

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNMYNTAN I HÄSSELBY

(Org nr 769638-8821)

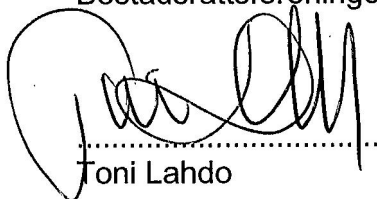
STOCKHOLM KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

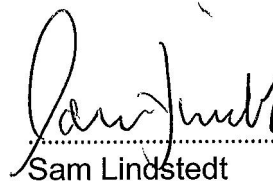
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2023-05-22

Bostadsrättsföreningen Grönmyntan i Hässelby


Toni Lahdo


Torbjörn Åkerfeldt


Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grönmyntan i Hässelby som har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2020-08-05 (org nr 769638-8821) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att innefatta ett LSS-boende om 6 bostadsrättslägenheter (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Under november månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 97 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under fjärde kvartalet 2023 och avslutas under andra kvartalet 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Åkermynatan 10 AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under de första 5 åren. Likviditetsgarantin avvecklas successivt under de 5 åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt ca 20% under dessa 5 år, om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Åkermynatan 10
 Fastighetens areal, ca: 5 027 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 6 472 m²
 Antal lägenheter: 97 st
 Byggnadernas antal och utformning: 3 flerbostadshus med 5 trappuppgångar
 Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
 Bygglov erhöles 2020-11-13

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplan som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplan eller garageplan. Cykelförråd återfinns i komplementbyggnad. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och elrum finns i entré eller garageplan. Fläktrum för lägenheter är placerat på tak. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns 20 garageplatser och utvändigt finns 34 parkeringsplatser. Garageplatserna hyrs av parkeringsoperatör.

Servitut

Belastande servitut för avlopps-, vatten-, gas-, och elledning. Förmånsservitut för in- och utfart till allmän gata (Drivbänksvägen).

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Pålad grundläggning samt bergschakt.
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med skalväggar av betong. Stomyttervägg utförs med sandwichväggar av betong samt platsgjutna väggar i garage. Stombjälklaget utförs med plattbärlag med pågjutning.
Yttertak	Kallvind med taktäckning av papp.
Fasader	Putsad fasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan och/eller garage. Fläktrum på tak för lägenheterna. Fläktrummet för garage är placerat i garaget. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i lägenhet och i garage. Cykelförråd i komplementbyggnad. Soppantering med källsortering i underjordiska behållare på innergård.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok, toapappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Förrådshylla med klädstång
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Klinker/Granitkeramik
	Sockel	Klinker/Granitkeramik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas och/eller ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	88 800 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt*	292 841 040 kr
Likviditetsreserv*	1 028 960 kr
Summa kostnader	382 670 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas	
totalt till	210 900 000 kr
varav bostäder	165 000 000 kr
varav mark	44 000 000 kr
varav garage	1 900 000 kr

*) Den under avsnitt A och D beskrivna likviditetsgarantin medför att kostnaden för föreningens nybyggnation kommer att minskas med ett belopp motsvarande den likviditetsreserv som återfinns i föreningens kassaflöde.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-05-22 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnads kalkyl. Ersättningens storlek beräknas under första året efter slutplacering som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,06%. Under efterföljande år beräknas beloppet som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,30%. Beloppet för ersättningen beräknas utifrån respektive låns första bindningstid, dock med en maximal räntenivå om 5,00%. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats. Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är Peab Bostad AB's åtagande till bostadsrättsföreningen detsamma oavsett detta.

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånen antas vara 3 - 5 år. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats lån	4,15%
Beräknad intäktsränta	2,00%
Beräknad amortering från år 1	0,50%
Beräknad amortering från år 10	1,00%
Beräknad avskrivning	2 440 342 kr

Finansiering

Lån	94 400 000 kr
Insatser	220 048 000 kr
Upplåtelseavgifter	68 222 000 kr

Summa finansiering 382 670 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Offererad Ränta	Räntekostnad	Likviditets-reserv	Amortering	Summa
Lån 1	31 466 667	3 år	4,28%	1 346 773	-383 893	157 333	1 120 213
Lån 2	31 466 667	4 år	4,10%	1 290 133	-327 253	157 333	1 120 213
Lån 3	31 466 667	5 år	4,07%	1 280 693	-317 813	157 333	1 120 213
Summa lån	94 400 000		4,15%	3 917 600	-1 028 960	472 000	3 360 640

