

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen
Grindstugeparken

Nacka 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	7
G. Lägenhetsredovisning	8
H. Ekonomisk prognos	10
I. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 10 oktober 2016

Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken


Hans Lindström


Christer Bentzer


Sven Larsson



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken, som registrerats av Bolagsverket den 7 april 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under november 2015 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Tollare 1:426, Nacka kommun, påbörjat byggandet av tre flerfamiljshus med 80 st. bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2016.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under kvartal 1, 2017 och avslutas kvartal 4, 2017.

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 NCC Boende AB som namnändrats till Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att entreprenören köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Tollare 1:426, Nacka kommun har förvärvats från NCC Boende AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

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 Svenska Handelsbanken AB.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Tollare 1:426, Nacka kommun
Fastighetsareal	c:a 5 500 m ²
Boarea	c:a 5 559 m ²
Antal bostadslägenheter	80 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 71 parkeringsplatser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	125 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	4 784 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme, barnvagns-/rullstolsrum.

Cykelparkering och lägenhetsförråd på gård och i källarplan. Innergården med plats för lek och gemensam samvaro.

Servitut

Servitut

Ett kommande servitut till förmån för fastigheten Tollare 1:426

Ändamål: Boende i Brf Grindstugeparken kommer att ha rätt att passera fastigheten Tollare 1:428 (Brf Tollare Torg) för att ta sig in i det gemensamma garaget.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

- GA1 Garage med 143 platser, portar och belysning.
Deltagande fastigheter är Tollare 1:426 och Tollare 1:428.
Förvaltning kommer ske genom delägarförvaltning.
- GA2 Områdesnät som ansluter till stamnätet i Sockenvägen samt installation och utrustning i teknikutrymmen inom Tollareområdet.
Deltagande fastigheter är samtliga inom hela Tollare.
Förvaltning kommer ske genom samfällighetsförening.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Kommunalt vatten med föreningens mätare placerad i undercentral. Individuell mätning av varmvattenförbrukningen i varje lägenhet.
Uppvärmning	Uppvärmning sker via ventilationssystemet som är av FTX-typ. Lägenheterna är utrustade med vattenburna radiatorer och värms via dessa.
Undercentral	Fjärrvärme- och vattenmätning.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-typ med värmeåtervinning.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät. Lägenheterna är förberedda för bredband, telefoni och digital TV.
Hiss	Sex stycken hissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	På gården finns tre miljöhus för hushållssopor och källsortering.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta förstärkt med grundmurar på packad bergfyllning samt på pålar/plintar.
Antal våningar:	Mellan fyra till fem våningar plus källare alt. suterrängplan i vissa trapphus.
Stomme:	Prefabelement i betong.
Ytterväggar:	Prefabelement i betong.
Yttertak:	Trätakstolar, takpannor och papp.
Bjälklag:	Prefabelement i betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabelement i betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr. Ringklocka och godkända lås.
Innerväggar:	Bärande väggar i prefabbetong och icke bärande väggar i gipsskivor på regelstomme.
Balkonger:	Prefabricerad balkongplatta av betong med räcke av metall.
Uteplatser:	Uteplatserna beläggs med markplattor av betong. Mellan uteplatserna finns skärmvägg för insynsskydd.
Fönster och fönsterdörrar:	Energieffektiva 3-glasfönster.
Entréer:	Entrépartier försedda med nyckellåsning och kodlås. Namntavla och postfack. Golv av klinkerplattor.
Trapphus:	Trapporna är belagda med Terrazzoplattor. Målade räcken. Tidningshållare vid varje lägenhet.

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. Inbyggnadshäll och spiskåpa. Inbyggd ugn och micro samt integrerad diskmaskin. Spotlights under väggsåp.
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med kommod, spegelsåp med belysning, badkar alternativt duschkörna. Tvättmaskin och torktumlare med bänkskiva samt väggsåp. Komfortgolvvärme. 2 rok har kombimaskin
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning, duschkörna.
WC	Klinker	Målade, med kakel som stänkskydd	Målat	WC-stol, tvättställ, planspegel med belysning.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Klädstång med hyllplan samt bärlist typ ELFA.

