

Org.nr 769637-9465
Juli 2022

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEBERGSTORPET I KNIVSTA, KNIVSTA KOMMUN

Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Analys kassaflöde
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

*Den ekonomiska planen har upprättats, undertecknats och daterats elektroniskt med e-signaturer.
Samtliga undertecknande parter har erhållit e-signerat dokument.*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i Knivsta

Marcus Lerander

Jan Dahlén

Lars Kylin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Granebergstorpet i Knivsta som har sitt säte i Knivsta kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2019-10-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen låter bygga 45 stycken bostadslägenheter i flerfamiljshus på fastigheten Ängby 1:137 i Knivsta kommun.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt under september 2022.

Inflyttning beräknas påbörjas under vintern 2022/2023 och beräknas avslutad inom ett år efter första inflyttning.

I enlighet med 5 kap 3 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat denna ekonomisk plan för föreningens verksamhet för att kunna träffa upplåtelseavtal. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av fastigheten Ängby 1:137 genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 19 ekonomisk förening (769637-2502) samt beräknade kostnader för en totalentreprenad.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under våren 2022.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Östra landmärket nr 19 ekonomisk förening. En fusion har genomförts där Östra landmärket nr 19 har uppgått i bostadsrättsföreningen. I och med detta är bostadsrättsföreningen ensam ägare till fastigheten Ängby 1:137. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten som till exempel vid ombildning till äganderätt.

Totalentreprenören skall till bostadsrättsföreningen lämna säkerhet under entreprenadtiden enligt ABT 06. Intyg på säkerhet skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas. Säkerhet för tiden därefter intill två år efter entreprenadens godkännande enligt ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

Ansvarstiden är tio år från entreprenadens godkännande och inleds med garantitid enligt ABT 06 kap 4 § 7.

TB-Gruppen Bostad AB skall till bostadsrättsföreningen bekosta erforderliga säkerheter för insats enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen.

Entreprenadkontrakt daterat 2020-06-09 upprättat enligt ABT 06 med Veidekke Entreprenad AB.

Enligt upprättat byggherreavtal ska TB-Gruppen Bostad AB (556657-1948) för Östra landmärket nr 19 ekonomisk förenings räkning hantera alla med projektet föranledda byggherrefrågor och kostnader härför. Efter avräkningsdagen svarar TB-Gruppen Bostad AB för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har TB-Gruppen Bostad AB intill dess att upplåtelse sker. Senast sex månader efter avräkningsdagen skall TB-Gruppen Bostad AB förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt,

för en köpeskilling motsvarande den i ekonomisk plan bestämda insatsen jämte upplåtelseavgift. TB-Gruppen Bostad AB har rättighet, men ej skyldighet att hyra ut lägenhet i andra hand. Finansiering sker via Swedbank.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i denna ekonomiska plan, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar annorlunda. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna ekonomiska plan.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan entreprenaden är färdigställd i sin helhet. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Medlemskap får endast beviljas fysisk person som fyllt 55 år och som är eller kommer att bli bostadsrättshavare. Om äkta makar, eller motsvarande, förvärvar bostadsrätt gemensamt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ängby 1:137 i Knivsta kommun
Adress:	Torpängsgatan 6, 8, 10, 741 30 Knivsta
Tomtens areal:	1.969 m ²
Bostadsarea:	3.327,5 m ² , (45 lägenheter)
Byggnadernas antal, utformning samt byggnadsår:	Tre huskroppar med 3, 5 och 6 våningar med källare. Alla lägenheter har balkong eller uteplats. Byggnadsår kommer att vara 2023.
Husens placering i förhållande till varandra:	Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglov:	Bygglov beviljades 2020-10-06.

Tekniska anordningar

Gemensam vattenmätning nära förbindelsepunkt mot allmänna ledningar. För produktion av värme och varmvatten är fastigheten ansluten till fjärrvärmenätet. Ventilation utgörs av FTX-

system i respektive lägenhet i erforderlig omfattning. Separat för varje lägenhet mäts el, kall- och varmvatten och debiteras per faktisk förbrukning. En solcellsanläggning för föreningens gemensamma el finns på ett av husens tak. Ett gemensamt miljörum finns i hus A. Varje lägenhet är ansluten fiber-LAN samt kablage för eget nätverk inom lägenheten vilket förser lägenheten med bredband, telefoni och digital-TV. Varje lägenhet utrustas med tvättmaskin och torktumlare.

