Registrerades av Bolagsverket
2019-10-15 07:51
R577703/19

20191014085316

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNVIKS DUNGE

Organisationsnummer: 769632-0923
Kommun: Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10
H.	Nyckeltal	Sida 11
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2019-10-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNVIKS DUNGE

Lennart Wirén Ann-Charlott Skyttmo Åsa Lenmor

20191014085117

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grönviks dunge har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av tre bostadshus innehållande sammanlagt 30 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 år 2020 och avslutas under kvartal 2 år 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under kvartal 4 år 2019 och avslutas preliminärt under kvartal 2 år 2020. Dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Seniorgården AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2019-10-07. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorgården AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar avtal med banken SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2018-02-16.

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 3 000 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 §i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Prosten 2, Stockholm
Adress:	Nockeby kyrkväg 37-45
Tomtens areal:	ca 2 759 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 2 610 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 75 kvm
Byggnadernas utformning:	tre bostadshus i 3 våningar och souterrängplan med lägenheter, förråd mm, samt parkeringsdäck
Antal bostadslägenheter:	30 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

19 garageplatser
1 öppen parkeringsplats
1 mc-plats

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

20191014085318

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt
Servitut avseende 20 parkeringsplatser och 1 mc-plats på ett parkeringsdäck till förmån för Prosten 1.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten
Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter
Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad
I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark
Markbehållare/kasun för hushållssopor
Ledningar för yttre VA, el och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen
Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, 3 elrum, 3 fläktrum
3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Takterrass på ett hus
Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet inkl. RWC
Tvättstuga
Städ
Rum för källsortering av sopor (ej för hushållssopor)
Porttelefon och elektroniskt passersystem
Utrymme för cyklar samt utrymme för rullstolar
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Bärande väggar av betong
Ytterväggar:	Puts på betongväggar med inslag av träbeklädnad
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takstolar av trä; beklädnad av takpapp.
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

20191014085319

Värme
Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation
Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten
Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV
Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Trygghetslarm
Möjlighet till trygghetslarm via föreningens fiberanslutning finns.
För trygghetslarm ska respektive bostadrättshavare teckna eget abonnemang.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåp/hallinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel (ett fåtal kök har glasskiva)	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Vinkyl i de flesta lägenheter Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier med köksö i de flesta lägenheter
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, tvättställsvägg av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Förråd
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

Kortfattad rumsbeskrivning, gemensamhetslokal med övernattning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokalen	Parkett	Målat	Grängat	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning

20191014085520

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	302 080 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**302 100 000 kr**

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde		0180134
Taxeringsvärde bostäder ca	96 400 tkr	
Taxeringsvärde lokaler ca	0 tkr	
Taxeringsvärde garage ca	3 500 tkr	

20191014085211

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings-tid 2)	Ränta 3)	Ränte-kostnad	Amortering 1)	Kapital-kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	7 560 000	1	2,90%	219 240		219 240
Bottenlån	7 560 000	2	2,90%	219 240		219 240
Bottenlån	7 560 000	3	3,00%	226 800		226 800
Bottenlån	7 560 000	4	3,00%	226 800		226 800
Bottenlån	7 560 000	5	3,10%	234 360		234 360
Amortering					189 000	189 000
S:a lån	37 800 000			1 126 440	189 000	1 315 440
Insatser	160 299 000					
Upplåtelseavgifter	104 001 000					
S:a finansiering	302 100 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering) **1 315 440**

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,98%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 981 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2017 med 45 120 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm **80 550**

20191014085522

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	53 200	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	12 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	15 000	
Vattenavgifter	63 000	
Värmeavgifter	156 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	187 000	
Sophämtning (hushållssopor)	30 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	282 363	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	79 200	
Försäkringar	13 000	
Väderprognosstyrning	10 000	
Köldmediekontroll g)		
Summa driftskostnader		**930 763**
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	35 000	
		35 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar		**2 361 753**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning
28 400 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.
d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.
h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	2 685	kvm (Boarea + Biarea)			1 795 153
Årsavgift bredband					79 200
Årsavgift varmvatten					28 400
Hyra garage	17	st	1 800	kr/plats och mån	367 200
Hyra garage, elladdning	2	st	2 800	kr/plats och mån	67 200
Hyra garage, mc-platser	1	st	800	kr/plats och mån	9 600
Avgift öppna p-platser	1	st	500	kr/plats och mån	6 000
Hyra gemensamhetslokal/övernattningsrum					9 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER					**2 361 753**

