

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Gretas glänta

Sigtuna kommun, Stockholms län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

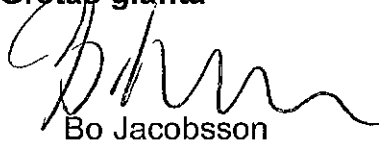
	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	7
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning	10
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 21 februari 2018

Bostadsrättsföreningen Gretas glänta


Hans Lindström


Bo Jacobsson


Gerhard Makowsky

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gretas glänta som registrerats av Bolagsverket den 12 november 2016, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under september 2017 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Sigtuna Ryttmästaren 1, Sigtuna kommun, påbörjat byggandet av tre flerbostadshus med 69 st. bostadslägenheter och 6 lokaler för uthyrning. Bygglöv erhöles 2016-10-25.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under mars 2019 fram till augusti 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenad-kontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Sigtuna Ryttmästaren 1, Sigtuna kommun förvärvades från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknade köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde, inklusive bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Sigtuna Ryttmästaren 1
Tomtarea	ca 2 893 m ²
Boarea	ca 5 258 m ²
Antal bostadslägenheter	69 st.
Lokalarea	ca 615 m ²
Antal lokaler	6 st.
Byggnadens utformning	Tre flerbostadshus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 53 parkeringsplatser i garage samt 2 MC-platser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. Taxeringsvärde bostäder	82 000 000 kr
Prel. Taxeringsvärde garage	3 401 000 kr
Pre Taxeringsvärde lokaler	5 710 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data källarvåning i trapphus 3. Teknikutrymme för VVS/Fjärrvärme och undercentral i källarplan. Förråd till alla lägenheter, varav ett förråd är beläget i lägenhet. Cykelrum i källarplan och markplan. Rullstolsförråd i källarplan. Återvinningsrum i markplan.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Sigtna Ryttmästaren 1 kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning och kommer att förvaltas av en blivande samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för väg, gångpassage och därtill hörande anläggningar inom detaljplanområdet. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen fördelas mellan de deltagande fastigheterna utifrån deras andel ljus BTA. Gemensamhetsanläggningarna kommer att byggas ut successivt inom planområdet, i takt med att bebyggelsen på kvartersmarken färdigställs. Efter framtida utbyggnad kommer gemensamhetsanläggningen omfatta även de vatten- och grönytor som anges som gemensamma i detaljplanen.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet. Vattenmätare ansluts till inkommande kommunalt vatten i undercentralen. Avloppsledningar för spillvatten avleds med självfall via pumpgrup från byggnader till kommunalt avloppsledningsnät.
Uppvärmning	Fjärrvärme och solpaneler. Uppvärmning av lägenheter sker av förtempererad tilluft genom golvdön.
Undercentral	Placerad i källarvåning med tillträde via garaget.
Ei	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet och lokal i elcentral.
Ventilation	FTX-system. Spisfläktar inom lägenhet är försedda med kolfilter.
TV/Tele/Data	Fastigheten och lägenheterna är anslutna till Triple Play.
Hiss	En hiss per trapphus. Hiss i trapphus 3 och 5 går från källarplan till översta plan. Hissar i övriga trapphus går från markplan till översta våningen.
Post / tidningar	Postboxar i huvudentré, tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Sophantering	Soprum för hushållsavfall och återvinning finns på markplan med entré från gata.
Parkering	Garage under gård för 53 bilplatser och 2 mc. Förberett med kapacitet och plats för motorvärmare och laddstolpar för elbilar. 5 antal installerade motorvärmaruttag/ladduttag för elbilar.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark alternativt plintar på mark
Antal våningar:	Fyra och fem våningar.