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 köpe- och entreprenadkontrakt	346 460 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	346 510 000

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)	22 500 000	3,05%	686 250	50	22 500	708 750
Fastighetslån nr 2 1b)	30 000 000	3,05%	915 000	50	30 000	945 000
Fastighetslån nr 3 1c)	22 500 000	3,05%	686 250	50	22 500	708 750
Summa fastighetslån	75 000 000					
Upplåtelseavgifter	81 457 751					
Insatser	190 052 249					
Summa finansiering	346 510 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 287 500	---	75 000	2 362 500

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 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 för år 1 är beräknad till 2 400 600 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	2 287 500	
Amortering	75 000	
Summa kapitalkostnader		2 362 500
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	300 000	
Ekonomisk förvaltning	80 000	
Styrelse och revisorer	60 000	
Vattenförbrukning gemensam	365 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	122 298	
Fjärrvärme	215 000	
Elförbrukning, gemensam	85 000	
Prel. elförbrukning i bostad	277 950	
Löpande underhåll (jour)	20 000	
Snöröjning	50 000	
Renhållning	150 000	
Försäkring	45 000	
Gemensamhetsanläggning (GA1 - garage) (GA2 - fibernät)	215 000	
Mätavläsning	12 000	
Hissar	30 000	
Driftmarginal	53 417	
Summa driftskostnader		2 080 665
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 lokaler/garage	49 750	
Summa övriga kostnader		49 750
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA + LOA).	167 000	
Summa avsättningar		167 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		4 659 915

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, 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. kostnader	5 559 m2	613 kr/m2 år	3 407 667	
Intäkt bilplatser, garage	71 st	1 000 kr/månad	852 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		22 kr/m2 år	122 298	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m2 år	277 950	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				4 659 915

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	62 333
Belåning kr per m2 BOA	13 492
Driftskostnader kr per m2 BOA	374 inkl. prel. driftkostnader (72 kr/m2 år).
Årsavgift kr per m2 BOA	685

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. ink prel.deb kronor	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplav, kr
A1001	10	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	939 859	3 445 000
A1002	10	33	1 RK	0,7698	26 233	1 650	726	28 609	2 384	1 463 059	381 941	1 845 000
A1003	10	81	3 RK	1,3814	47 075	4 050	1 782	52 907	4 409	2 625 447	519 553	3 145 000
A1101	11	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 139 859	3 645 000
A1102	11	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	671 213	2 495 000
A1103	11	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 498 926	4 445 000
A1201	12	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 239 859	3 745 000
A1202	12	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	771 213	2 595 000
A1203	12	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 698 926	4 645 000
A1301	13	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 339 859	3 845 000
A1302	13	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	871 213	2 695 000
A1303	13	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 898 926	4 845 000
A1401	14	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 539 859	4 045 000
A1402	14	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	1 071 213	2 895 000
A1403	14	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	2 098 926	5 045 000
B1001	10	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	939 859	3 445 000
B1002	10	33	1 RK	0,7698	26 233	1 650	726	28 609	2 384	1 463 059	381 941	1 845 000
B1003	10	81	3 RK	1,3814	47 075	4 050	1 782	52 907	4 409	2 625 447	519 553	3 145 000
B1101	11	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 039 859	3 545 000
B1102	11	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	671 213	2 495 000
B1103	11	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 398 926	4 345 000
B1201	12	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 139 859	3 645 000
B1202	12	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	771 213	2 595 000
B1203	12	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 598 926	4 545 000
B1301	13	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 239 859	3 745 000
B1302	13	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	871 213	2 695 000
B1303	13	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 798 926	4 745 000
B1401	14	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 439 859	3 945 000
B1402	14	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	1 071 213	2 895 000
B1403	14	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 998 926	4 945 000
C1001	10	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	739 859	3 245 000
C1002	10	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	571 213	2 395 000
C1101	11	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 039 859	3 545 000
C1102	11	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	671 213	2 495 000
C1103	11	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 498 926	4 445 000
C1201	12	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 139 859	3 645 000
C1202	12	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	771 213	2 595 000
C1203	12	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 598 926	4 545 000
C1301	13	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 239 859	3 745 000
C1302	13	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	871 213	2 695 000
C1303	13	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 698 926	4 645 000
C1401	14	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 439 859	3 945 000
C1402	14	45	2 RK	0,9491	32 343	2 250	990	35 583	2 965	1 803 831	1 091 169	2 895 000
C1403	14	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 898 926	4 845 000
D1001	10	81	3 RK	1,3814	47 075	4 050	1 782	52 907	4 409	2 625 447	719 553	3 345 000
D1002	10	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	439 859	2 945 000
D1003	10	33	1 RK	0,7698	26 233	1 650	726	28 609	2 384	1 463 059	181 941	1 645 000
D1101	11	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	739 859	3 245 000
D1102	11	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	521 213	2 345 000
D1103	11	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 098 926	4 045 000
D1201	12	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	839 859	3 345 000
D1202	12	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	631 213	2 455 000
D1203	12	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 198 926	4 145 000
D1301	13	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 039 859	3 545 000
D1302	13	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	821 213	2 645 000
D1303	13	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 398 926	4 345 000
E1001	10	81	3 RK	1,3814	47 075	4 050	1 782	52 907	4 409	2 625 447	719 553	3 345 000
E1002	10	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	439 859	2 945 000
E1003	10	33	1 RK	0,7698	26 233	1 650	726	28 609	2 384	1 463 059	181 941	1 645 000
E1101	11	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	739 859	3 245 000
E1102	11	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	521 213	2 345 000
E1103	11	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 098 926	4 045 000
E1201	12	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	839 859	3 345 000
E1202	12	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	621 213	2 445 000
E1203	12	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 198 926	4 145 000
E1301	13	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	989 859	3 495 000
E1302	13	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	821 213	2 645 000
E1303	13	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 398 926	4 345 000



G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel- kronor	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. ink prel.deb kronor	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
F1001	10	33	1 RK	0,7698	26 233	1 650	726	28 609	2 384	1 463 059	181 941	1 645 000
F1002	10	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	739 859	3 245 000
F1003	10	81	3 RK	1,3814	47 075	4 050	1 782	52 907	4 409	2 625 447	819 553	3 445 000
F1101	11	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 198 926	4 145 000
F1102	11	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	621 213	2 445 000
F1103	11	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	839 859	3 345 000
F1201	12	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 298 926	4 245 000
F1202	12	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	721 213	2 545 000
F1203	12	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	939 859	3 445 000
F1301	13	93	4 RK	1,5501	52 824	4 650	2 046	59 520	4 960	2 946 074	1 498 926	4 445 000
F1302	13	46	2 RK	0,9596	32 701	2 300	1 012	36 013	3 001	1 823 787	921 213	2 745 000
F1303	13	75	3 RK	1,3181	44 918	3 750	1 650	50 318	4 193	2 505 141	1 139 859	3 645 000
SUMMA		5 559	SUMMA	100,0000	3 407 667	277 950	122 298	3 807 915	317 329	190 052 249	81 457 751	271 510 000
Antal lgh		80 st	Differens	-0,0025	27			27				

1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 22 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
KK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	3 807 915	685
	Summa insats och upplåtelseavgift	271 510 000	48 842

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan (Avser prisläge i nominella tal aktuellt år)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
1. RÄNTEKOSTNADER	2 287 500	2 285 213	2 282 925	2 280 638	2 278 350	2 276 063	2 255 318
Låneräntor	2 287 500	2 285 213	2 282 925	2 280 638	2 278 350	2 276 063	2 255 318
2. DRIFTSKOSTNADER	2 080 665	2 122 278	2 164 724	2 208 018	2 252 178	2 297 222	2 536 318
Driftskostnader	1 680 417	1 714 025	1 748 306	1 783 272	1 818 937	1 855 316	2 048 418
Prel. Driftkostnader	400 248	408 253	416 418	424 746	433 241	441 906	487 900
3. ÖVRIGA KOSTNADER	49 750	50 745	51 760	52 795	53 851	54 928	60 645
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	49 750	50 745	51 760	52 795	53 851	54 928	60 645
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-852 000	-869 040	-886 421	-904 149	-922 232	-940 677	-1 038 584
Hyror bilplatser garage	-852 000	-869 040	-886 421	-904 149	-922 232	-940 677	-1 038 584
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	242 000	245 340	248 747	252 222	255 766	296 319	381 890
Amorteringar, lån	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	111 938	178 318
Avsättningar, underhåll	167 000	170 340	173 747	177 222	180 766	184 381	203 572

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 559	5 559	5 559	5 559	5 559	5 559	5 559

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	3 807 915	3 834 536	3 861 735	3 889 524	3 917 913	3 983 855	4 195 587
Kostnader per m2 BOA	685	690	695	700	705	717	755

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	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	3 807 915	3 834 536	3 861 735	3 889 524	3 917 913	3 983 855	4 195 587
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	685	690	695	700	705	717	755
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	4 557 915	4 583 786	4 610 235	4 637 274	4 664 913	4 730 105	4 935 036
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	820	825	829	834	839	851	888
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 807 915	3 855 343	3 904 388	3 955 105	4 007 542	4 098 694	4 455 509
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	685	694	702	711	721	737	801

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 procenhet 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 Grindstugeparken organisationsnummer 769629-8574 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.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar varit tillgängliga:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2016-03-16
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2015-04-07
- c) FDS-utdrag avseende Nacka Tollare 1:426, 2016-09-22
- d) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-10-03
- e) Köpekontrakt avseende fastighet, 2015-12-11
- f) Totalentreprenadavtal med bilagor, 2015-12-11
- g) Mail avseende komfortvärme, 2016-10-11
- h) Finansieringsoffert från Handelsbanken, 2015-09-15, med accept, 2015-10-26
- i) Tidplan, reviderad, 2016-10-04

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.

Stockholm 2016-10-11


Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå


Joakim Grönwall
Advokat, Delta Advokatbyrå

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