet 3, Stockholms kommun, påbörjat byggandet av tre flerfamiljshus med 93 st. bostadslägenheter samt en lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under 4 kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från kvartal 2 till kvartal 4 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen 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.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB (fd NCC Boende AB) i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Storseglet 3 i Stockholm genom att föreningen köpt samtliga aktier i Sjökvarteret AB. Fastigheten har därefter överlåtits till ett pris motsvarande bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Marken har ett skattemässigt värde på 40 735 188 kronor. I föreningens årsredovisning kommer däremot marken åsättas ett värde motsvarande marknadsvärdet vilket i förvärvet uppgick till 151 300 000 kronor. Bostadsrättsföreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Skulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan kommer den uppskjutna skatteskulden att realiseras och därmed falla ut till betalning.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av Danske Bank.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Storseglet 3, Stockholms kommun
Fastighetsareal	ca 3 082 m <sup>2</sup>
Boarea	ca 5 977 m <sup>2</sup>
Lokalarea	ca 154 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	93 st
Antal lokaler	1 st
Byggnadens utformning	3 flerfamiljshus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 72 parkeringsplatser i underliggande garage varav 25 blockhyrs till grannföreningen samt 5 platser på Ekensbergskajen (kvartersgata). Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	157 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	7 600 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokal	1 603 000 kr

### Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och VVS/ fjärrvärme.  
Cykelförråd.  
Barnvagns- och rullstolsrum.  
Städförråd med vask.  
Förråd till samtliga lägenheter i garageplan.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i två gemensamhetsanläggningar.

GA1 Kvartersgata (Ekensbergskajen) med gatubelysning (Storseglet 3 och 6)  
GA2 Spillvattenledning (Storseglet 3, 5 och 6)

Förvaltning kommer ske genom delägarförvaltning.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
EI	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	Digital-TV, telefoni och bredband, leverantör Comhem.
Hiss	Fem trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sopphantering	Mobil sopsugsanläggning för hushållsavfall samt miljörum för återvinning.

## Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundsulor på packad sprängbotten.
Antal våningar	Fem o sex våningar plus garage.
Stomme	Bärande betongväggar och stålpelare i fasad.
Ytterväggar	Utfackningspartier med stålregelstomme. Putsade fasader samt fasader med träpanel med plåt i vissa partier.
Yttertak	Trätakstolar. Papptak.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar försedda med godkända lås och ringklocka.
Innerväggar	Gipsskivor på regelstomme.
Balkonger	Betongplatta med balkongfronter i glas.
Uteplatser	Marksten.
Fönster och fönsterdörrar	Energieffektiva 3-glasfönster.
Entréer	Entrépartier försedda med nyckellåsning och kodlås. Postboxar och fastighetsregister. Torkmatta.
Trapphus	Trappor i terrazzo. Terrazzoplattor på våningsplan.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målade	Grängat	Hatthylla.
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av natursten.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av natursten. Skåpinredning. Spishäll integrerad i bänkskiva. Ugn och micro samt diskmaskin.
WC / Badrum / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel Målade	Målat	WC-stol, tvättställ, spegelskåp, badkar, duschhörn. Tvättmaskin och torktumlare (alt kombinerad tvätt/ tork).
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Klädstång och hylla.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt aktieöverlåtelseavtal och entreprenadkontrakt	500 975 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>501 025 000</b>

## D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	25 020 000	3,15%	788 130	50	37 530	825 660
Fastighetslån nr 2 1b)	33 360 000	2,96%	987 456	50	50 040	1 037 496
Fastighetslån nr 3 1c)	25 020 000	3,36%	840 672	50	37 530	878 202
Summa fastighetslån	83 400 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 500 000					
Upplåtelseavgifter	199 738 270					
Insatser	216 386 730					
<b>Summa finansiering</b>	<b>501 025 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			2 616 258	---	125 100	2 741 358

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning år 1 är beräknad till 3 496 750 kr.

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter**

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 616 258	
Amortering	125 100	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>2 741 358</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	350 000	
Ekonomisk förvaltning	100 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam	125 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	179 310	
Fjärrvärme	250 000	
Elförbrukning, gemensam	110 000	
Prel. elförbrukning i bostad	328 735	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Renhållning	160 000	
Försäkring	45 000	
Tv/Tele/Data	240 000	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Trädgårdsskötsel	140 000	
Parkering	40 000	
Hissar	50 000	
Mätavläsning	20 000	
Driftmarginal	44 592	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>2 347 637</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokal/garage	92 030	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>92 030</b>
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA)	184 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>184 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>5 365 025</b>

**Intäkter från löpande verksamhet**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostn.	5 977 m <sup>2</sup>	550 kr/m <sup>2</sup> år	3 287 350	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	154 m <sup>2</sup>	1 400 kr/m <sup>2</sup> år	215 600	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			16 030	
Intäkt bilplatser, garage	47 st	1 500 kr/månad	846 000	
Intäkt bilplatser, öppna	5 st	1 200 kr/månad	72 000	
Intäkt g-platser till grannföreningar			420 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäd		30 kr/m <sup>2</sup> år	179 310	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m <sup>2</sup> år	328 735	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>5 365 025</b>

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlagga ett tillägg till hyra, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

**F. Nyckeltal (SEK)**

Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA	83 825	
Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA + LOA	13 603	
Driftkostnader kr per m <sup>2</sup> BOA	393	inkl. prel. driftkostnader (85 kr/m <sup>2</sup> år).
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA	635	



## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter kronor	Preliminär årsavg. för hushållsf. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa årsavgifter kronor	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upp-låtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
3-0901	53	1 RK	0,8962	29 461	2 915	1 590	33 966	2 831	1 939 242	1 725 758	3 665 000
3-0902	42	1 RK	0,7902	25 976	2 310	1 260	29 546	2 462	1 709 874	1 265 126	2 975 000
3-0903	75	2 RK	1,1564	38 015	4 125	2 250	44 390	3 699	2 502 276	1 762 724	4 265 000
1-1001	79	3 RK	1,2431	40 865	4 345	2 370	47 580	3 965	2 689 882	1 465 118	4 155 000
1-1002	28	1 RK	0,6553	21 542	1 540	840	23 922	1 994	1 417 971	442 029	1 860 000
1-1003	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	505 969	2 070 000
1-1004	52	2 RK	0,9348	30 730	2 860	1 560	35 150	2 929	2 022 767	1 502 233	3 525 000
2-1001	83	3 RK	1,2817	42 134	4 565	2 490	49 189	4 099	2 773 407	1 821 593	4 595 000
2-1002	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	385 969	1 950 000
2-1003	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	818 293	2 695 000
2-1004	111	5 RK	1,6190	53 222	6 105	3 330	62 657	5 221	3 503 273	3 091 727	6 595 000
3-1001	96	4 RK	1,4455	47 518	5 280	2 880	55 678	4 640	3 127 845	3 902 155	7 030 000
3-1002	31	1 RK	0,6842	22 492	1 705	930	25 127	2 094	1 480 506	754 494	2 235 000
3-1003	68	3 RK	1,1371	37 380	3 740	2 040	43 160	3 597	2 460 514	1 694 486	4 155 000
4-1001	71	3 RK	1,1660	38 330	3 905	2 130	44 365	3 697	2 523 049	1 781 951	4 305 000
4-1002	49	2 RK	0,9058	29 777	2 695	1 470	33 942	2 829	1 960 015	1 279 985	3 240 000
4-1003	98	4 RK	1,4648	48 153	5 390	2 940	56 483	4 707	3 169 607	3 200 393	6 370 000
5-1001	74	3 RK	1,1950	39 284	4 070	2 220	45 574	3 798	2 585 801	1 834 199	4 420 000
5-1002	85	4 RK	1,3395	44 034	4 675	2 550	51 259	4 272	2 898 477	2 136 523	5 035 000
1-1101	92	4 RK	1,4070	46 253	5 060	2 760	54 073	4 506	3 044 537	2 085 463	5 130 000
1-1102	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	918 293	2 795 000
1-1103	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	585 969	2 150 000
1-1104	52	2 RK	0,9348	30 730	2 860	1 560	35 150	2 929	2 022 767	1 372 233	3 395 000
2-1101	83	3 RK	1,2817	42 134	4 565	2 490	49 189	4 099	2 773 407	1 876 593	4 650 000
2-1102	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	685 969	2 250 000
2-1103	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 013 293	2 890 000
2-1104	116	5 RK	1,6671	54 803	6 380	3 480	64 663	5 389	3 607 354	4 122 646	7 730 000
3-1101	96	4 RK	1,4455	47 518	5 280	2 880	55 678	4 640	3 127 845	4 002 155	7 130 000
3-1102	31	1 RK	0,6842	22 492	1 705	930	25 127	2 094	1 480 506	799 494	2 280 000
3-1103	76	3 RK	1,2142	39 915	4 180	2 280	46 375	3 865	2 627 347	2 287 653	4 915 000
4-1101	54	2 RK	0,9540	31 361	2 970	1 620	35 951	2 996	2 064 313	1 990 687	4 055 000
4-1102	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 378 293	3 255 000
4-1103	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 250 969	2 815 000
4-1104	98	4 RK	1,4648	48 153	5 390	2 940	56 483	4 707	3 169 607	3 920 393	7 090 000
5-1101	55	2 RK	0,9637	31 680	3 025	1 650	36 355	3 030	2 085 302	1 879 698	3 965 000
5-1102	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 618 293	3 495 000
5-1103	71	3 RK	1,1660	38 330	3 905	2 130	44 365	3 697	2 523 049	2 236 951	4 760 000
1-1201	92	4 RK	1,4070	46 253	5 060	2 760	54 073	4 506	3 044 537	2 625 463	5 670 000
1-1202	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 133 293	3 010 000
1-1203	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	870 969	2 435 000
1-1204	52	2 RK	0,9348	30 730	2 860	1 560	35 150	2 929	2 022 767	1 612 233	3 635 000
2-1201	83	3 RK	1,2817	42 134	4 565	2 490	49 189	4 099	2 773 407	2 166 593	4 940 000
2-1202	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	870 969	2 435 000
2-1203	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 238 293	3 115 000
2-1204	116	5 RK	1,6671	54 803	6 380	3 480	64 663	5 389	3 607 354	4 212 646	7 820 000
3-1201	96	4 RK	1,4455	47 518	5 280	2 880	55 678	4 640	3 127 845	4 102 155	7 230 000
3-1202	31	1 RK	0,6842	22 492	1 705	930	25 127	2 094	1 480 506	839 494	2 320 000
3-1203	76	3 RK	1,2142	39 915	4 180	2 280	46 375	3 865	2 627 347	2 312 653	4 940 000
4-1201	54	2 RK	0,9540	31 361	2 970	1 620	35 951	2 996	2 064 313	2 020 687	4 085 000
4-1202	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 663 293	3 540 000
4-1203	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 290 969	2 855 000
4-1204	98	4 RK	1,4648	48 153	5 390	2 940	56 483	4 707	3 169 607	4 035 393	7 205 000
5-1201	55	2 RK	0,9637	31 680	3 025	1 650	36 355	3 030	2 085 302	1 929 698	4 015 000
5-1202	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 658 293	3 535 000
5-1203	71	3 RK	1,1660	38 330	3 905	2 130	44 365	3 697	2 523 049	2 351 951	4 875 000
1-1301	92	4 RK	1,4070	46 253	5 060	2 760	54 073	4 506	3 044 537	2 540 463	5 585 000
1-1302	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 083 293	2 960 000
1-1303	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	830 969	2 395 000
1-1304	52	2 RK	0,9348	30 730	2 860	1 560	35 150	2 929	2 022 767	1 572 233	3 595 000
2-1301	83	3 RK	1,2817	42 134	4 565	2 490	49 189	4 099	2 773 407	2 076 593	4 850 000
2-1302	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	860 969	2 425 000
2-1303	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 218 293	3 095 000
2-1304	116	5 RK	1,6671	54 803	6 380	3 480	64 663	5 389	3 607 354	4 092 646	7 700 000