Stomme:	Betongstomme med stålpelare i yttervägg. Ett antal lägenheter har lägenhetsskiljande vägar av regelstomme och gipsskivor.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Fasadskikt av trä, skivor, tunntegel och plåtkassetter (cor-ten).
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av papp.
Bjälklag:	Betongbjälklag. Prefabricerade bjälklagselement ger markering i lägenhetstak.
Lägenhetsskiljande väggar:	Lägenhetsskiljande väggar i huvudsak av betong och i några fall av regelstomme med gipsskivor.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsklassade tamburdörrar av stål. Dörrarna är försedda med mekanisk ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Bärande väggar av betong, övriga av gipsklädd regelstomme.
Balkonger:	Balkongplatta av betong. Balkongräcke av pinnräcke i aluminium med överliggare. Belysningsarmatur och eluttag.
Uteplatser:	Uteplatsen är belagd med trädäck. Skärmar/spaljé av trä mellan närliggande uteplatser. Belysningsarmatur och eluttag.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster/fönsterdörrar med isolerrutor. Innerbågar och karm i målat trä, ytterbåge av färgat aluminium. Fönster och fönsterdörrar i entré/markplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Entréer:	Entrépartier av aluminium.
Trapphus:	Entréplan, våningsplan och trappor inkl. vilplan ör belagda med cementmosaik. Räckten av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer. Akustikplattor i tak erforderlig omfattning.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker/parkett	Målade	Betong grängat alt gips målat	Klinker på golv enligt planritning. Skjutdörrsgarderob alternativt hatthylla.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Betong grängat alt gips målat	Fönsterbänkar av natursten.
Sovrum	Parkett	Målade	Betong grängat alt gips målat	Skjutdörrsgarderob alt klädkammare alt garderober.
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning enligt Bonavas inredningsstilar samt köksritning. Spishäll, ugn, mikro, integrerad diskmaskin, diskbänk med engreppsblandare, spisfläkt med kolfilter med belysning och kyl och frys alt kyl/frys. Spotlightbelysning ovan diskbänk.
Dusch/Tvätt WC/Dusch	Klinker	Kakel	Industriellt målat plåttak alt målat	Duschväggar, wc-stol, kommod, spegelskåp med belysning, toalettpappershållare, handdukhängare. Spotlights i tak. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Klädkammare	Parkett	Målade	Betong grängat alt gips målat	Klädstång och hylla på bärlist med hängskenor.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	332 740 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	332 790 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	30 000 000	2,78%	834 000	50	90 000	924 000
Fastighetslån nr 2 1b)	40 000 000	2,78%	1 112 000	50	120 000	1 232 000
Fastighetslån nr 3 1c)	30 000 000	2,83%	849 000	50	90 000	939 000
Summa fastighetslån	100 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	4 055 000					
Upplåtelseavgifter	91 493 584					
Insatser	137 241 416					
Summa finansiering	332 790 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			2 795 000	---	300 000	3 095 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 2 357 870 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	2 795 000	
Amortering	300 000	
Summa kapitalkostnader		3 095 000
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	150 000	
Ekonomisk förvaltning	70 000	
Styrelse och revisorer	47 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	390 038	
Uppvärmning gemensam, rörlig	108 000	
Elförbrukning, gemensam, rörlig	91 000	
Prel. elförbrukning i bostad	236 610	
Mätaväsning	30 000	
Löpande underhåll	40 000	
Snöröjning	7 000	
Renhållning	91 000	
Försäkring	45 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	200 000	
Gemensamhetsanläggning	60 000	
Parkering	44 065	
Hissar	40 000	
GA / Drift P-platser och garage (avgift till samfällighet)	11 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	12 000	
Driftmarginal	10 569	
Summa driftskostnader		1 683 282
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	91 110	
Summa övriga kostnader		91 110
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	177 000	
Summa avsättningar		177 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		5 046 392

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	5 258 m ²	568 kr/m ² år	2 986 544	
Årshyra lokaler, inkl drift 1) <i>Vakansgrad 0 %.</i>	615 m ²	1 500 kr/m ² år	922 500	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			57 100	
Intäkt bilplatser, garage/carport <i>Vakansgrad 0 %.</i>	53 st	700 kr/månad*	445 200	
Intäkt MC-platser <i>Vakansgrad 0 %.</i>	2 st	350 kr/månad	8 400	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		74 kr/m ² år	390 038	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		45 kr/m ² år	236 610	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				5 046 392

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlägga mervärdesskatt.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlägga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

2018030104255

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	63 292
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	42 459
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	43 502
Belåning kr per m2 BOA	19 019
Belåning kr per m2 BOA + LOA	17 027
Årsavgift kr per m2 BOA	687 inkl. prel. debitering 119 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	287 inkl. prel. debitering 119 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	1 500
Kassaflöde kr per m2 BOA	43
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	432
Avsättning till underhållsfond + amorteringar kr per m2 BOA + LOA	81

Brf Gretas glänta
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vån. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeteckning So Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter, kronor	Preliminär årsavg. för hushållsvatten kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter, kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplav, kr
11001	1	96	4 RK M	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 803 731	4 185 000
11002	1	26	1 RK M	0,7634	22 799	1 170	1 929	25 898	2 158	1 047 698	247 302	1 295 000
11101	2	81	3 RK M+B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 295 387	3 375 000
11102	2	50	2 RK B	1,0989	32 819	2 250	3 709	38 778	3 232	1 508 141	836 859	2 345 000
11103	2	80	3 RK B	1,5038	44 912	3 600	5 934	54 446	4 537	2 063 830	1 281 170	3 345 000
11201	3	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 265 387	3 345 000
11202	3	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	923 316	2 495 000
11203	3	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 613 731	3 995 000
11301	4	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 295 387	3 375 000
11302	4	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	923 316	2 495 000
11303	4	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 713 731	4 095 000
11401	5	86	3 RK T	1,5732	46 984	3 870	6 379	57 233	4 769	2 159 075	1 735 925	3 895 000
11402	5	112	4 RK B+T	1,9202	57 347	5 040	8 308	70 695	5 891	2 635 302	2 259 698	4 895 000
21101	2	81	3 RK M+B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 315 387	3 395 000
21102	2	50	2 RK M	1,0989	32 819	2 250	3 709	38 778	3 232	1 508 141	836 859	2 345 000
21103	2	80	3 RK M+B	1,5038	44 912	3 600	5 934	54 446	4 537	2 063 830	1 431 170	3 495 000
21201	3	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 215 387	3 295 000
21202	3	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	773 316	2 345 000
21203	3	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 713 731	4 095 000
21301	4	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 215 387	3 295 000
21302	4	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	773 316	2 345 000
21303	4	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 813 731	4 195 000
21401	5	86	3 RK T	1,5732	46 984	3 870	6 379	57 233	4 769	2 159 075	1 735 925	3 895 000
21402	5	112	4 RK T	1,9202	57 347	5 040	8 308	70 695	5 891	2 635 302	2 309 698	4 945 000
31101	2	96	4 RK M+B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 713 731	4 095 000
31102	2	81	3 RK M+B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 315 387	3 395 000
31201	3	66	2 RK B	1,2840	38 347	2 970	4 896	46 213	3 851	1 762 174	1 082 826	2 845 000
31202	3	45	2 RK B	1,0411	31 093	2 025	3 338	38 456	3 038	1 428 816	716 184	2 145 000
31203	3	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 215 387	3 295 000
31301	4	66	2 RK B	1,2840	38 347	2 970	4 896	46 213	3 851	1 762 174	1 082 826	2 845 000
31302	4	45	2 RK B	1,0411	31 093	2 025	3 338	38 456	3 038	1 428 816	716 184	2 145 000
31303	4	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 215 387	3 295 000
31401	5	78	3 RK T	1,4806	44 219	3 510	5 786	53 515	4 460	2 031 990	1 663 010	3 695 000
31402	5	86	3 RK T	1,5732	46 984	3 870	6 379	57 233	4 769	2 159 075	1 735 925	3 895 000
41101	2	80	3 RK M+B	1,5038	44 912	3 600	5 934	54 446	4 537	2 063 830	1 431 170	3 495 000
41102	2	50	2 RK M	1,0989	32 819	2 250	3 709	38 778	3 232	1 508 141	836 859	2 345 000
41103	2	81	3 RK M+B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 315 387	3 395 000
41201	3	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 713 731	4 095 000
41202	3	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	773 316	2 345 000
41203	3	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 215 387	3 295 000
41301	4	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 813 731	4 195 000
41302	4	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	773 316	2 345 000
41303	4	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 215 387	3 295 000
41401	5	120	4 RK B	2,0127	60 110	5 400	8 902	74 412	6 201	2 762 250	2 532 750	5 295 000
41402	5	86	3 RK T	1,5732	46 984	3 870	6 379	57 233	4 769	2 159 075	1 735 925	3 895 000

2018030104257

Brf Gretas glänta
G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Vän. plan	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning So Lägenhetsbeteckningar nota	Andels-tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Proliminär årsavg. för hushållsel (kronor 1)	Proliminär årsavg. för varmvatten (kronor 2)	Summa års-avgifter kronor	Månads-avgifter. kr	Insats kr	Upp-fåtels-avgift, kr	Summa insats och upplavg. kr
51001	1	36	1 RK U	0,8791	26 255	1 620	2 670	30 545	2 545	1 206 486	588 514	1 795 000
51002	1	60	2 RK U	1,2146	36 274	2 700	4 451	43 425	3 619	1 666 929	728 071	2 395 000
51004	1	55	2 RK U	1,1567	34 545	2 475	4 080	41 100	3 425	1 587 467	807 533	2 395 000
51101	2	71	3 RK M+B	1,3997	41 803	3 195	5 267	50 265	4 189	1 920 962	974 038	2 895 000
51102	2	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	823 316	2 495 000
51103	2	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 171 731	4 095 000
51201	3	80	3 RK B	1,5039	44 912	3 600	5 934	54 446	4 537	2 063 830	1 131 170	3 195 000
51202	3	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	823 316	2 495 000
51203	3	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 171 731	4 195 000
51301	4	80	3 RK B	1,5039	44 912	3 600	5 934	54 446	4 537	2 063 830	1 131 170	3 195 000
51302	4	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	1 023 316	2 595 000
51303	4	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 171 731	4 295 000
51401	5	86	3 RK T	1,5732	46 984	3 870	6 379	57 233	4 769	2 159 075	1 735 925	3 895 000
51402	5	113	4 RK B+B	1,9310	57 694	5 085	8 382	71 161	5 930	2 651 222	2 543 778	5 195 000
61001	1	84	3 RK M	1,5500	46 291	3 780	6 231	56 302	4 692	2 127 236	1 367 764	3 495 000
61004	1	30	1 RK U	0,8097	24 182	1 350	2 225	27 757	2 313	1 111 240	313 760	1 425 000
61101	2	81	3 RK M+B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 315 387	3 395 000
61102	2	39	1 RK M	0,9139	27 291	1 755	2 893	31 939	2 662	1 254 106	540 892	1 795 000
61103	2	96	4 RK M+B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 171 731	4 295 000
61201	3	81	3 RK B	1,5153	45 255	3 645	6 009	54 909	4 576	2 079 613	1 315 387	3 395 000
61202	3	54	2 RK B	1,1452	34 202	2 430	4 006	40 638	3 387	1 571 684	823 316	2 395 000
61203	3	96	4 RK B	1,7351	51 819	4 320	7 121	63 260	5 272	2 381 269	1 171 731	4 295 000
61301	4	86	3 RK T	1,5732	46 984	3 870	6 379	57 233	4 769	2 159 075	1 535 925	3 695 000
61302	4	112	4 RK T	1,9202	57 347	5 040	8 308	70 695	5 891	2 635 302	2 359 698	4 995 000
SUMMA	5 258		SUMMA	100,0000	2 986 544	236 610	390 038	3 613 190	301 099	137 241 416	91 493 584	228 735 000
Antal lgh	69 st		Differens	0,0000	-2	0	0	-2	0	0	0	0

- 1) Proliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 45 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
2) Proliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 74,18 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i källarplan, förutom lgh 11001 som har sitt förråd utanför lägenheten samt lgh 61001 som har sitt förråd i lägenheten.
Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran föra anger antal rum. M: Mark / utoplats, som ingår i bostadsrätten. B: Balkong, T: Takterrass	Summa årsavgift Summa insats och upplåtelseavgift	3 613 192 228 735 000	687 43 502

