

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄNSGATAN 3

ORG.NR 769642-3164

Sundbybergs kommun

Innehållsförteckning	Sida
1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN	5
4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5. NYCKELTAL	8
6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

BILAGOR:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Protokoll över teknisk statusbesiktning med underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grängsgatan 3 (769642-3164) som registrerades den 2024-03-08, har enligt stadgarna registrerade 2024-03-08 till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Sundbyberg Sparven 15 och upplåta lägenheterna med bostadsrätt. I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden och avser den slutliga kostnaden för föreningens hus.

Fastigheten kommer att förvärfas genom förvärv av Grängsgatan Förvaltning AB vars enda tillgång är fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärdet reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Fastigheten kommer därefter att genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen och mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande i RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. I det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer dock det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Vid framtagandet av planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening.)

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde att vara försäkrade till fullvärde inklusive ansvarsföräkring för styrelsen.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätter och inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2024 efter det att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

Taxeringsvärde

	Mark	Byggnad
Bostäder	9 800 000	13 000 000
Lokaler	0	718 000
Summa:	23 518 000	13 718 000

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Tomt och läge

Huset är beläget i Sundbyberg, Sundbybergs kommun.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Sundbyberg Sparven 15
Adress	Grängsgatan 3, Sundbyberg
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Planbestämmelser	Stadsplan: Storskogen-vackra vägen, 1972-03-14, Akt 01-SUS-33
Samfällighet	
Servitut	
Tomtareal	687 kvm
Bostadsarea	1 032 kvm
Lokalarea	143 kvm
Lägenheter	26 bostadslägenheter och 1 lokal
Byggnadsutformning	En byggnad med källare, 3 våningar samt vind med bostäder. En lokal.
Typkod	321
Byggnadsår	1944
Parkering	5 utvändiga platser

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
El	Bostadsrättshavarna har egna elabonnemang
Ventilation	Självdrag, i nya lägenheter på vinden mekanisk frånluftsfläkt
Renhållning	Utvändig behållare för sopor
Uppvärmning	Fjärrvärme

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong till berg
Stomme	Konstruktionsbetong
Ytterväggar	Lättbetong/Betong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Fasad	Betongsockel, puts- och fasadtegel i våningsplanen, plåtfasad i burspråk
Yttertak	Betongpannor samt dubbelfalsad plåt
Fönster	2-glas träfönster med kopplade bågar, 3-glas trä/alu fönster på vinden
Dörrar	Lgh dörrar av säkerhetstyp, ståldörr till lokal, källardörr av trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Innerväggar	Målade / Tapetserade
Tak	Målade tak
Golv	Varierande ytskikt på golv
Kök	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys, snickerier av blandad ålder
Badrum	Klinker på golv, kaklade och målade väggar, dusch, WC, tvättställ, vattenradiator eller elgolvvärme / elhanddukstork som värmekälla
Övrigt	I vissa lägenheter finns öppna spisar

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

I fond för yttre underhåll är 3 630 000 kr avsatt för att finansiera renoveringsbehoven enligt bilagt protokoll över teknisk statusbesiktning. Enligt föreningens underhållsplan avsätts årligen dessutom motsvarande ca 39 kronor per kvm BOA. För det inre underhållet i lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

Förvärvskostnad	
Köpeskilling aktier, fastighet	61 826 625 kr
Lagfartskostnad	638 375 kr
Pantbrevskostnad	0 kr
Underhållsfond	3 630 000 kr
Initialkostnader	895 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa slutlig anskaffningskostnad:	67 040 000 kr

Finansieringsplan

Insatser	59 540 000 kr
Banklån	7 500 000 kr
Summa finansiering	67 040 000 kr

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Ränta	Amortering år 1 (kr)
Banklån	2 000 000	3 mån	5,00%	100 000	0
Banklån	2 000 000	1 år	4,00%	80 000	0
Banklån	3 500 000	3 år	4,00%	140 000	0
	7 500 000			320 000	0

4. BERÄKNADE INTÄKTER OCH KOSTNADER

Kapitalkostnader och driftskostnader

Kapitalkostnader	Kr/år	Kr/kvm
Räntor	320 000	310
Avskrivning	763 614	740
Totalt	1 083 614	

Driftskostnader	Kr/år	Kr/kvm
Fastighetsförsäkring	25 000	24
Avfallshantering	51 650	50
Uppvärmning	157 347	152
Fastighetsel	12 396	12
VA	40 000	39
Arvode styrelse och revisor	20 660	20
Fastighetsskötsel	30 000	29
Administrativ förvaltning	30 000	29
Fastighetsskatt	7 180	7
Fastighetsavgift	42 380	41
Totalt	416 613	

I avgiften till föreningen ingår räntor, amortering samt driftskostnader enligt tabell ovan.
Hushållsel beräknas som förbrukning för en genomsnittslägenhet om 40 kvm och år x 1,5 kr/Kwh
samt förbrukning 40 Kwh per kvm och år.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaden och tecknar avtal för (bedömt belopp i kronor per år):

Bredband/TV/Tfn	Hemförsäkring	Hushållsel
4 000	2 000	2 400

Ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.
Förändringen av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning (K3).

Det bokförda värdet på fastigheten fastställs slutligen i redovisningen och bedöms motsvara ca 63 mkr varav byggnad ca 39 mkr. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde byggnad kr	Avskrivning enl K3 kr/år	Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år
38 180 712	763 614	740

Amorteringar på lån	Kr/år
Amortering år 1	0

Amortering sker med 1 % årligen från år 4

Fastighetsavgift	Kr/år
26 lgh x 1 630 kr	42 380

Fondavsättning	Kr/år
Fondavsättning kr/kvm	39
Fondavsättning år 1	40 000

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan.

Sammanställning	Kr/år
Kostnader exklusive avskrivning	736 613
Amortering	0
Fondavsättning	40 000
Kostnader totalt	776 613
Hysesintäkt parkering	67 200
Hysesintäkt lokaler	327 242
Årsavgift bostadsrätt	382 171
Intäkter totalt	776 613

5. NYCKELTAL

Nedanstående redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen

Nyckeltal	Kr/kvm BOA
BRF Anskaffningskostnad per kvm	64 961
BRF belåning	7 267
Insats	57 694
Driftskostnader	404
Avskrivning per kvm år 1	740
Årsavgift	370
Räntekostnad	310
Kassaflöde driftsutgifter per kvm/år 1	404
Kassaflöde amortering per kvm/år 1	0
Avsättning till yttre fond	39

6. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående prognos visas en sexårskalkyl samt år 10 och 20 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader, resultat och likviditet. Inflationsantagande: 2,00 %

ÅRLIGA KOSTNADER	1	2	3	4	5	6	10	20
Totalt lånebelopp	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 425 000	7 350 000	7 050 000	6 300 000
Kapitalkostnader								
Räntekostnad föreningslån	320 000	320 000	320 000	320 000	316 800	313 600	300 800	268 800
Amortering	0	0	0	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Avskrivning	763 614	763 614	763 614	763 614	763 614	763 614	763 614	763 614
De summa kap-kost.	1 083 614	1 083 614	1 083 614	1 158 614	1 155 414	1 152 214	1 139 414	1 107 414
Driftkostnader								
Fastighetsförsäkring	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	29 877	36 420
Avfallshantering	51 650	52 683	53 737	54 811	55 908	57 026	61 727	75 244
Uppvärmning	157 347	160 494	163 704	166 978	170 317	173 724	188 044	229 225
Fastighetsel	12 396	12 644	12 897	13 155	13 418	13 686	14 814	18 059
VA	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	43 297	46 866	57 130
Arvode styrelse och revisor	20 660	21 073	21 495	21 925	22 363	22 363	24 206	29 508
Fastighetsskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	32 473	35 150	42 847
Administrativ förvaltning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	32 473	35 150	42 847
Fastighetskatt	7 180	7 324	7 470	7 619	7 772	7 772	8 413	10 255
Fastighetsavgift	42 380	43 228	44 092	44 974	45 873	45 873	49 655	59 619
De summa driftkostn.	416 613	424 945	433 444	442 113	450 955	456 289	493 902	577 154
Övriga kostnader								
Avsättning yttre underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
De summa övriga kostnader	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-763 614	-763 614	-763 614	-763 614	-763 614	-763 614	-763 614	-763 614
SUMMA ÅRLIGA NETTOKOSTNADER	776 613	785 745	795 060	879 561	886 053	889 053	917 506	979 227
ÅRLIGA INTÄKTER								
Hyresintäkt parkering	67 200	68 544	69 915	71 313	72 739	74 194	80 310	97 898
Hyresintäkt lokaler	327 242	333 787	340 463	347 272	354 217	361 302	391 084	476 730
Årsavgift bostadsrätt	382 171	383 414	384 683	460 976	459 096	453 557	446 111	404 599
SUMMA INTÄKTER	776 613	785 745	795 060	879 561	886 053	889 053	917 506	979 227
Nettoårsavgift kr/kvm/år	370	372	373	447	445	439	432	392
SUMMA KASSAFLÖDE	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	47 804	58 272
ACKUMULERAD KASSA	90 000	130 800	172 416	214 864	258 162	302 325	487 989	1 021 895

Ekonomisk känslighetsanalys

I nedanstående känslighetsanalys visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Beräknad nivå på avgift inkl tillägg	382 171	383 414	384 683	460 976	459 096	453 557	446 111	404 599
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta								
+1%	457 171	458 414	459 683	535 976	527 807	525 156	514 818	63 000
+2%	532 171	533 414	534 683	610 976	602 057	598 656	585 318	126 000
-1%	307 171	308 414	309 683	385 976	379 307	378 156	373 818	-63 000
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation								
+1%	382 171	387 981	389 340	465 727	458 402	456 598	449 667	6 272
+2%	382 171	392 547	393 998	470 478	463 248	461 541	455 017	12 545
-1%	382 171	378 848	380 025	456 226	448 711	446 713	438 968	-6 272

Ekonomisk känslighetsanalys 2

Anslutningsgrad	Insatser	Belåning %
100%	59 540 000	11,19%
85%	50 609 000	24,51%
70%	41 678 000	37,83%

Analysen visar hur föreningens skulder påverkas om anslutningsgraden avviker från utgångsläget 100%. Skuldsättningen i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till total anskaffningskostnad. Vid lägre anslutningsgrad finansieras uteblivna insatser med lån. Räntan på tillkommande lån finansieras med hyresintäkter då hyran för en hyresrätt är högre än avgiften för bostadsrätt av motsvarande storlek. Kvarvarande hyresrätter är en tillgång för föreningen vid en framtida upplåtelse till bostadsrätter och vid framtida upplåtelser minskar föreningens skuldsättning.

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vån	Typ	Andelstal	Yta kvm	Insats	Årsavgift	Årsavg/mån
1001	1	2rok	5,4264%	56	2 520 000	20 738	1 728
1002	1	2rok	5,4264%	56	2 520 000	20 738	1 728
1003	1	1rkv	2,2287%	23	1 260 000	8 517	710
1004	1	1rkv	2,2287%	23	1 330 000	8 517	710
1005	1	1rok	3,8760%	40	2 080 000	14 813	1 234
1006	1	1rok	4,0698%	42	2 185 000	15 553	1 296
1007	1	1rok	3,6822%	38	1 995 000	14 072	1 173
1101	2	2rok	5,4264%	56	2 800 000	20 738	1 728
1102	2	2rok	5,4264%	56	2 800 000	20 738	1 728
1103	2	1rkv	2,2287%	23	1 400 000	8 517	710
1104	2	1rkv	2,2287%	23	1 400 000	8 517	710
1105	2	1rok	4,0698%	42	2 300 000	15 553	1 296
1106	2	1rok	4,0698%	42	2 300 000	15 553	1 296
1107	2	2rok	4,8450%	50	2 600 000	18 516	1 543
1201	3	2rok	5,4264%	56	2 800 000	20 738	1 728
1202	3	2rok	5,4264%	56	2 800 000	20 738	1 728
1203	3	1rkv	2,2287%	23	1 400 000	8 517	710
1204	3	1rkv	2,2287%	23	1 400 000	8 517	710
1205	3	1rok	4,0698%	42	2 300 000	15 553	1 296
1206	3	1rok	4,0698%	42	2 300 000	15 553	1 296
1207	3	2rok	4,8450%	50	2 600 000	18 516	1 543
1301	4	1rkv	3,2946%	34	2 890 000	12 591	1 049
1302	4	1rkv	3,1977%	33	2 805 000	12 221	1 018
1303	4	1rkv	3,8760%	40	3 400 000	14 813	1 234
1304	4	1rkv	3,1008%	32	2 720 000	11 850	988
1305	4	1rkv	3,0039%	31	2 635 000	11 480	957
			100%	1 032	59 540 000	382 171	31 848

LOKALFÖRTECKNING

nr	Lgh BetecknIn	Våning	Yta m2
O901	Lokal	KV	143

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel, internet och försäkring.
- Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick
- Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättsinnehavaren rekommenderas ha giltig hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m m hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Kristian Schildt

Moa Fagergård

Mathias Sahlström

[Denna ekonomiska plan undertecknas med elektronisk underskrift]

Deltagare

MOA FAGERGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 03:32:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOA FAGERGÅRD
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199807131165

Datum

Moa Fagergård
moa.fagergard@hotmail.com
19980713-1165

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.228.244.3

KRISTIAN SCHILDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 11:46:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristian Schildt
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196602190131

Datum

Kristian Schildt
kristian@bilskada.se
19660219-0131

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.99.0.195

MATHIAS SAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-29 23:24:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Mathias Sahlström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197808101997

Datum

Mathias Sahlström
info@hyrenchokladfontan.se
19780810-1997

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.45.41

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Grängsgatan 3, org.nr. 769642-3164, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått. Med anledning av att en teknisk statusbesiktning av byggnaden har utförts har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
Hans Lindström

.....
Kent Ahrling

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

[Detta intyg undertecknas med digital underskrift.]

Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Grängsgatan 3, org. nr. 769642-3164

registreringsbevis Brf Grängsgatan, 2024-03-08,
stadgar Brf Grängsgatan, 2024-03-08,
fastighetsdatautdrag, 2024-07-13,
offert föreningslån, 2024-03-20,
offert fastighetsförsäkring, 2024-05-15,
avskrivningsunderlag, odaterad,
driftkostnader, odaterad
protokoll teknisk statusbesiktning inklusive 50-årig underhållsplan, 2024-05-28,
lokalhyreskontrakt, 2022-08-29
energideklaration Boverket, 2022-09-07
protokoll OVK, Lykkab, 2024-03-22,
rapport radonmätning, 2016-04-21,
utlåtande över slutbesiktning och garanti vindsigh, 2024-04-03,
slutbesked, Sundbybergs Stad, 2024-04-12,
garanti och utfästelse, Ljusterö Invest AB, 2024-05-27
registreringsbevis Grängsgatan Förvaltning AB, 2024-05-27
registreringsbevis Ljusterö Invest AB, 2024-05-27

Deltagare

KENT AHRLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 08:20:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Datum

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.235.77.2

HANS LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-30 06:54:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Lindström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195507020013

Datum

Hans Lindström
halifastighetskonsult@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.123.131.44