2017101904264

2017101904265

## G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. pre- avgifter kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
3-1301	96	4 RK	1,4455	47 518	5 280	2 880	55 678	4 640	3 127 845	4 202 155	7 330 000
3-1302	31	1 RK	0,6842	22 492	1 705	930	25 127	2 094	1 480 506	904 494	2 385 000
3-1303	76	3 RK	1,2142	39 915	4 180	2 280	46 375	3 865	2 627 347	2 427 653	5 055 000
4-1301	54	2 RK	0,9540	31 361	2 970	1 620	35 951	2 996	2 064 313	2 125 687	4 190 000
4-1302	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 743 293	3 620 000
4-1303	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 365 969	2 930 000
4-1304	98	4 RK	1,4648	48 153	5 390	2 940	56 483	4 707	3 169 607	4 360 393	7 530 000
5-1301	55	2 RK	0,9637	31 680	3 025	1 650	36 355	3 030	2 085 302	2 024 698	4 110 000
5-1302	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 743 293	3 620 000
5-1303	71	3 RK	1,1660	38 330	3 905	2 130	44 365	3 697	2 523 049	2 466 951	4 990 000
1-1401	92	4 RK	1,4070	46 253	5 060	2 760	54 073	4 506	3 044 537	3 085 463	6 130 000
1-1402	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 368 293	3 245 000
1-1403	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 055 969	2 620 000
1-1404	52	2 RK	0,9348	30 730	2 860	1 560	35 150	2 929	2 022 767	1 817 233	3 840 000
2-1401	83	3 RK	1,2817	42 134	4 565	2 490	49 189	4 099	2 773 407	2 376 593	5 150 000
2-1402	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 105 969	2 670 000
2-1403	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 443 293	3 320 000
2-1404	115	5 RK	1,6575	54 487	6 325	3 450	64 262	5 355	3 586 581	4 693 419	8 280 000
4-1401	107	4 RK	1,5515	51 003	5 885	3 210	60 098	5 008	3 357 213	5 352 787	8 710 000
4-1402	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 585 969	3 150 000
4-1403	98	4 RK	1,4648	48 153	5 390	2 940	56 483	4 707	3 169 607	4 630 393	7 800 000
5-1401	108	5 RK	1,5901	52 272	5 940	3 240	61 452	5 121	3 440 738	5 029 262	8 470 000
5-1402	71	3 RK	1,1660	38 330	3 905	2 130	44 365	3 697	2 523 049	2 581 951	5 105 000
1-1501	91	4 RK	1,3973	45 934	5 005	2 730	53 669	4 472	3 023 548	3 211 462	6 235 000
1-1502	45	2 RK	0,8673	28 511	2 475	1 350	32 336	2 695	1 876 707	1 653 293	3 530 000
1-1503	35	1 RK	0,7228	23 761	1 925	1 050	26 736	2 228	1 564 031	1 130 969	2 695 000
1-1504	52	2 RK	0,9348	30 730	2 860	1 560	35 150	2 929	2 022 767	1 972 233	3 995 000
4-1501	118	5 RK	1,6864	55 437	6 490	3 540	65 467	5 456	3 649 117	6 725 883	10 375 000
5-1501	108	5 RK	1,5901	52 272	5 940	3 240	61 452	5 121	3 440 738	5 854 262	9 295 000
5-1502	70	3 RK	1,1564	38 015	3 850	2 100	43 965	3 664	2 502 276	3 092 724	5 595 000
SUMMA	5 977	SUMMA	100,0000	3 287 350	328 735	179 310	3 795 406	316 284	216 386 730	199 738 270	416 125 000
Antal lgh	93 st	Differens	0,0008		11			11			

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 55 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.  
2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

## Lägenhetsbeteckningar

## Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m <sup>2</sup>
Summa årsavgift		3 795 406	635
Summa insats och upplåtelseavgift		416 125 000	69 621

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>2 616 258</b>	<b>2 612 334</b>	<b>2 608 409</b>	<b>2 604 485</b>	<b>2 600 560</b>	<b>2 596 636</b>	<b>2 572 970</b>
Låneräntor	2 616 258	2 612 334	2 608 409	2 604 485	2 600 560	2 596 636	2 572 970
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2 347 637</b>	<b>2 394 590</b>	<b>2 442 482</b>	<b>2 491 331</b>	<b>2 541 158</b>	<b>2 591 981</b>	<b>2 861 757</b>
Driftskostnader	1 839 592	1 876 384	1 913 912	1 952 190	1 991 234	2 031 059	2 242 454
Prel. Driftkostnader	508 045	518 206	528 570	539 141	549 924	560 922	619 303
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>92 030</b>	<b>93 871</b>	<b>95 748</b>	<b>97 663</b>	<b>99 616</b>	<b>101 609</b>	<b>112 184</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	92 030	93 871	95 748	97 663	99 616	101 609	112 184
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-1 569 630</b>	<b>-1 601 023</b>	<b>-1 633 043</b>	<b>-1 665 703</b>	<b>-1 699 017</b>	<b>-1 732 997</b>	<b>-1 913 370</b>
Hyrer lokal, garage o parkeringsplatser	-1 569 630	-1 601 023	-1 633 043	-1 665 703	-1 699 017	-1 732 997	-1 913 370
<b>5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR</b>	<b>309 100</b>	<b>312 780</b>	<b>316 534</b>	<b>320 363</b>	<b>324 268</b>	<b>327 313</b>	<b>422 087</b>
Amorteringar, lån	125 100	125 100	125 100	125 100	125 100	124 162	197 792
Avsättningar, underhåll	184 000	187 680	191 434	195 263	199 168	203 151	224 295

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%	3,14%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 977	5 977	5 977	5 977	5 977	5 977	5 977

## ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	3 795 395	3 812 552	3 830 130	3 848 139	3 866 585	3 884 542	4 055 628
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>635</b>	<b>638</b>	<b>641</b>	<b>644</b>	<b>647</b>	<b>650</b>	<b>679</b>

Anmärkning Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Styrelsen beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgifter	3 795 395	3 812 552	3 830 130	3 848 139	3 866 585	3 884 542	4 055 628
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	635	638	641	644	647	650	679
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>							
Årsavgifter	4 628 598	4 644 506	4 660 834	4 677 593	4 694 789	4 711 496	4 875 045
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	774	777	780	783	785	788	816
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 795 395	3 836 028	3 878 256	3 922 134	3 967 713	4 014 116	4 348 899
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	635	642	649	656	664	672	728

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %  
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.  
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

## Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gröndal Strand, org nr 769629-1074, får härmed avge följande intyg.

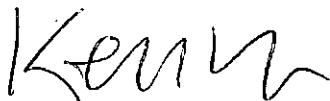
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har handlingar varit tillgängliga enligt bilaga till detta intyg.

Stockholm 2017-10-04



Kjell Karlsson  
Advokat, Delta Advokatbyrå



Joakim Grönwall  
Advokat, Delta Advokatbyrå

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg 2017-10-04 avseende ekonomisk plan för Brf Gröndal Strand**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2016-10-21
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 2016-10-21
- c) FDS-utdrag avseende Stockholm Storseglet 3, 2017-09-22
- d) Beräkning av taxeringsvärde, 2017-09-26
- e) Köpekontrakt aktier, 2016-03-15
- f) Revers, 2016-03-15
- g) Transportköp, odaterat
- h) Köpebrev, 2016-03-15
- i) Totalentreprenadavtal med bilagor, 2016-03-15
- j) Finansieringsoffert från Danske Bank, 2016-02-16 med accept, 2016-02-23, uppdaterade räntor via mail 2017-09-26
- k) Tidplan, odaterad
- l) Ritning lokal, 2016-09-20