48

2018030104258

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
1. RÄNTEKOSTNADER	2 795 000	2 786 615	2 778 230	2 769 845	2 761 460	2 753 075	2 727 983	2 688 012
Låneräntor	2 795 000	2 786 615	2 778 230	2 769 845	2 761 460	2 753 075	2 727 983	2 688 012
2. DRIFTSKOSTNADER	1 683 282	1 716 948	1 751 287	1 786 312	1 822 038	1 858 479	2 051 910	2 265 475
Driftskostnader	1 056 634	1 077 767	1 099 322	1 121 308	1 143 734	1 166 609	1 288 031	1 422 090
Prel. Driftkostnader	626 648	639 181	651 965	665 004	678 304	691 870	763 879	843 385
3. ÖVRIGA KOSTNADER	91 110	92 932	94 791	96 687	98 620	100 593	111 063	244 742
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	91 110	92 932	94 791	96 687	98 620	100 593	111 063	244 742
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-1 433 200	-1 461 864	-1 491 102	-1 520 925	-1 551 344	-1 582 372	-1 747 070	-1 928 909
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 433 200	-1 461 864	-1 491 102	-1 520 925	-1 551 344	-1 582 372	-1 747 070	-1 928 909
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	477 000	480 540	484 151	487 834	491 591	343 173	451 131	613 165
Amorteringar, lån	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	147 750	235 368	374 945
Avsättningar, underhåll	177 000	180 540	184 151	187 834	191 591	195 423	215 763	238 220
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	2 357 870	2 357 870	2 357 870	2 357 870	2 357 870	2 357 870	2 357 870	2 357 870
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 880 870	-1 877 330	-1 873 719	-1 870 036	-1 866 279	-2 014 697	-1 908 739	-1 744 705
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	227 000	407 540	591 691	779 525	971 116	1 166 539	2 203 867	3 349 164

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,79%	2,79%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 258	5 258	5 258	5 258	5 258	5 258	5 258	5 258

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	3 613 192	3 615 171	3 617 357	3 619 753	3 622 385	3 472 948	3 595 017	3 882 485
Kostnader per m2 BOA	687	688	688	688	689	661	684	738

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Styrelsen beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 613 192	3 615 171	3 617 357	3 619 753	3 622 365	3 472 948	3 595 017	3 882 485
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	687	688	688	688	689	661	684	738
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	4 611 407	4 610 391	4 609 582	4 608 983	4 608 601	4 456 189	4 572 789	4 845 930
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	877	877	877	877	876	848	870	922
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 613 192	3 632 004	3 651 864	3 672 809	3 694 876	3 565 855	3 805 298	4 239 509
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	687	691	695	699	703	678	724	806

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 februari 2018 för bostadsrättsföreningen Gretas glänta, org. nr: 769633-2670.

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.

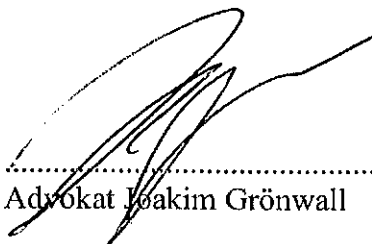
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

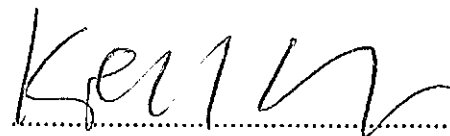
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 26 februari 2018


.....
Advokat Joakim Grönwall


.....
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2018-02-26 avseende ekonomisk plan för
Brf Gretas glänta**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, föreningen	2016-12-29
2	Stadgar, föreningen	2016-11-12
3	Entreprenadkontrakt	2016-12-07
4	Tidplan	2017-10-26
5	Köpekontrakt, del av Sigtuna Ragvaldsbo 1:190	2016-12-07
6	Offert finansiering	2016-10-31
7	Accept finansieringsoffert	2016-11-15
8	Beräkning taxeringsvärde	2018-02-06
9	Fastighetsdatautdrag	2018-02-06
10	Beslut om bygglov	2016-10-25
11	Fotografi över området	Odaterat