

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Grindavik
Organisationsnummer: 769633-7638

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning	5
Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	5
Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020	5
Preliminär finansieringsplan	6
Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetssammanställning	8
Nyckeltal.....	10
Ekonomisk prognos	11
Känslighetsanalys	12

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

h
w

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grindavik (org.nr 769633-7638), (nedan Föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättade styrelsen en kostnadskalkyl 2020-02-04 för Föreningens verksamhet. Samma dag intygs gavs kostnadskalkylen.

Ur fastigheten Kista Selfoss 1 har tre nya fastigheter bildats; Stockholm Selfoss 2, Stockholm Selfoss 3 samt Stockholm Selfoss 4. På fastigheterna planeras för totalt 276 lägenheter i flerbostadshus om 5-8 våningar. Brf Grindavik utgör den andra etappen om totalt 77 lägenheter och kommer bli lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Selfoss 3. Därtill uppförs ett parkeringsgarage med 237 parkeringsplatser som kommer att ägas och delägarförvaltas via en gemensamhetsanläggning. Stockholm Selfoss 3 ägarandel i gemensamhetsanläggningen kommer uppgå till 30,8%.

Selfoss Grindavik AB, som äger fastigheten Stockholm Selfoss 3, ägs idag indirekt av Brf Grindavik via den ekonomiska föreningen Gruvmannen 700487 Ekonomisk förening under namnändring till Grindavik Ekonomisk förening. Selfoss Grindavik AB kommer fusioneras med den ekonomiska föreningen, som i sin tur kommer fusioneras med Brf Grindavik AB. Fusionerna är pågående och beräknas vara genomförda under maj/juni.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Marklov erhöles 2017-12-06 och bygglov för bostadshuset erhöles 2018-07-12. Byggstarten för projektet, i vilket brf Grindavik ingår, ägde rum i september 2018. Byggprojektet genomförs med Selfoss Produktion AB som totalentreprenör och med COBAB Sverige AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar har tecknats för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början i april 2020 och inflyttning beräknas ske i juli 2020. Föreningen har tecknat förhandsavtal för 33 lägenheter. Selfoss Projekt 1 AB, Selfoss Projekt 2 AB, och Selfoss Projekt 3 AB har gemensamt åtagit sig att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej sålda lägenheter. Selfoss Projekt 1 AB, Selfoss Projekt 2 AB, och Selfoss Projekt 3 AB har även gemensamt åtagit sig att betala årsavgiften för osålda lägenheter fram till dess att de förvärvas.

Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (mars 2020) kända förhållanden.

Fastigheten med byggnad kommer att övergå till föreningen genom underprisöverlåtelse i förhållande till det skattemässiga värdet. Det innebär att föreningen drabbas av realisationsbeskattning om fastigheten överläts till ett pris överstigande nämnda värde som beräknas till 238 787 994 kr.

Beskrivning av fastigheten

Beteckning: Stockholm Selfoss 3

Kommun: Kista

Adress: Kista alléväg 9-11 / Kista gårdsväg 20

Postnr: 164 55

Tomtareal: 1 411 kvm

Detaljplan: Laga kraft 2015-03-27

Akt 0180K-P2011-07764

Byggnad

Byggnadstyp: Flerbostadshus i 5 - 6 våningsplan

Byggnadsår: 2018-2020

Bostäder: 77 lägenheter, totalt 3 925 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning.

Parkering: parkeringar inkl besök/handikapplatser

Övrig information: Del i gemensamhetsanläggning för parkering, del i gemensamhetsanläggning för gård, ga:1 och ga:2 (under bildande)

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet (Stockholm Selfoss 3) kommer att vara delägare i två gemensamhetsanläggningar som utgörs av cirka 237 parkeringsplatser i garage, förråd, soprum, undercentraler, gemensam portik, en gemensam gård med cykelställ, lekplats, uteplatser, träd, växter, buskar, gräsmattor och gångvägar m.m. Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning och föreningens andel i gemensamhetsanläggning ga:1 och ga:2 kommer uppgå till 30,8% (baserat på antal kvm BOA).

Garagets parkeringsplatser kommer att hyras ut via operatör till externa parter och till föreningens medlemmar. Föreningens intäkter och kostnader kommer att fördelas enligt andelstal i gemensamhetsanläggning.




Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentral och teknikrum i byggnaderna.
Undercentral:	Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Fastighetsmätare är placerad i undercentral och teknikrum.
Hushållsel:	Samtliga lägenheter har egna abonnemang för hushållsel.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/Tele/Data:	Lägenheterna är anslutna till ett bredbandsnät (Telia 3Play), vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital-TV. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredbandsaccessen ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang
Parkering:	Parkering kan hyras i garage.
Cykelställ:	Cykelställ placeras på innergården samt i förråd i garage
Post/tidningar:	Postboxar och tidningshållare
Sophantering:	Rullkärl i soprum
Gård:	Gården består av grusade ytor, asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar samt plats för lek och utegym.
Förråd	Förråd i lägenhet eller i garage

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	5 - 6 våningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade filigranbjälklag i betong. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong. Prefabricerade balkonger i stål och betong samt trappor i betong.
Fasadbehandling:	Puts och plåt
Yttertak:	Papp
Balkong/uteplats:	Nästan samtliga lägenheter på plan 1-6 har balkong. Lägenheter i entréplan har uteplatser med trätrall.
Fönster:	Träfönster med ytterbågar av aluminium.
Lägenhetsdörrar:	S-33 klass 1, målad
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, i förekommande fall städsåp, hatthylla och tapetserade väggar
Kök och matplats:	Parkett, ugn och induktionshäll, kombi kyl/frys alt kyl och frys, diskmaskin i 2-4 RoK, spiskåpa, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk
WC/dusch/tvätt:	Kakel/klinker på golv och vägg, tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, wc-stol, toalettpappershållare.
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar
Övriga rum:	Parkett, målade väggar. Kompletterande garderober och linneskåp efter lägenhetsstorlek

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april 2020 och tillträde/inflyttning beräknas ske från och med juli 2020.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	245 310 000
Beräknad anskaffningskostnad	245 310 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020

Mark	28 000 000
Byggnad	78 000 000
Summa	106 000 000

Preliminär finansieringsplan

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
<u>Lån bostäder och del i garage</u>						
Bindningstid 3 år	22 568 750	5 750	2,12%	477 713	112 844	590 556
Bindningstid 5 år	36 306 250	9 250	2,37%	859 260	181 531	1 040 791
Summa	58 875 000	15 000				
Insatser	186 435 000	47 499				
Summa finansiering år 1	245 310 000			1 336 973	294 375	1 631 348

Villkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2020-01-27 med ett tillägg om 105-109 punkters säkerhetsmarginal, vilket motsvarar en snittränta på 2,27% och ett tillägg på 630 767 kr eller ca 161 kr/kvm BOA. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,5% årligen och avsättning till underhållsfond med 40kr/BOA, vilket motsvarar 115 kr/BOA sammanlagt. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och amortering i motsvarande grad. Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

I nedan tabell visas räntebetalningar baserat på bankofferten daterad 2020-01-27, exklusive räntemarginal.

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
<u>Lån bostäder och del i garage</u>						
Bindningstid 3 år	22 568 750	5 750	1,07%	241 486	112 844	354 329
Bindningstid 5 år	36 306 250	9 250	1,28%	464 720	181 531	646 251
Summa	58 875 000	15 000				
Insatser	186 435 000	47 499				
Summa finansiering år 1	245 310 000			706 206	294 375	1 000 581

Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	341	1 336 973
Amortering	75	294 375
Avskrivningar*	473	1 857 173
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	416	1 631 348

<u>Driftkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	8	31 400
Fastighetsförvaltning	20	78 500
Tillsyn och skötsel	50	196 250
Administration	20	78 500
Vattenförbrukning	40	157 000
Fastighetselförbrukning inklusive tillskottsvärme	24	94 200
Städning	16	62 800
Sophämtning	8	31 400
Värmeförbrukning	60	235 500
Reparationer	10	39 250
TV grundutbud, bredband	48	188 496
Styrelsearvoden	5	20 000
GA (parkeringshus + gård)	45	176 625
Driftreserv	43	168 775
Summa driftkostnader**	397	1 558 696

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	3 190 044
---	------------------

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning	157 000
------------	---------

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	1 336 973
Amorteringar	294 375
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	157 000
Driftkostnader bostäder	1 558 696
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	3 347 044

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, telefoni och hushållsel. Bredband och TV ingår i avgifter.

<u>Intäkter</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	657	2 578 180
Parkerling garage (864 kr/p/mån), förråd (200 kr/förråd/mån)***		768 864
Ränteintäkter		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		3 347 044

*** Intäkterna för parkering motsvarar Brf Grindaviks andel av det totala antalet P-platser (237 st). Intäkterna för förråd motsvarar 5 st uthyrningsbara förråd.

h

Lägenhetssammanställning

Lgh Nr	Vån	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Andels- tal insats i %	Avgift Kr/år (ink ränte marginal)	Avgift Kr/mån (ink ränte marginal)	Telia Tripleplay Kr/mån (Ingår i avgift)	Avgift Kr/mån (ex ränte marginal)	Insats Kr	Kommentar
3-1003	E	1	28,4	0,72357	0,74825	19 739	1 645	204	1 265	1 395 000	Uteplats
1-1002	E	1	28,8	0,73376	0,77507	19 982	1 665	204	1 280	1 445 000	Uteplats
1-1004	E	1	30,1	0,76688	0,79116	20 774	1 731	204	1 328	1 475 000	
1-1101	1	1	31,7	0,80764	0,90916	21 748	1 812	204	1 388	1 695 000	Balkong
1-1201	2	1	31,7	0,80764	0,93598	21 748	1 812	204	1 388	1 745 000	Balkong
1-1301	3	1	31,7	0,80764	0,96280	21 748	1 812	204	1 388	1 795 000	Balkong
1-1401	4	1	31,7	0,80764	0,98962	21 748	1 812	204	1 388	1 845 000	Balkong
1-1103	1	1	36	0,91720	0,90916	24 366	2 031	204	1 548	1 695 000	Balkong
1-1203	2	1	36	0,91720	0,93598	24 366	2 031	204	1 548	1 745 000	Balkong
1-1303	3	1	36	0,91720	0,96280	24 366	2 031	204	1 548	1 795 000	Balkong
1-1403	4	1	36	0,91720	0,98962	24 366	2 031	204	1 548	1 845 000	Balkong
2-1105	1	2	37,6	0,95796	0,98962	25 340	2 112	204	1 608	1 845 000	Balkong
2-1106	1	2	37,6	0,95796	0,98962	25 340	2 112	204	1 608	1 845 000	Balkong
2-1107	1	2	37,6	0,95796	0,98962	25 340	2 112	204	1 608	1 845 000	Balkong
2-1205	2	2	37,6	0,95796	1,01644	25 340	2 112	204	1 608	1 895 000	Balkong
2-1206	2	2	37,6	0,95796	1,01644	25 340	2 112	204	1 608	1 895 000	Balkong
2-1207	2	2	37,6	0,95796	1,01644	25 340	2 112	204	1 608	1 895 000	Balkong
2-1305	3	2	37,6	0,95796	1,04326	25 340	2 112	204	1 608	1 945 000	Balkong
2-1306	3	2	37,6	0,95796	1,04326	25 340	2 112	204	1 608	1 945 000	Balkong
2-1307	3	2	37,6	0,95796	1,04326	25 340	2 112	204	1 608	1 945 000	Balkong
2-1104	1	2	39,5	1,00637	1,00571	26 497	2 208	204	1 679	1 875 000	Balkong
2-1204	2	2	39,5	1,00637	1,03253	26 497	2 208	204	1 679	1 925 000	Balkong
2-1304	3	2	39,5	1,00637	1,05935	26 497	2 208	204	1 679	1 975 000	Balkong
3-1002	E	2	42,9	1,09299	0,98962	28 567	2 381	204	1 806	1 845 000	Uteplats
3-1102	1	2	42,9	1,09299	1,12372	28 567	2 381	204	1 806	2 095 000	Balkong
3-1103	1	2	42,9	1,09299	1,12372	28 567	2 381	204	1 806	2 095 000	Balkong
3-1202	2	2	42,9	1,09299	1,15054	28 567	2 381	204	1 806	2 145 000	Balkong
3-1203	2	2	42,9	1,09299	1,15054	28 567	2 381	204	1 806	2 145 000	Balkong
3-1302	3	2	42,9	1,09299	1,17735	28 567	2 381	204	1 806	2 195 000	Balkong
3-1303	3	2	42,9	1,09299	1,17735	28 567	2 381	204	1 806	2 195 000	Balkong
3-1402	4	2	42,9	1,09299	1,20417	28 567	2 381	204	1 806	2 245 000	Balkong
3-1403	4	2	42,9	1,09299	1,20417	28 567	2 381	204	1 806	2 245 000	Balkong
3-1502	5	2	42,9	1,09299	1,23099	28 567	2 381	204	1 806	2 295 000	Balkong
3-1503	5	2	42,9	1,09299	1,23099	28 567	2 381	204	1 806	2 295 000	Balkong
2-1101	1	2	45	1,14650	1,20417	29 846	2 487	204	1 884	2 245 000	Balkong
1-1405	4	2	45	1,14650	1,23099	29 846	2 487	204	1 884	2 295 000	Balkong
1-1105	1	2	45	1,14650	1,15054	29 846	2 487	204	1 884	2 145 000	Balkong
1-1205	2	2	45	1,14650	1,17735	29 846	2 487	204	1 884	2 195 000	Balkong
1-1305	3	2	45	1,14650	1,20417	29 846	2 487	204	1 884	2 245 000	Balkong
3-1504	5	2	46,4	1,18217	1,25781	30 698	2 558	204	1 937	2 345 000	Balkong
2-1002	E	2	48	1,22293	1,12372	31 672	2 639	204	1 997	2 095 000	
2-1201	2	2	48,6	1,23822	1,23099	32 037	2 670	204	2 019	2 295 000	Balkong
2-1301	3	2	48,6	1,23822	1,25781	32 037	2 670	204	2 019	2 345 000	Balkong

MI

h

2-1401	4	2	48,6	1,23822	1,28463	32 037	2 670	204	2 019	2 395 000	Balkong
2-1501	5	2	48,6	1,23822	1,31145	32 037	2 670	204	2 019	2 445 000	Balkong
2-1102	1	2	52,1	1,32739	1,25781	34 168	2 847	204	2 150	2 345 000	Balkong
2-1202	2	2	52,1	1,32739	1,28463	34 168	2 847	204	2 150	2 395 000	Balkong
2-1302	3	2	52,1	1,32739	1,31145	34 168	2 847	204	2 150	2 445 000	Balkong
2-1402	4	2	52,1	1,32739	1,33827	34 168	2 847	204	2 150	2 495 000	Balkong
2-1502	5	2	52,1	1,32739	1,36509	34 168	2 847	204	2 150	2 545 000	Balkong
1-1003	E	2	54	1,37580	1,17735	35 325	2 944	204	2 221	2 195 000	Uteplats
1-1104	1	2	54	1,37580	1,28463	35 325	2 944	204	2 221	2 395 000	Balkong
1-1204	2	2	54	1,37580	1,31145	35 325	2 944	204	2 221	2 445 000	Balkong
1-1304	3	2	54	1,37580	1,33827	35 325	2 944	204	2 221	2 495 000	Balkong
1-1404	4	2	54	1,37580	1,39191	35 325	2 944	204	2 221	2 595 000	Balkong
3-1004	E	2	57,8	1,47261	1,25781	37 639	3 137	204	2 363	2 345 000	Uteplats
2-1503	5	2	58,8	1,49809	1,44554	38 248	3 187	204	2 400	2 695 000	Balkong
3-1104	1	2	60,6	1,54395	1,33827	39 343	3 279	204	2 467	2 495 000	Balkong
3-1204	2	2	60,6	1,54395	1,39191	39 343	3 279	204	2 467	2 595 000	Balkong
3-1304	3	2	60,6	1,54395	1,44554	39 343	3 279	204	2 467	2 695 000	Balkong
3-1404	4	2	60,6	1,54395	1,49918	39 343	3 279	204	2 467	2 795 000	Balkong
2-1103	1	3	68,1	1,73503	1,66010	43 910	3 659	204	2 747	3 095 000	Balkong
2-1203	2	3	68,1	1,73503	1,71373	43 910	3 659	204	2 747	3 195 000	Balkong
2-1303	3	3	68,1	1,73503	1,76737	43 910	3 659	204	2 747	3 295 000	Balkong
2-1403	4	3	68,1	1,73503	1,82101	43 910	3 659	204	2 747	3 395 000	Balkong
2-1001	E	3	70,9	1,80637	1,76737	45 615	3 801	204	2 852	3 295 000	Uteplats
1-1001	E	3	71,9	1,83185	1,66010	46 223	3 852	204	2 889	3 095 000	
1-1102	1	3	71,9	1,83185	1,82101	46 223	3 852	204	2 889	3 395 000	Balkong
1-1202	2	3	71,9	1,83185	1,87465	46 223	3 852	204	2 889	3 495 000	Balkong
1-1302	3	3	71,9	1,83185	1,92829	46 223	3 852	204	2 889	3 595 000	Balkong
1-1402	4	3	71,9	1,83185	1,98192	46 223	3 852	204	2 889	3 695 000	Balkong
3-1001	E	3	79,9	2,03567	1,87465	51 094	4 258	204	3 188	3 495 000	Uteplats
3-1501	5	4	87,7	2,23439	2,08920	55 843	4 654	204	3 479	3 895 000	Balkong
3-1101	1	4	91,1	2,32102	1,98192	57 913	4 826	204	3 606	3 695 000	Balkong
3-1201	2	4	91,1	2,32102	2,03556	57 913	4 826	204	3 606	3 795 000	Balkong
3-1301	3	4	91,1	2,32102	2,08920	57 913	4 826	204	3 606	3 895 000	Balkong
3-1401	4	4	91,1	2,32102	2,14284	57 913	4 826	204	3 606	3 995 000	Balkong
TOTAL			3 925	100,00000	100,00000	2 578 180	214 848		162 284	186 435 000	

Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bredband, bredbandstelefonti och TV ingår i avgifter om 204 kr per månad och lägenhet. Kolumn med avgift ex räntemarginal anger vad avgiften skulle kunna vara om angiven ränta i bankoffert appliceras utan krav på räntemarginal.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad/kvm BOA	62 499
Insats/kvm BOA	47 499
Belåning/kvm BOA	15 000
Driftkostnader/kvm BOA	397
Årsavgift/kvm BOA	657
Intäkter parkering och förråd/kvm BOA	196
Resultat vid årets utgång/kvm BOA	-358
Avsättning/kvm BOA	40
Amortering/kvm BOA	75
Antal kvm boarea	3 925
Antal kvm BTA	5 033
Anskaffningskostnad/kvm BTA	48 740

h

h

Ekonomisk prognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	3 347 044	3 374 673	3 402 988	3 432 003	3 461 733	3 492 190	3 655 923	3 988 266
Räntor, lån	1 336 973	1 330 288	1 323 603	1 316 918	1 310 233	1 303 548	1 270 124	1 236 700
Total amortering	294 375	294 375	294 375	294 375	294 375	294 375	294 375	294 375
Driftskostnader	1 558 696	1 589 870	1 621 667	1 654 101	1 687 183	1 720 926	1 900 042	2 097 800
Avsättning för underhåll	157 000	160 140	163 343	166 610	169 942	173 341	191 382	211 301
Akkumulerad avsättning	157 000	317 140	480 483	647 092	817 034	990 375	1 910 488	2 926 368
Avskrivningar*	1 857 173	1 857 173	1 857 173	1 857 173	1 857 173	1 857 173	1 857 173	1 857 173
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	148 090
Summa intäkter	3 347 044	3 374 673	3 402 988	3 432 003	3 461 733	3 492 190	3 655 923	3 988 266
Årsavgifter	2 578 180	2 590 432	2 603 062	2 616 079	2 629 490	2 643 302	2 718 682	2 953 476
Intäkter parkering	768 864	784 241	799 926	815 925	832 243	848 888	937 241	1 034 790
Ränteantagande, lån 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ränteantagande, lån 2	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%
Ränteantagande, lån 3	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%	2,37%
Ränteantagande, lån 4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-1 405 798	-1 402 658	-1 399 456	-1 396 189	-1 392 856	-1 389 458	-1 371 416	-1 351 497
Kassaflöde/likviditet**	157 000	317 140	480 483	647 092	817 034	990 375	1 910 488	2 926 368

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

h

Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	657	660	663	667	670	673	693	752
Antagen räntenivå + 1%	807	809	812	814	817	820	835	891
Antagen räntenivå + 2%	957	958	960	962	964	966	978	1 030
Antagen räntenivå - 1%	507	511	515	519	523	527	550	614
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	657	660	663	667	670	673	693	752
Antagen inflationsnivå + 1%	657	662	668	674	680	687	723	810
Antagen inflationsnivå + 2%	657	665	673	682	691	701	756	875
Antagen inflationsnivå - 1 %	657	658	658	659	660	661	665	703

h

h

Stockholm, 23 mars 2020

Bostadsrättsföreningen Grindavik

Undertecknat av firmatecknare

Anna-Karin Stöhre

Joel Sandin Persson

Per Arne Mikael Stabo

Verifikat

Titel: Brf Grindavik - Ekonomisk plan

ID: 208748c0-6cec-11ea-bf55-7d135a9a3f30

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-03-23

Underskrifter

Cirio

Joel Sandin Persson

joel.sandinpersson@cirio.se

Signerat: 2020-03-23 11:00 bankid-otherunit JOEL SANDIN PERSSON

Cirio

Mikael Stabo

mikael.stabo@cirio.se

Signerat: 2020-03-23 13:17 bankid-otherunit MIKAEL STABO

SHH Bostad AB 5590071824

Anna-Karin Stöhre

aks@shhbostad.se

Signerat: 2020-03-23 13:35 bankid-otherunit ANNA-KARIN STÖHRE

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan BRF Grindavik 200323.pdf	566.3 kB	af25 7965 0448 4433 b3dd b62a 6091 358b 39aa 99d6 f7d0 c4ad 5ed8 0e76 ed63 892d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-03-23	10:57	Skapat Ann-Louise Gustafsson, SHH Bostad AB 5590071824. IP: 90.231.196.92
2020-03-23	11:00	Signerat Joel Sandin Persson, Cirio Genomfört med: BankID av JOEL SANDIN PERSSON. IP: 89.253.70.26
2020-03-23	13:17	Signerat Mikael Stabo, Cirio Genomfört med: BankID av MIKAEL STABO. IP: 90.226.235.222
2020-03-23	13:35	Signerat Anna-Karin Stöhre, SHH Bostad AB Genomfört med: BankID av ANNA-KARIN STÖHRE. IP: 185.45.120.6



Verifikat utfärdat av Agreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.11

2

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 mars 2020 för bostadsrättsföreningen Grindavik, 769633-7638.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

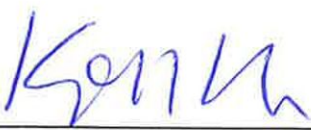
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-03- 31



Advokat Kjell Karlsson



Jur Kand Urban Wiman

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för:
 - i. Brf Grindavik (2020-03-20),
 - ii. Selfoss Produktion AB (2019-11-14),
 - iii. Selfoss Invest AB (2018-09-24),
 - iv. Selfoss Grindavik AB (2020-03-20),
 - v. Gruvmannen 700487 Ekonomisk förening UNT Grindavik Ekonomisk förening (2019-07-10)
 - vi. Selfoss Projekt 1 AB (2019-08-14)
 - vii. Selfoss Projekt 2 AB (2019-08-14)
 - viii. Selfoss Projekt 3 AB (2019-08-14)
- 2 Stadgar (2019-02-13)
- 3 Fastighetsdatautdrag (2019-11-11)
- 4 Överlåtelseavtal avseende Brf SHH Projekt nr 46 (2019-07-01) samt köpebrev (2019-07-01)
- 5 Offert långfristig finansiering (2020-01-27)
- 6 Bofaktablad (2019-10-01) samt intyg från arkitekt (2020-01-17)
- 7 Situationsplan (2019-02-15)
- 8 Ritningar garage, plan 08 och plan 09 (2019-04-26)
- 9 Beviljat marklov (2017-12-06), beviljat bygglov (2018-07-12)
- 10 Totalentreprenadavtal (2019-04-09)
- 11 Produktionstidplan (2020-01-28)
- 12 Beräkning taxeringsvärde (odaterat)
- 13 Avtal om delägarförvaltning (2019-11-25)
- 14 Hyresavtal för kommersiell uthyrning av garage och parkering – Parkando (2020-01-24)
- 15 Protokoll anläggningsåtgärd och fastighetsreglering (utkast)
- 16 Signerad byggdelsbeskrivning (2020-01-24)
- 17 Aktieöverlåtelseavtal (2020-03-11)
- 18 Andelsöverlåtelseavtal mellan ekonomisk förening och Brf Grindavik (2020-03-11)
- 19 Servisanmälan anslutning till VA (odaterad)
- 20 Offert Telia Fastighetsanslutning (2019-10-10) samt verifikat (2019-10-17)
- 21 Avtal avs. nyinstallation och leverans av fjärrvärme (2018-03-22)
- 22 Fusionsplan Grindavik AB och Grindavik ekonomisk förening (2020-03-19)
- 23 Fusionsplan Grindavik ekonomisk förening och Brf Grindavik (2020-03-20)