Genomsnittsränta 4,15% och amortering 0,50% enligt offert daterad 2023-04-26 och 2023-04-28.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,15%

Ränta	3 917 600 kr
Ränteintäkt	0 kr
Likviditetsreserv	-1 028 960 kr
Amortering	472 000 kr

Summa kapitalkostnader 3 360 640 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	225 000
Elförbrukning	250 000
Uppvärmning	550 000
Fastighetsförvaltning samt trädgårdsskötsel och städning	472 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	8 500
Snöröjning	55 000
Sophämtning	195 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	100 000
Ekonomisk förvaltning	105 000
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	78 000
Revision	30 000
Styrelsearvoden	52 500

Summa driftskostnader**2 121 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	711 920 kr
Triple play	196 716 kr
Fastighetsskatt garage	19 000 kr
Avgift parkeringsbolag	25 248 kr

Summa kostnader år 1**6 434 524 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	5 209 137 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	711 920 kr
Årsavgifter triple play	196 716 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	252 480 kr
Intäkter parkeringsplatser	258 780 kr

Summa intäkter år 1 **6 629 033 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **194 509 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA 194 160 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	59 127 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	44 541 kr/kvm
Belåning bostäder	14 586 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	140 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	468 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	328 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	945 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	805 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	407 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	103 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T /FB ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
A-1001	2 rok	U	48	0,78881	543 000	1 632 000	2 175 000	41 090	3 424	5 280	440	2 028	169	48 398	744 637
A-1002	3 rok	U	69	1,07654	629 000	2 346 000	2 975 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
A-1003	3 rok	U	69	1,07654	649 000	2 346 000	2 995 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
A-1004	2 rok	U	53	0,84318	493 000	1 802 000	2 295 000	43 922	3 660	5 830	486	2 028	169	51 780	795 962
A-1101	2 rok	B	48	0,78881	643 000	1 632 000	2 275 000	41 090	3 424	5 280	440	2 028	169	48 398	744 637
A-1102	3 rok	B	69	1,07654	629 000	2 346 000	2 975 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
A-1103	3 rok	B	69	1,07654	649 000	2 346 000	2 995 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
A-1104	2 rok	B	53	0,84318	593 000	1 802 000	2 395 000	43 922	3 660	5 830	486	2 028	169	51 780	795 962
A-1105	1 rok	B	32	0,59134	607 000	1 088 000	1 695 000	30 804	2 567	3 520	293	2 028	169	36 352	558 225
A-1201	2 rok	B	48	0,78881	693 000	1 632 000	2 325 000	41 090	3 424	5 280	440	2 028	169	48 398	744 637
A-1202	3 rok	B	69	1,07654	849 000	2 346 000	3 195 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
A-1203	3 rok	B	69	1,07654	729 000	2 346 000	3 075 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
A-1204	2 rok	B	53	0,84318	643 000	1 802 000	2 445 000	43 922	3 660	5 830	486	2 028	169	51 780	795 962
A-1205	1 rok	B	35	0,62396	605 000	1 190 000	1 795 000	32 503	2 709	3 850	321	2 028	169	38 381	589 018
B-1001	3 rok	U	69	1,07654	549 000	2 346 000	2 895 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
B-1002	3 rok	U	69	1,07654	449 000	2 346 000	2 795 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
B-1003	1 rok	U	35	0,62396	405 000	1 190 000	1 595 000	32 503	2 709	3 850	321	2 028	169	38 381	589 018
B-1101	3 rok	B	73	1,12004	463 000	2 482 000	2 945 000	58 344	4 862	8 030	669	2 028	169	68 402	1 057 318
B-1102	3 rok	B	69	1,07654	449 000	2 346 000	2 795 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
B-1103	3 rok	B	74	1,13091	459 000	2 516 000	2 975 000	58 911	4 909	8 140	678	2 028	169	69 079	1 067 579
B-1201	3 rok	B	73	1,12004	513 000	2 482 000	2 995 000	58 344	4 862	8 030	669	2 028	169	68 402	1 057 318
B-1202	3 rok	B	69	1,07654	479 000	2 346 000	2 825 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
B-1203	3 rok	B	74	1,13091	359 000	2 516 000	2 875 000	58 911	4 909	8 140	678	2 028	169	69 079	1 067 579
B-1301	3 rok	B	73	1,12004	613 000	2 482 000	3 095 000	58 344	4 862	8 030	669	2 028	169	68 402	1 057 318
B-1302	3 rok	B	69	1,07654	549 000	2 346 000	2 895 000	56 078	4 673	7 590	633	2 028	169	65 696	1 016 254
B-1303	3 rok	B	74	1,13091	429 000	2 516 000	2 945 000	58 911	4 909	8 140	678	2 028	169	69 079	1 067 579
C-1001	1 rok	U	35	0,62396	455 000	1 190 000	1 645 000	32 503	2 709	3 850	321	2 028	169	38 381	589 018
C-1002	2 rok	U	46	0,76706	531 000	1 564 000	2 095 000	39 957	3 330	5 060	422	2 028	169	47 045	724 105
C-1003	1 rok	U	30	0,56959	475 000	1 020 000	1 495 000	29 671	2 473	3 300	275	2 028	169	34 999	537 693
C-1004	2 rok	U	51	0,82143	311 000	1 734 000	2 045 000	42 789	3 566	5 610	468	2 028	169	50 427	775 430
C-1101	3 rok	B	74	1,13091	379 000	2 516 000	2 895 000	58 911	4 909	8 140	678	2 028	169	69 079	1 067 579
C-1102	2 rok	B	46	0,76706	681 000	1 564 000	2 245 000	39 957	3 330	5 060	422	2 028	169	47 045	724 105
C-1103	1 rok	B	30	0,56959	605 000	1 020 000	1 625 000	29 671	2 473	3 300	275	2 028	169	34 999	537 693
C-1104	2 rok	B	55	0,86493	455 000	1 870 000	2 325 000	45 055	3 755	6 050	504	2 028	169	53 133	816 494
C-1201	3 rok	B	74	1,13091	409 000	2 516 000	2 925 000	58 911	4 909	8 140	678	2 028	169	69 079	1 067 579
C-1202	2 rok	B	46	0,76706	711 000	1 564 000	2 275 000	39 957	3 330	5 060	422	2 028	169	47 045	724 105

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /FB ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Arsavgift	Månads-avgift	Prel. Arsavgift El ²⁾	Prel. Månads-avgift El	Prel. Ars-avgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Arsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
C-1203	1 rok	B	30	0,56959	625 000	1 020 000	1 645 000	29 671	2 473	3 300	275	2 028	169	34 999	537 693
C-1204	2 rok	B	55	0,86493	475 000	1 870 000	2 345 000	45 055	3 755	6 050	504	2 028	169	53 133	816 494
C-1301	3 rok	B	74	1,13091	479 000	2 516 000	2 995 000	58 911	4 909	8 140	678	2 028	169	69 079	1 067 579
C-1302	2 rok	B	46	0,76706	761 000	1 564 000	2 325 000	39 957	3 330	5 060	422	2 028	169	47 045	724 105
C-1303	1 rok	B	30	0,56959	675 000	1 020 000	1 695 000	29 671	2 473	3 300	275	2 028	169	34 999	537 693
C-1304	2 rok	B	55	0,86493	525 000	1 870 000	2 395 000	45 055	3 755	6 050	504	2 028	169	53 133	816 494
D-1001	3 rok	B+U	76	1,15266	411 000	2 584 000	2 995 000	60 044	5 004	8 360	697	2 028	169	70 432	1 088 111
D-1002	1 rok	U	39	0,66746	419 000	1 326 000	1 745 000	34 769	2 897	4 290	358	2 028	169	41 087	630 082
D-1003	4 rok	B+U	94	1,37449	699 000	3 196 000	3 895 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1101	4 rok	B	86	1,28750	821 000	2 924 000	3 745 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1102	2 rok	B	54	0,85406	459 000	1 836 000	2 295 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1103	4 rok	B	94	1,37449	749 000	3 196 000	3 945 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1201	4 rok	B	86	1,28750	851 000	2 924 000	3 775 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1202	2 rok	B	54	0,85406	489 000	1 836 000	2 325 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1203	4 rok	B	94	1,37449	779 000	3 196 000	3 975 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1301	4 rok	B	86	1,28750	871 000	2 924 000	3 795 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1302	2 rok	B	54	0,85406	509 000	1 836 000	2 345 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1303	4 rok	B	94	1,37449	799 000	3 196 000	3 995 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1401	4 rok	B	86	1,28750	901 000	2 924 000	3 825 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1402	2 rok	B	54	0,85406	589 000	1 836 000	2 425 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1403	4 rok	B	94	1,37449	879 000	3 196 000	4 075 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1501	4 rok	B	86	1,28750	971 000	2 924 000	3 895 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1502	2 rok	B	54	0,85406	639 000	1 836 000	2 475 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1503	4 rok	B	94	1,37449	949 000	3 196 000	4 145 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1601	4 rok	B	86	1,28750	1 021 000	2 924 000	3 945 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1602	2 rok	B	54	0,85406	659 000	1 836 000	2 495 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1603	4 rok	B	94	1,37449	999 000	3 196 000	4 195 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1701	4 rok	B	86	1,28750	1 101 000	2 924 000	4 025 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1702	2 rok	B	54	0,85406	689 000	1 836 000	2 525 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1703	4 rok	B	94	1,37449	1 099 000	3 196 000	4 295 000	71 599	5 967	10 340	862	2 028	169	83 967	1 297 519
D-1801	4 rok	B	86	1,28750	1 221 000	2 924 000	4 145 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
D-1802	2 rok	B	54	0,85406	759 000	1 836 000	2 595 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
D-1803	2 rok	B	52	0,83231	807 000	1 768 000	2 575 000	43 356	3 613	5 720	477	2 028	169	51 104	785 701
E-1001	3 rok	U+FB	77	1,16353	327 000	2 618 000	2 945 000	60 610	5 051	8 470	706	2 028	169	71 108	1 098 372
E-1002	2 rok	U*	54	0,85406	909 000	1 836 000	2 745 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
E-1003	4 rok	U*	95	1,38537	1 365 000	3 230 000	4 595 000	72 166	6 014	10 450	871	2 028	169	84 644	1 307 789
E-1101	4 rok	B	86	1,28750	821 000	2 924 000	3 745 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
E-1102	2 rok	B	54	0,85406	539 000	1 836 000	2 375 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
E-1103	4 rok	B	95	1,38537	765 000	3 230 000	3 995 000	72 166	6 014	10 450	871	2 028	169	84 644	1 307 789
E-1201	4 rok	B	86	1,28750	851 000	2 924 000	3 775 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
E-1202	2 rok	B	54	0,85406	559 000	1 836 000	2 395 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
E-1203	4 rok	B	95	1,38537	795 000	3 230 000	4 025 000	72 166	6 014	10 450	871	2 028	169	84 644	1 307 789
E-1301	4 rok	B	86	1,28750	871 000	2 924 000	3 795 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
E-1302	2 rok	B	54	0,85406	589 000	1 836 000	2 425 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
E-1303	4 rok	B	95	1,38537	815 000	3 230 000	4 045 000	72 166	6 014	10 450	871	2 028	169	84 644	1 307 789

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T /FB ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Års-avgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
E-1401	4 rok	B	86	1,28750	951 000	2 924 000	3 875 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
E-1402	2 rok	B	54	0,85406	639 000	1 836 000	2 475 000	44 489	3 707	5 940	495	2 028	169	52 457	806 233
E-1403	4 rok	B	95	1,38537	965 000	3 230 000	4 195 000	72 166	6 014	10 450	871	2 028	169	84 644	1 307 789
F-1001	1 rok	FB*	34	0,61308	619 000	1 156 000	1 775 000	31 936	2 661	3 740	312	2 028	169	37 704	578 748
F-1002	1 rok	U*	39	0,66746	669 000	1 326 000	1 995 000	34 769	2 897	4 290	358	2 028	169	41 087	630 082
F-1003	1 rok	U*	31	0,58046	621 000	1 054 000	1 675 000	30 237	2 520	3 410	284	2 028	169	35 675	547 954
F-1004	4 rok	U*	103	1,47236	1 468 000	3 502 000	4 970 000	76 697	6 391	11 330	944	2 028	169	90 055	1 389 908
F-1101	4 rok	B	86	1,28750	921 000	2 924 000	3 845 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
F-1102	1 rok	B	31	0,58046	591 000	1 054 000	1 645 000	30 237	2 520	3 410	284	2 028	169	35 675	547 954
F-1103	5 rok	B	109	1,55392	1 219 000	3 706 000	4 925 000	80 946	6 746	11 990	999	2 028	169	94 964	1 466 900
F-1201	4 rok	B	86	1,28750	951 000	2 924 000	3 875 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
F-1202	1 rok	B	31	0,58046	621 000	1 054 000	1 675 000	30 237	2 520	3 410	284	2 028	169	35 675	547 954
F-1203	5 rok	B	109	1,55392	1 289 000	3 706 000	4 995 000	80 946	6 746	11 990	999	2 028	169	94 964	1 466 900
F-1301	4 rok	B	86	1,28750	1 021 000	2 924 000	3 945 000	67 068	5 589	9 460	788	2 028	169	78 556	1 215 400
F-1302	1 rok	B	31	0,58046	671 000	1 054 000	1 725 000	30 237	2 520	3 410	284	2 028	169	35 675	547 954
F-1303	5 rok	B	109	1,55392	1 439 000	3 706 000	5 145 000	80 946	6 746	11 990	999	2 028	169	94 964	1 466 900
			6472	100,00004	68 222 000	220 048 000	288 270 000	5 209 137		711 920		196 716		6 117 773	
Diff				-0,00004											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter	5 209 137 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	711 920 kr
Årsavgifter triple play	196 716 kr
Intäkter parkeringsplatser ³⁾	650 kr/mån/st 30 st 222 300 kr
Intäkter elbilsplatser ³⁾	800 kr/mån/st 4 st 36 480 kr
Hyra garage ⁴⁾	920 kr/mån/st 10 st 110 400 kr
Hyra garage m förråd ⁴⁾	1160 kr/mån/st 8 st 111 360 kr
Hyra garage m större förråd ⁴⁾	1280 kr/mån/st 2 st 30 720 kr

Summa intäkter 6 629 033 kr

1) Uteplats/Balkong/Fransk Balkong. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten.

För lägenheterna C-1002, C-1003, C-1004, C-1102, C-1103, C-1202, C-1203, C-1302, C-1303, E-1001, F-1001, F-1103, F-1203 & F-1303 återfinns förråden i källaren. För lägenhet A-1105 återfinns förråd i entréplan. Lägenheterna D-1003, D-1103, D-1203, D-1303, D-1403, D-1503, D-1601, D-1603, D-1701, D-1703, D-1801, E-1101, E-1103, E-1201, E-1203, E-1301, E-1303, E-1401 & E-1403 har extra förråd i källaren. E-1001, F-1101, F-1201 & F-1301 har även förråd i angränsande trapphus. F-1103, F-1203 & F-1303 har även förråd i källare.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 2,00 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 5%.
För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

4) Moms tillkommer på hyra garage med 25% per månad och plats.

*) Avser lägenheter som omfattas av LSS-boende (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade).

G. EKONOMISK PROGNOSE

Antagen årsavgiftshöjning bostad år 1-5	4,60%
Antagen årsavgiftshöjning bostad från år 6	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning hushållsel och triple play	2,00%
Ränteantagande	4,15%
Antagen intäktsränta	2,00%
Amortering från år 1-9	0,50%
Amortering från år 10	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,00%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,00%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		5 209	5 449	5 699	5 962	6 236	6 361	7 023	7 753
Årsavgifter hushållsel		712	726	741	755	771	786	868	958
Årsavgifter triple play		197	201	205	209	213	217	240	265
Intäkter parkeringsplatser		259	264	269	275	280	286	315	348
Hyra garageplatser		252	258	263	268	273	279	308	340
Summa intäkter		6 629	6 897	7 177	7 468	7 773	7 928	8 753	9 664
Drift/underhållskostnader		-2 121	-2 163	-2 207	-2 251	-2 296	-2 342	-2 585	-2 855
Hushållsel		-712	-726	-741	-755	-771	-786	-868	-958
Triple play		-197	-201	-205	-209	-213	-217	-240	-265
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-207
Fastighetsskatt garage		-19	-19	-20	-20	-21	-21	-23	-26
Avgift parkeringsbolag		-25	-26	-26	-27	-27	-28	-31	-34
Summa kostnader		-3 074	-3 135	-3 198	-3 262	-3 327	-3 394	-3 747	-4 344
DRIFTSNETTO		3 555	3 762	3 979	4 206	4 445	4 534	5 006	5 320
Räntekostnader		-3 918	-3 898	-3 878	-3 859	-3 839	-3 820	-3 702	-3 506
Ränteintäkter		0	4	8	17	24	32	74	148
Amortering		-472	-472	-472	-472	-472	-472	-944	-944
Likviditetsreserv		1 029	802	802	494	242	0	0	0
Fond för yttre underhåll		-194	-198	-202	-206	-210	-214	-237	-261
KASSAFLÖDE		0	0	236	180	191	61	198	757
Kassabehållning ink. fondavsättning		194	392	830	1 216	1 617	1 892	4 155	8 441
Amortering		472	472	472	472	472	472	944	944
Fond för yttre underhåll		194	198	202	206	210	214	237	261
Avskrivning linjär/rak		-2 440	-2 440	-2 440	-2 440	-2 440	-2 440	-2 440	-2 440
RESULTAT		-1 774	-1 771	-1 530	-1 582	-1 567	-1 693	-1 062	-478
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 774	-3 545	-5 075	-6 657	-8 225	-9 918	-16 553	-19 748
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		209 000	213 180	217 444	221 792	226 228	230 753	254 770	281 286
Taxeringsvärde (garage)		1 900	1 938	1 977	2 016	2 057	2 098	2 316	2 557

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,15%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning bostad år 1-5	4,60% per år
Antagen årsavgiftshöjning bostad från år 6	2,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning hushållsel och triple play	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
räntenivå och antagen årsavgiftshöjning		945	985	1027	1070	1115	1138	1256	1387
ökning av antagen räntenivå med	1%	967	1 007	1 048	1 140	1 232	1 280	1 394	1 518
Ändring av årsavgift		2,3%	2,2%	2,1%	6,5%	10,5%	12,5%	11,0%	9,5%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	945	990	1 037	1 086	1 137	1 166	1 319	1 499
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	1,9%	2,4%	5,0%	8,1%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-05-22 för bostadsrättsföreningen Grönmyntan i Hässelby, org. nr: 769638-8821.

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 preliminär 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

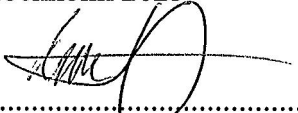
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

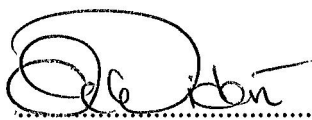
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm 2023-05-22


Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Marie-Ann Widén
Jur jand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2023-05-22 för Brf Grönmyntan i Hässelby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-03-13
Registreringsbevis	2023-04-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-03-21
Köpekontrakt för marken	2022-03-21
Kreditoffert	2020-10-28 rev. 2021-11-25
Ränteindikation	2023-04-26
Amorteringsplan 100 år	odaterad
Bekräftelse från SBAB ang. amortering	2023-04-28
Avsiktsförklaring tillägg TEkontrakt, likviditetsgaranti mm	2023-05-22
Tillägg till TE-kontrakt, LSS boende mm	2023-05-21
Utdrag från fastighetsregistret	2023-04-14
Beräkning av taxeringsvärde	2023-04-27
Försäljningsinformation	2023-04-19
Bygglovsbeslut	2020-11-13
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid, Gar-Bo	2022-05-04
Information från kontrollansvarig	2023-05-15
Övergripande teknisk beskrivning 2023-04-20	2023-05-15
Övergripande typrumsbeskrivning 2023-04-20	2023-05-15
Mail ang. gatukostnadsersättning	2023-05-10
Avsiktsförklaring LSSboende Sthlm stad - Brf Grönmyntan i Hässelby	2022-01-20