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

LÄGENHET						INSATS	UPPLÅTELSE-AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE-AVGIFT	LÅN PER LGH [4]	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND [5]		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN [6]
Nr	Boarea, cirka [1]	Biarea cirka [1]	Storlek [2]	Mark	Andelstal [3]						per mån		per mån		per mån	
	kvm	kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
10901	84	5	3 RK	M	3,3151%	5 314 000	2 436 000	7 750 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
11001	116		5 RK		4,1242%	6 611 000	5 439 000	12 050 000	1 559 000	74 035	6 170	2 640	220	76 675	6 390	1 130
11101	88		3 RK		3,2889%	5 272 000	3 528 000	8 800 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
11102	101		4 RK		3,6806%	5 900 000	4 000 000	9 900 000	1 391 000	66 073	5 506	2 640	220	68 713	5 726	1 030
11103	89		3 RK		3,3151%	5 314 000	3 486 000	8 800 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
11201	88		3 RK		3,2889%	5 272 000	4 078 000	9 350 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
11202	101		4 RK		3,6806%	5 900 000	4 500 000	10 400 000	1 391 000	66 073	5 506	2 640	220	68 713	5 726	1 030
11203	89		3 RK		3,3151%	5 314 000	4 036 000	9 350 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
20901	46	32	2 RK	M	2,9757%	4 770 000	2 180 000	6 950 000	1 125 000	53 418	4 452	2 640	220	56 058	4 672	830
20902	84	5	3 RK	M	3,3151%	5 314 000	3 086 000	8 400 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
21001	74		2 RK		2,8715%	4 603 000	2 447 000	7 050 000	1 085 000	51 548	4 296	2 640	220	54 188	4 516	830
21002	54		2 RK		2,2970%	3 682 000	1 168 000	4 850 000	868 000	41 234	3 436	2 640	220	43 874	3 656	830
21003	106		4 RK		3,8110%	6 109 000	4 841 000	10 950 000	1 441 000	68 413	5 701	2 640	220	71 053	5 921	1 030
21101	88		3 RK		3,2889%	5 272 000	3 278 000	8 550 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
21102	101		4 RK		3,6806%	5 900 000	3 900 000	9 800 000	1 391 000	66 073	5 506	2 640	220	68 713	5 726	1 030
21103	89		3 RK		3,3151%	5 314 000	3 386 000	8 700 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
21201	88		3 RK		3,2889%	5 272 000	3 828 000	9 100 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
21202	101		4 RK		3,6806%	5 900 000	4 400 000	10 300 000	1 391 000	66 073	5 506	2 640	220	68 713	5 726	1 030
21203	89		3 RK		3,3151%	5 314 000	3 886 000	9 200 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
30901	60	28	3 RK	M	3,2889%	5 272 000	2 728 000	8 000 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
30902	84	5	3 RK	M	3,3151%	5 314 000	2 986 000	8 300 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
31001	74		2 RK		2,8715%	4 603 000	2 347 000	6 950 000	1 085 000	51 548	4 296	2 640	220	54 188	4 516	830
31002	54		2 RK		2,2970%	3 682 000	1 168 000	4 850 000	868 000	41 234	3 436	2 640	220	43 874	3 656	830
31003	106		4 RK		3,8110%	6 109 000	4 741 000	10 850 000	1 441 000	68 413	5 701	2 640	220	71 053	5 921	1 030
31101	88		3 RK		3,2889%	5 272 000	3 228 000	8 500 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
31102	101		4 RK		3,6806%	5 900 000	3 800 000	9 700 000	1 391 000	66 073	5 506	2 640	220	68 713	5 726	1 030
31103	89		3 RK		3,3151%	5 314 000	3 286 000	8 600 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
31201	88		3 RK		3,2889%	5 272 000	3 728 000	9 000 000	1 243 000	59 040	4 920	2 640	220	61 680	5 140	930
31202	101		4 RK		3,6806%	5 900 000	4 300 000	10 200 000	1 391 000	66 073	5 506	2 640	220	68 713	5 726	1 030
31203	89		3 RK		3,3151%	5 314 000	3 786 000	9 100 000	1 253 000	59 510	4 959	2 640	220	62 150	5 179	930
Justering					-0,0007%				4 000	2				2		
SUMMA	**2 610**	**75**	**30**		**100,0000%**	**160 299 000**	**104 001 000**	**264 300 000**	**37 800 000**	**1 795 153**		**79 200**		**1 874 353**		**28 400**

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV. Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