Gemensamma anordningar

Trapphus, hissar, gårdsytor med trädgård, parkeringsgarage, undercentraler, servisledningar, cykelförråd, gästlägenhet, takterrass, bastu, gemensamhetslokal, poolbil m m är gemensamma.

Parkering

Biluppställningsplatser anordnas i källare under hus.

Samfällighet

Fastigheten ingår inte i någon samfällighet.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende kraftledning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark
Antal våningar	3, 5 respektive 6 våningar över källarplan
Lägenhetsskiljande bjälklag	Betong
Yttervägg	Isolerad utfackningsvägg med putsfasad
Yttertak	Betongtakpannor
Entréer	Alla lägenheter har egen entrédörr mot trapphus
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Fläktstyrd frånluft

Bostädernas förrådsutrymmen

Förråd anordnas i lägenhet alternativt i källare i hus C.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	parkett	målade	vitmålat	kyl/frys, häll, ugn, diskmaskin, micro
Hygienrum/tvätt	klinker	kakel	vitmålat	duch, wc, handfat, tvättmaskin, torktumlare
Övriga rum	parkett	målade	vitmålat	enligt ritning

En omgång ritningar finns hos föreningens styrelse.

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhållsbehov finnas den närmaste 11-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av hänggrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig tillsyn/kontroll av installationer, elektrisk utrustning, värme och ventilation i enlighet med tillverkarnas rekommendationer och gällande föreskrifter.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden.

Vid färdigställande kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad av föreningen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Nybyggnads- och förvärvskostnader **168.891.540 kr**
(inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av Ängby 1:137 i Knivsta, genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 19 ekonomisk förening).

I beloppet ingår 100.000 kr som disponeras av föreningen.

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 45 lägenheter) **168.891.540 kr**

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 till:

D. FINANSIERINGSPLAN

	<u>Taxeringsvärde:</u> 2022-06-29		
	Bostäder	Lokaler/garage	Värde
Mark, kr	9 800 000	0	9 800 000
Byggnad, kr	59 000 000	2 042 000	61 042 000
Totalt, kr	68 800 000	2 042 000	70 842 000

Säkerhet för lån
Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader
Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Belopp kr	Ränte- snitt %	Bindningstid	Amort. Plan	Amortering År 1	Ränta År 1	Amort + Ränta kr
46 700 000 kr	3,10%	3mån - 2år	90 år	518 889 kr	1 447 700 kr	1 966 589 kr

Insatser **85.287.500 kr**

Upplåtelseavgifter **36.904.040 kr**

Summa kapitalkostnad år 1 **1.966.589 kr**

SUMMA FINANSIERING **168.891.540 kr**

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställts i samband med slutlig placering av lån. Årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftskostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar. Amorteringstakt beslutas i samband med slutplacering av lån.

Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir 1.388.315 kr/år. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är ett bokfört resultat.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Alla kostnader inkluderar mervärdesskatt.

FÖRENINGENS DRIFTSKOSTNADER SOM FÖRDELAS PER ANDEL (INKL MOMS I FÖREKOMMANDE FALL)

Ekonomisk förvaltning	43.750 kr
Trädgårdsskötsel av den gemensamma gården	30.000 kr
Revision	25.000 kr
Försäkringar enligt offert	42.521 kr
Styrelsearvoden	18.000 kr
Fastighetsdrift fjärrvärme	125.020 kr
Fastighetsdrift el	104.975 kr
Fastighetsskötsel	110.000 kr
Renhållning	90.875 kr
Återvinning olika fraktioner inklusive hämtning	25.610 kr
Trappstädning	70.000 kr
Poolbil	47.940 kr
Reserv / oförutsett	10.000 kr
	<u>743.691 kr</u>

DRIFTSKOSTNADER SOM DEBITERAS BOSTADSRÄTTSHAVARE PER FÖRBRUKNING (INKL MOMS)

Konsumtionsvatten – kall- och varmvatten **206.190 kr**

Kall- och varmvattenförbrukning beräknas mätas och debiteras av bostadsrättsföreningen och är initialt beräknat enligt schablon till 54 - 79 kbm per år och lägenhet. Beräknad kostnad per lägenhet 298 - 448 kr/månad. Vattenkostnad kommer att debiteras efter verklig förbrukning.

Hushållsel **243.705 kr**

Elförbrukning beräknas mätas och debiteras av bostadsrättsföreningen och uppskattas till cirka 2.000 - 3.000 kWh per år och lägenhet, beroende av mängden förbrukad hushållsel. Beräknad kostnad per lägenhet är 354 - 529 kr/månad. El kommer att debiteras efter verklig förbrukning.

DRIFTSKOSTNADER SOM DEBITERAS BOSTADSRÄTTSHAVARE PER LÄGENHET (INKLUSIVE MOMS)

Fiber/bredband **109.620 kr**

Fiber/bredband kostnad per lägenhet 203 kr/månad enligt avtal.

AVSÄTTNING FOND

Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll **100.675 kr**

Fastighetsskatt garage år 1 **20.800 kr**

Kapitalkostnader (ränta + amortering) år 1 **1.966.589 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER ÅR 1 **3.391.270 kr**

Årsavgifter fördelade per andel **2.515.955 kr**

Årsavgifter fördelas per förbrukning - el + kall- och varmvatten inklusive moms **449.895 kr**

Årsavgifter fördelas per lägenhet - fiber **109.620 kr**

Hysesintäkt p-platser (22 p-platser x 1.000 kr/mån) **264.000 kr**

Hysesintäkt förråd (10 förråd, totalt 35 kvm x 90 kr/mån/kvm) **37.800 kr**

Hysesintäkt övernattningslägenhet (40 nätter/år x 350 kr) **14.000 kr**

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1 **3.391.270 kr**

F. ANALYS KASSAFLÖDE

Balans			Avskrivning 1%	
Byggnad	138 831 540 kr		1 388 315 kr	
Mark	30 060 000 kr			
	168 891 540 kr		köpesk	
			fast	5 100 000 kr
Eget kapital	122 191 540 kr		tillägg	10 000 000 kr
Lån	46 700 000 kr		skulder	14 960 000 kr
	168 891 540 kr		mark	30 060 000 kr
Resultat			byggherreomk	25 662 500 kr
Inkomster	3 391 270 kr		entreprenad	113 169 040 kr
driftkostnader	- 1 303 206 kr		byggnad	138 831 540 kr
driftnetto	2 088 064 kr			
avskrivningar	- 1 388 315 kr		Total	168 891 540 kr
Rörelseresultat	699 748 kr			
finansnetto	- 1 447 700 kr			
	- 747 952 kr			
Resultat	- 747 952 kr			
avskrivning	1 388 315 kr			
amortering	- 518 889 kr			
Överskott=Fond	121 475 kr			

G. NYCKELTAL

Insats och upplåtelseavgift per kvm upplåten BOA	36.722 kr
Belåning per kvm upplåten BOA år 1	14.035 kr
Anskaffningskostnad per kvm upplåten BOA	50.756 kr

Driftkostnader per kvm upplåten BOA år 1 (inklusive bredband, sophantering, vatten, el/värme)	392 kr
Fond och amortering (sparande) per kvm upplåten BOA	186 kr
Årsavgift per kvm upplåten BOA år 1	924 kr

Årsavgift fördelad per andel i genomsnitt per kvm upplåten BOA år 1	756 kr
Årsavgift fördelad per förbrukning i genomsnitt per kvm upplåten BOA år 1	135 kr
Årsavgift fördelad per lägenhet i genomsnitt per kvm upplåten BOA år 1	33 kr

H. LÄGENHETSREDOVISNING

Brf .nr	SKV nr	Rok	Upplåten BOA inom lgh	Upplåten area frd i källare	Upplåten uteplats	BALK	Andel (enl RH-tal)	Insats	Upplåtelseavg	upplåtelseavgift tillval	Insats+upplåt= total pris	Årsavgift per andel	Mån.avg andel	Årsavgift per förbrukn.	Mån.avg vatten-el	Årsavgift per lgh	Mån.avg fiber	Summa avg. per månad
1	1-1001	2	50,5	3,0		JA	1,732%	1 325 000 kr	450 000 kr	127 118 kr	1 902 118 kr	43 576 kr	3 631 kr	8 169 kr	681 kr	2 436 kr	203 kr	4 515 kr
2	1-1002	2	43,0	3,5		JA	1,564%	1 150 000 kr	450 000 kr	1 728 kr	1 601 728 kr	39 350 kr	3 279 kr	7 584 kr	632 kr	2 436 kr	203 kr	4 114 kr
3	1-1003	3	88,0			JA	2,458%	2 200 000 kr	650 000 kr	0 kr	2 850 000 kr	61 842 kr	5 154 kr	11 094 kr	925 kr	2 436 kr	203 kr	6 281 kr
4	1-1101	3	89,0			JA	2,476%	2 225 000 kr	700 000 kr	164 598 kr	3 089 598 kr	62 295 kr	5 191 kr	11 172 kr	931 kr	2 436 kr	203 kr	6 325 kr
5	1-1102	2	52,5	4,5		JA	1,778%	1 387 500 kr	500 000 kr	52 412 kr	1 939 912 kr	44 734 kr	3 728 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 625 kr
6	1-1103	3	88,0			JA	2,458%	2 200 000 kr	700 000 kr	122 028 kr	3 022 028 kr	61 842 kr	5 154 kr	11 094 kr	925 kr	2 436 kr	203 kr	6 281 kr
7	1-1201	3	89,0			JA	2,476%	2 225 000 kr	750 000 kr	163 973 kr	3 138 973 kr	62 295 kr	5 191 kr	11 172 kr	931 kr	2 436 kr	203 kr	6 325 kr
8	1-1202	2	52,5	3,5		JA	1,778%	1 387 500 kr	550 000 kr	115 531 kr	2 053 031 kr	44 734 kr	3 728 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 625 kr
9	1-1203	3	88,0			JA	2,458%	2 200 000 kr	750 000 kr	144 460 kr	3 094 460 kr	61 842 kr	5 154 kr	11 094 kr	925 kr	2 436 kr	203 kr	6 281 kr
10	2-1001	2	43,0	3,0	JA		1,564%	1 150 000 kr	450 000 kr	0 kr	1 600 000 kr	39 350 kr	3 279 kr	7 584 kr	632 kr	2 436 kr	203 kr	4 114 kr
11	2-1002	3	83,0	3,0	JA		2,449%	2 162 500 kr	710 000 kr	0 kr	2 872 500 kr	61 616 kr	5 135 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 230 kr
12	2-1101	3	89,0			JA	2,494%	2 225 000 kr	750 000 kr	47 965 kr	3 022 965 kr	62 748 kr	5 229 kr	11 172 kr	931 kr	2 436 kr	203 kr	6 363 kr
13	2-1102	3	83,5			JA	2,374%	2 087 500 kr	700 000 kr	31 420 kr	2 818 920 kr	59 729 kr	4 977 kr	10 743 kr	895 kr	2 436 kr	203 kr	6 076 kr
14	2-1103	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	500 000 kr	86 666 kr	1 949 166 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
15	2-1104	3	83,0	3,0		JA	2,449%	2 162 500 kr	760 000 kr	158 247 kr	3 080 747 kr	61 616 kr	5 135 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 230 kr
16	2-1201	3	89,0			JA	2,494%	2 225 000 kr	800 000 kr	90 762 kr	3 115 762 kr	62 748 kr	5 229 kr	11 172 kr	931 kr	2 436 kr	203 kr	6 363 kr
17	2-1202	3	83,5			JA	2,374%	2 087 500 kr	750 000 kr	121 470 kr	2 958 970 kr	59 729 kr	4 977 kr	10 743 kr	895 kr	2 436 kr	203 kr	6 076 kr
18	2-1203	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	550 000 kr	41 821 kr	1 954 321 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
19	2-1204	3	83,0	3,0		JA	2,449%	2 162 500 kr	810 000 kr	146 394 kr	3 118 894 kr	61 616 kr	5 135 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 230 kr
20	2-1301	3	89,0			JA	2,494%	2 225 000 kr	850 000 kr	101 340 kr	3 176 340 kr	62 748 kr	5 229 kr	11 172 kr	931 kr	2 436 kr	203 kr	6 363 kr
21	2-1302	3	83,5			JA	2,374%	2 087 500 kr	800 000 kr	164 847 kr	3 052 347 kr	59 729 kr	4 977 kr	10 743 kr	895 kr	2 436 kr	203 kr	6 076 kr
22	2-1303	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	600 000 kr	22 425 kr	1 984 925 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
23	2-1304	3	83,0	3,0		JA	2,449%	2 162 500 kr	860 000 kr	0 kr	3 022 500 kr	61 616 kr	5 135 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 230 kr
24	2-1401	3	89,0			JA	2,494%	2 225 000 kr	900 000 kr	63 118 kr	3 188 118 kr	62 748 kr	5 229 kr	11 172 kr	931 kr	2 436 kr	203 kr	6 363 kr
25	2-1402	3	83,5			JA	2,374%	2 087 500 kr	850 000 kr	138 439 kr	3 075 939 kr	59 729 kr	4 977 kr	10 743 kr	895 kr	2 436 kr	203 kr	6 076 kr
26	2-1403	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	650 000 kr	85 909 kr	2 098 409 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
27	2-1404	3	83,0	3,0		JA	2,449%	2 162 500 kr	910 000 kr	135 373 kr	3 207 873 kr	61 616 kr	5 135 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 230 kr

Brf .nr	SKV nr	Rok	Upplåten BOA inom lgh	Upplåten area frd i källare	Upplåten uteplats	BALK	Andel (enl RH-tal)	Insats	Upplåtelseavg	upplåtelseavgift tillval	Insats+upplåt= total pris	Årsavgift per andel	Mån.avg andel	Årsavgift per förbrukn.	Mån.avg vatten+el	Årsavgift per lgh	Mån.avg fiber	Summa avg. per månad
28	3-1001	3	73,0	3,0	JA		2,244%	1 912 500 kr	650 000 kr	15 343 kr	2 577 843 kr	56 458 kr	4 705 kr	9 924 kr	827 kr	2 436 kr	203 kr	5 735 kr
29	3-1002	2	43,0	3,0	JA		1,564%	1 150 000 kr	450 000 kr	13 361 kr	1 613 361 kr	39 350 kr	3 279 kr	7 584 kr	632 kr	2 436 kr	203 kr	4 114 kr
30	3-1003	3	83,0		JA		2,383%	2 075 000 kr	710 000 kr	0 kr	2 785 000 kr	59 955 kr	4 996 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 091 kr
31	3-1101	4	90,5	4,5		JA	2,719%	2 400 000 kr	960 000 kr	113 917 kr	3 473 917 kr	68 409 kr	5 701 kr	11 289 kr	941 kr	2 436 kr	203 kr	6 844 kr
32	3-1102	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	500 000 kr	18 125 kr	1 880 625 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
33	3-1103	3	83,0			JA	2,383%	2 075 000 kr	760 000 kr	35 521 kr	2 870 521 kr	59 955 kr	4 996 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 091 kr
34	3-1201	4	90,5	4,5		JA	2,719%	2 400 000 kr	1 010 000 kr	97 425 kr	3 507 425 kr	68 409 kr	5 701 kr	11 289 kr	941 kr	2 436 kr	203 kr	6 844 kr
35	3-1202	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	550 000 kr	104 125 kr	2 016 625 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
36	3-1203	3	83,0			JA	2,383%	2 075 000 kr	810 000 kr	23 403 kr	2 908 403 kr	59 955 kr	4 996 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 091 kr
37	3-1301	4	90,5	4,5		JA	2,719%	2 400 000 kr	1 060 000 kr	167 712 kr	3 627 712 kr	68 409 kr	5 701 kr	11 289 kr	941 kr	2 436 kr	203 kr	6 844 kr
38	3-1302	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	600 000 kr	24 648 kr	1 987 148 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
39	3-1303	3	83,0			JA	2,383%	2 075 000 kr	860 000 kr	85 865 kr	3 020 865 kr	59 955 kr	4 996 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 091 kr
40	3-1401	4	90,5	4,5		JA	2,719%	2 400 000 kr	1 110 000 kr	111 918 kr	3 621 918 kr	68 409 kr	5 701 kr	11 289 kr	941 kr	2 436 kr	203 kr	6 844 kr
41	3-1402	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	650 000 kr	124 613 kr	2 137 113 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
42	3-1403	3	83,0			JA	2,383%	2 075 000 kr	910 000 kr	143 814 kr	3 128 814 kr	59 955 kr	4 996 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 091 kr
43	3-1501	4	90,5	4,5		JA	2,719%	2 400 000 kr	1 160 000 kr	88 296 kr	3 648 296 kr	68 409 kr	5 701 kr	11 289 kr	941 kr	2 436 kr	203 kr	6 844 kr
44	3-1502	2	52,5	2,0		JA	1,760%	1 362 500 kr	700 000 kr	103 336 kr	2 165 836 kr	44 281 kr	3 690 kr	8 325 kr	694 kr	2 436 kr	203 kr	4 587 kr
45	3-1503	3	83,0			JA	2,383%	2 075 000 kr	960 000 kr	194 574 kr	3 229 574 kr	59 955 kr	4 996 kr	10 704 kr	892 kr	2 436 kr	203 kr	6 091 kr
45		total	3327,5	79,0			100,000%	85 287 500 kr	33 110 000 kr	3 794 040 kr	122 191 540 kr	2 515 955 kr		449 895 kr		109 620 kr		

Upplåten area är preliminär och kan komma att justeras +/- 2 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar inom +/- 2 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Utöver upplåten area enligt tabell ovan finns ytterligare ej upplåten area inom föreningen, bestående av gemensamma ytor så som verkstad, hobbyrum, övernattningsslägenhet, gemensamhetslokal, lounge, reception, uthyrningsförråd och bastu i anslutning till takterrass.

I. EKONOMISK PROGNOIS

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
UTGIFTER									
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	3,10%	1 447 700 kr	1 431 614 kr	1 415 529 kr	1 399 443 kr	1 383 358 kr	1 367 272 kr	1 286 844 kr	1 206 417 kr
Rak amortering 90 år		518 889 kr	518 889 kr	518 889 kr	518 889 kr	518 889 kr	518 889 kr	518 889 kr	518 889 kr
Driftkostnad per andel uppräkn med inflation	2,0%	743 691 kr	758 565 kr	773 736 kr	789 211 kr	804 995 kr	821 095 kr	906 555 kr	1 000 910 kr
Driftkostnad förbrukning uppräkn med inflation	2,0%	449 895 kr	458 893 kr	468 071 kr	477 432 kr	486 981 kr	496 720 kr	548 419 kr	605 499 kr
Driftkostnad fiber uppräkn med inflation	2,0%	109 620 kr	111 812 kr	114 049 kr	116 330 kr	118 656 kr	121 029 kr	133 626 kr	147 534 kr
Fastighets skatt lokal/garage *	2,0%	20 800 kr	21 216 kr	21 640 kr	22 073 kr	22 515 kr	22 965 kr	25 355 kr	27 994 kr
Fastighetsavgift bostäder *	*	*	*	*	*	*	*	*	93 814 kr
Avsättning underhåll uppräkn med inflation	2,0%	100 675 kr	102 689 kr	104 742 kr	106 837 kr	108 974 kr	111 153 kr	122 722 kr	135 495 kr
<i>Ackumulerad avs. underhåll</i>		<i>100 675 kr</i>	<i>203 364 kr</i>	<i>308 106 kr</i>	<i>414 943 kr</i>	<i>523 917 kr</i>	<i>635 070 kr</i>	<i>1 225 085 kr</i>	<i>1 876 510 kr</i>
SUMMA UTGIFTER		3 391 270 kr	3 403 678 kr	3 416 656 kr	3 430 215 kr	3 444 367 kr	3 459 124 kr	3 542 412 kr	3 736 552 kr
INKOMSTER									
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		2 515 955 kr	2 510 857 kr	2 505 978 kr	2 501 324 kr	2 496 898 kr	2 492 706 kr	2 475 407 kr	2 558 494 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>		<i>756 kr</i>	<i>755 kr</i>	<i>753 kr</i>	<i>752 kr</i>	<i>750 kr</i>	<i>749 kr</i>	<i>744 kr</i>	<i>769 kr</i>
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	2,0%	449 895 kr	458 893 kr	468 071 kr	477 432 kr	486 981 kr	496 720 kr	548 419 kr	605 499 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>		<i>135 kr</i>	<i>138 kr</i>	<i>141 kr</i>	<i>143 kr</i>	<i>146 kr</i>	<i>149 kr</i>	<i>165 kr</i>	<i>182 kr</i>
årsavgift fiber uppräkn med inflation	2,0%	109 620 kr	111 812 kr	114 049 kr	116 330 kr	118 656 kr	121 029 kr	133 626 kr	147 534 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per lägenhet genomsnitt per BOA)</i>		<i>33 kr</i>	<i>34 kr</i>	<i>34 kr</i>	<i>35 kr</i>	<i>36 kr</i>	<i>36 kr</i>	<i>40 kr</i>	<i>44 kr</i>
Intäkt P-platser uppräkn med inflation	2,0%	264 000 kr	269 280 kr	274 666 kr	280 159 kr	285 762 kr	291 477 kr	321 815 kr	355 309 kr
Intäkt förråd uppräkn med inflation	2,0%	37 800 kr	38 556 kr	39 327 kr	40 114 kr	40 916 kr	41 734 kr	46 078 kr	50 874 kr
Intäkt övernattningslägenhet uppräkn med inflation	2,0%	14 000 kr	14 280 kr	14 566 kr	14 857 kr	15 154 kr	15 457 kr	17 066 kr	18 842 kr
SUMMA INKOMSTER		3 391 270 kr	3 403 678 kr	3 416 656 kr	3 430 215 kr	3 444 367 kr	3 459 124 kr	3 542 412 kr	3 736 552 kr
Summa amortering + avsättning underhåll		619 564 kr	621 577 kr	623 631 kr	625 726 kr	627 863 kr	630 042 kr	641 611 kr	654 384 kr
Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år		1 388 315 kr	1 388 315 kr	1 388 315 kr	1 388 315 kr	1 388 315 kr	1 388 315 kr	1 388 315 kr	1 388 315 kr
Beräknat resultat **		-768 752 kr	-766 738 kr	-764 684 kr	-762 589 kr	-760 453 kr	-758 273 kr	-746 704 kr	-733 931 kr
* Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, gäller dock ej lokal/garage.									
** Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivning bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet.									

J. KÄNSLIGHETSANALYS

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
ANTAGEN INFLATION	3,0%	(+ 1% jmf m prognos)							
ANTAGEN RÄNTA	3,10%	(lika som prognos)							
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		2 515 955 kr	2 530 770 kr	2 532 093 kr	2 533 937 kr	2 536 320 kr	2 539 257 kr	2 562 850 kr	2 711 610 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>		756 kr	761 kr	761 kr	762 kr	762 kr	763 kr	770 kr	815 kr
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation		449 895 kr	463 392 kr	477 294 kr	491 612 kr	506 361 kr	521 552 kr	604 621 kr	700 922 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>		135 kr	139 kr	143 kr	148 kr	152 kr	157 kr	182 kr	211 kr
årsavgift fiber uppräkn med inflation		109 620 kr	112 909 kr	116 296 kr	119 785 kr	123 378 kr	127 080 kr	147 320 kr	170 784 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per lägenhet genomsnitt per kvm BOA)</i>		33 kr	34 kr	35 kr	36 kr	37 kr	38 kr	44 kr	51 kr
Intäkt P-platser uppräkn med inflation		264 000 kr	271 920 kr	280 078 kr	288 480 kr	297 134 kr	306 048 kr	354 794 kr	411 303 kr
Intäkt förråd uppräkn med inflation		37 800 kr	38 934 kr	40 102 kr	41 305 kr	42 544 kr	43 821 kr	50 800 kr	58 891 kr
Intäkt övernattningslägenhet uppräkn med inflation		14 000 kr	14 420 kr	14 853 kr	15 298 kr	15 757 kr	16 230 kr	18 815 kr	21 812 kr
Summa inkomster		3 391 270 kr	3 432 345 kr	3 460 714 kr	3 490 418 kr	3 521 495 kr	3 553 987 kr	3 739 200 kr	4 075 322 kr
ANTAGEN INFLATION	2,0%	(lika som prognos)							
ANTAGEN RÄNTA	4,10%	(+ 1% jmf m prognos)							
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		2 996 955 kr	2 986 948 kr	2 977 166 kr	2 967 614 kr	2 958 297 kr	2 949 218 kr	2 907 584 kr	2 966 502 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>		901 kr	898 kr	895 kr	892 kr	889 kr	886 kr	874 kr	892 kr
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation		449 895 kr	458 893 kr	468 071 kr	477 432 kr	486 981 kr	496 720 kr	548 419 kr	605 499 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>		135 kr	138 kr	141 kr	143 kr	146 kr	149 kr	165 kr	182 kr
årsavgift fiber uppräkn med inflation		109 620 kr	111 812 kr	114 049 kr	116 330 kr	118 656 kr	121 029 kr	133 626 kr	147 534 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per lägenhet genomsnitt per BOA)</i>		33 kr	34 kr	34 kr	35 kr	36 kr	36 kr	40 kr	44 kr
Intäkt P-platser uppräkn med inflation		264 000 kr	269 280 kr	274 666 kr	280 159 kr	285 762 kr	291 477 kr	321 815 kr	355 309 kr
Intäkt förråd uppräkn med inflation		37 800 kr	38 556 kr	39 327 kr	40 114 kr	40 916 kr	41 734 kr	46 078 kr	50 874 kr
Intäkt övernattningslägenhet uppräkn med inflation		14 000 kr	14 280 kr	14 566 kr	14 857 kr	15 154 kr	15 457 kr	17 066 kr	18 842 kr
Summa inkomster		3 872 270 kr	3 879 769 kr	3 887 844 kr	3 896 505 kr	3 905 766 kr	3 915 637 kr	3 974 589 kr	4 144 561 kr
<i>I beräkningarna påverkas driftkostnader, avsättning underhåll, fastighetsskatt för garage/lokal, samt intäkter för p-platser och extra förråd av inflationen.</i>									

Bilaga till granskningsintyg för Brf Granebergstorpet i Knivsta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar ännu ej registrerade	2022-06-20
2. Registreringsbevis	2021-09-08
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-06-15
4. Andelsöverlåtelseavtal	2020-06-23
5. Andelsöverlåtelseavtal tillägg	2022-06-21
6. Kreditoffert	2020-06-03
7. Indikativa räntor per 2022-07-04	2022-07-04
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-05-24
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglövsbeslut	2020-10-06
11. Information från kontrollansvarig	2022-05-27
12. Protokoll vid extrastämma	2022-06-29
13. Beställning av tillval	2022-05-17
14. Byggherreavtal	2020-06-23
15. Byggherreavtal tillägg	2022-06-20
16. Ritning A-40-1-0164	2021-01-15
17. Avtal bilpoolstjänst	2022-03-30
18. Schindler hiss, info till slutkund	2020-06-23
19. Typrumsbeskrivning	2021-01-15
20. Försäljningsläge Brf Granebergstorpet	2022-05-18
21. Offert Bostadsrätternas fastighetsförsäkring	2022-05-11
22. Adressbesked	2022-05-11

Följande handlingar har undertecknats den 6 juli 2022



Ekonomisk plan Brf Granebergstorpet i Knivsta.pdf

(332120 byte)
SHA-512: b89f6d6d1d985c9b1699ee3e9478646d86284
31287f8005217e5c59764f8de43aa14c57cf9d22cdf3d5
51a253c0b6f2beb5be428952339dd32491a7574a260e6

Underskrifter

2022-07-06 15:41:02 (CET)



Marcus Lerander

marcus.lerander@tb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-06 06:15:38 (CET)



Jan Stig Michael Dahlén

jan.dahlen@tb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-05 17:24:50 (CET)



Lars Kylin

lars.kylin@tb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Granebergstorpet i Knivsta.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

42066f6b94cbb0dcf68bae57093673bc6aae5801b288a6116bd72392823e0465043a3c927294a03bee134c83b313ffb1a3b3458f861751335968419edad780b8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Följande handlingar har undertecknats den 8 juli 2022



signed-Ekonomisk plan Brf
Granebergstorpet i Knivsta.pdf - receipt
j3vog.pdf

(848844 byte)
SHA-512: b4bd8fe8952779d91448c1e04736536a34679
21db045ce8c2a426d936357f283276da89a01793c62151
b19a39063a5fd7ea0655f52b616e7586bd57d08b11bfc

Underskrifter

2022-07-07 10:09:15 (CET)



Johan Widén

jw@brfexperten.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-07-08 08:06:23 (CET)



Åsa Lenmor

asa.lenmor@fylgia.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



signed-Ekonomisk plan Brf Granebergstorpet i Knivsta.pdf - receipt j3vog.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

60e92b55546fd31fda0d4222ccc9913b45fb29872785d9b9dc54b04bb8ba8d8815cc612651c7cba21258644aa07c108775c8bb46727c8fe2d75e2d3a718a4d79



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.