Möjlighet till trygghetslarm via föreningens fiberanslutning finns. För trygghetslarm ska respektive bostadsrättshavare teckna enskilda abonnemang.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Omfattningen av detta framgår av till förhandsavtalet/upplåtelseavtalet bilagd handling.
I övriga bostadsrätter ingår balkong; i lägenhet 11001 ingår balkong och terrass. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2) Antal rum (R) och kök (K).
3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.
4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%	**Taxeringsvärde FFT 2019, tkr**			
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%	Bostäder:	96 400	Uppräkning per år	Fastighetsskatt
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%	Garage:	3 500	2,0%	1,0%
Räntenivå, genomsnitt	2,98%				

År:		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Kalenderår:		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2030**	**2035**
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-1 126	-1 121	-1 114	-1 107	-1 100	-1 091	-1 039	-969
Amorteringar	tkr	-189	-212	-235	-259	-282	-305	-421	-537
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-931	-950	-969	-988	-1 008	-1 074	-1 185	-1 309
Fastighetsskatt garage	tkr	-35	-36	-36	-37	-38	-39	-43	-47
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-57
SUMMA UTBETALNINGAR	**tkr**	**-2 281**	**-2 319**	**-2 354**	**-2 391**	**-2 428**	**-2 509**	**-2 688**	**-2 919**
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	709	723	737	752	767	782	864	954
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	1 903	1 941	1 980	2 020	2 060	2 101	2 321	2 561
Övriga intäkter	tkr	459	464	469	474	479	484	509	534
SUMMA INBETALNINGAR	**tkr**	**2 362**	**2 405**	**2 449**	**2 494**	**2 539**	**2 585**	**2 830**	**3 095**
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	**tkr**	**81**	**86**	**95**	**103**	**111**	**76**	**142**	**176**
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	20							
KASSABEHÅLLNING	**tkr**	**101**	**187**	**282**	**385**	**496**	**572**	**1 140**	**2 057**
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	81	162	243	324	405	486	891	1 296

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-981	-981	-981	-981	-981	-981	-981	-981
Bokföringsmässigt resultat		tkr	-792	-764	-732	-700	-669	-681	-499	-349

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**11**	**16**
Ursprunglig utbetalning:	**tkr**	**2 281**	**2 319**	**2 354**	**2 391**	**2 428**	**2 509**	**2 688**	**2 919**

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2019-09-20 ökar med 2,2%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan			2,98%
- innehåller räntenivå per	2019-09-20	0,74%	
- och en reserv för ränteökning		2,24%	
Total ränta i finansieringsplan			2,98%

B: Om räntenivån per 2019-09-20 ökar med 3% , dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	302	301	299	297	295	293	279	260
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	81	81	81	81	81	81	81	81
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-81	-86	-95	-103	-111	-76	-142	-176
Behov årsavgiftshöjning:	**tkr**	**302**	**296**	**285**	**275**	**265**	**298**	**218**	**165**

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	**tkr**	**0**	**9**	**19**	**29**	**40**	**51**	**116**	**197**

H. NYCKELTAL

	kr/BTA[1]	
Anskaffningsvärde	66 601 kr	

	kr/kvm[2]	
Anskaffningsvärde	112 514 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	98 436 kr	
Lån och belåningsgrad[3]	14 483 kr	13%
Lån	14 078 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	698 kr	
Årsavgift varmvatten	11 kr	
Driftskostnad	347 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	365 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering[4]	135 kr	
Fondavsättning och amortering[4]	165 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	137 kr	

[1] Total bruttoarea uppgår till 4 536 kvm.
[2] Med kvm avses upplåten boarea och biarea.
[3] Lån per boarea. Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.
[4] Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

20191014085326

20191014085527

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Grönviks dunge, Stockholms kommun, med org.nr 769632-0923, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-10-08

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

20191014085528

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-10-07

Stadgar för Brf Grönviks dunge dat. 2018-11-13

Registreringsbevis för Brf Grönviks dunge

Bygglov beviljat på fastigheten Prosten 2, Stockholms kommun dat. 2018-02-16

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 30 lägenheter för bostadsändamål med parkeringsdäck och tillhörande gemensamma utrymmen på fastigheten Prosten 2, Stockholms kommun, tecknat mellan Seniorgården AB och Brf Grönviks dunge, dat. 2019-10-07

Köpekontrakt gällande fastigheten Prosten 2, Stockholms kommun, tecknat mellan Seniorgården AB och Brf Grönviks dunge, dat. 2019-10-07

Offert samt accept av finansieringen av Brf Grönviks dunge dat. 2017-11-20

E-post från SEB med uppdaterade räntor dat. 2019-09-20

Underhållsplan dat. 2019-04-10

Amorteringsplan dat. 2019-05-22

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret