

BRF GRÖNDAL 1

Organisationsnummer: (769641-8511)

EKONOMISK PLAN

Huvudrubriker:

Allmänt. 2

Beskrivning av fastigheten sid. 3

Kortfattad rumsbeskrivning sid. 4

Föreningens anskaffningskostnad. 5

Föreningens lån samt årliga kostnader sid. 6

Föreningens årliga intäkter sid. 7

Redovisning av andelstal och lägenheter sid. 8

Prognos sid. 9

Känslighetsanalys sid. 10

Känslighetsanalys 2 sid. 11

Särskilda förhållanden sid. 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg sid. 13

Dokument som bilagts granskning. 14

ALLMÄNT

Denna ekonomiska plan ersätter ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket 2023-05-22

Bostadsrättsföreningen Gröndal 1 (769641-8511), Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats 2023-03-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen består av ett hus med 12 bostäder. 6 stycken med 1 rum och kök, 2 stycken med 2 rum och kök, 1 stycken med 2,5 rum och kök, 2 stycken med 3 rum och kök samt 1 stycken med 3,5 rum och kök. Bostadsarean kommer att uppgå till 498 kvm boyta samt 98 kvm biyta.

Upplåtelse samt inflyttning beräknas pågå under 1 maj – 31 juli 2023.

Fastigheten Gröndal 1:15 beräknas kunna förvärfvas av Bostadsrättsföreningen Gröndal 1 under år 2023. Detta skall ske genom att föreningen köper samtliga aktier i Gröndal 1 AB (559425-6009).

Föreningen skall därefter förvärva fastigheten av Gröndal 1 AB (559425-6009) och blir därigenom lagfaren ägare till fastigheten. Efter att samtliga aktier förvärvats kommer Gröndal 1 AB (559425-6009) att likvideras eller försälas.

I samband med förvärvet av fastigheten via köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp.

Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheterna i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, mars 2023, bedömda förutsättningar för finansiering.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag.

För att kunna upprätta och teckna förhandsavtal med köpare till bostadsrätterna enl. 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom projektörens försorg i Söderberg & Partners. Vid tillträde (s.k. ansvarsdagen) övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

Den ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar som legat till grund vid tiden för planens upprättande 2023-05-05. Bostadsrättsföreningen kommer att göra avskrivningar på fastighetens bokförda värde i enlighet med praxis. Uppgifterna i denna ekonomiska plan är preliminära.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gröndal 1:15
Adress:	Klyvarvägen 5
Tomtens areal:	867 kvm.
Lägenhetsyta:	596 kvm (BOA+BIA)
Antal bostadslägenheter:	12 stycken
Antal parkeringsplatser:	0 stycken
Andel i samfällighet/GA:	Nej
Servitut:	Ja, värmeledning
Byggår:	1930
Renovering:	2021
Upplåtelse:	Andra kvartalet 2023
Inflyttning:	Andra kvartalet 2023
Taxeringsvärde:	11 990 000 kr, (varav markvärde 8170 000 kr)

Byggnadens utformning

Bostäderna är byggda i 2,5 plan med suterräng/källare.
Allmän tvättstuga samt förråd i sutterrängplan
Trappuppgång

Grund	Betong
Bjälklag	Trä
Stomme	Tegel med putsad fasad från 2022
Tak	Betongplattor

Parkeringsplatser

Föreningen förvaltar själv sin mark.

Värme o ventilation:

Uppvärmning sker med hjälp av fjärrvärme och vattenburna radiatorer.
Självdragsventilation via väggmonterade ventiler,
Vindslägenheterna har FTX system.

Belysning:

Tidsstyrd belysning på fasader vid entré samt trappuppgång.

Posthantering:

Postlådor i trappuppgång vid respektive dörr

Gemensamma anordningar:

Anslutning för vatten o avlopp, anslutet till det kommunala nätet.
Inkommande elservis samt fiber
Grönytor, planteringar samt yttre belysning.
Grusade gångar och yttre trappor i sten.
Kärl för avfall på anvisad plats

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Kök	Befintliga nya Käkssnickerier Fläkt Spishäll Kyl/frys Ugn
Badrum/wc	Befintliga väggar kaklade. Klinkrade golv Porcelainhandfat o wc stol Dusch Målade tak
Golv	Befintliga golv av parkett, 1-stav
Innertak	Befintliga tak, målade
Innerväggar	Befintliga innerväggar, spacklade, målade eller tapetserade
Innerdörrar	Befintliga, Vita/träfärgade
Balkonger	Betong samt smidesräcken
Fönster	2- eller 3 glas, trä, vitmålade, kopplade

Följande renoveringar har utförts under 2021

OVK, ny fläkt på tak
Fjärrvärmeanslutning
Stambyte
Nytt tak
Säkervatteninstallationer
Ny putsad fasad
Nya ytskikt i samtliga bostäder
Nya elinstallationer

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

Köpeskilling för aktier i Gröndal Fastighets 11 AB (559265-7000)	31 816 000 kr
Fastighet Gröndal 1:15	22 000 000 kr
Lagfart	330 000 kr
Pantbrev	0 kr
Föreningskassa	<u>50 000 kr</u>
Slutlig anskaffningskostnad	54 196 000 kr

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde. Försäkringen innehåller även en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har inga räntebidrag

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN:

Erlagda insatser	46 696 000 kr
Lån	<u>7 500 000 kr</u>

Summa: 54 196 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. Vid tillträde (s.k. ansvarsdagen) övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.



LÅN SAMT KOSTNADER ÅR 2023:

Föreningen skall redovisa avskrivning enligt K2 (sk rak avskrivning). Avskrivningar på byggnaderna kan påverka föreningens resultat men den påverkar inte likviditeten. Avskrivningar görs enligt bokföringslagen

Kapitalkostnader

Specifikation av befintliga lån samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar
Föreningen nyttjar befintliga pantbrev i så stor utsträckning som möjligt. Föreningen har inga räntebidrag.
Amorteringstakten kan komma att justeras beroende på räntan vid bindningstillfället.
Amortering kalkyleras med 0 % under de första tre åren, därefter med 1 procent.
Föreningen kan komma att placera lån på annat sätt än nedan. Normalt är en uppdelning i fler mindre lån med olika förfalldatum. I detta fall har vi räknat med kort räntebindning.

<u>Lån</u>		<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>
Lån 1	7500000	2,9	217500
Summa räntor			217500

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder.

Avskrivning sker med 171 000 kr/år.

Driftkostnader

Förvaltning, vaktmästeri, snöröjning, städning			20000	
Försäkringar			10000	
Sopor			10000	
Förbrukningsmaterial			3000	
Fastighets-el			15000	
Uppvärmning	<i>(De boende betalar själva sin värme)</i>		0	
TV/Fiber	<i>(Lägenheterna har eget abonnemang med leverantör)</i>		0	
Vatten och avlopp			22000	
Övrigt			5000	
Löpande reparationer			10000	
Fastighetsavgift	<i>(12 bostäder a 1589 kr per år)</i>		19068	
Styrelse o revision				
Styrelsearvoden			0	
Revision o bokföring			18500	132568
Avsättning till fast. underhåll	70	596 kvm	41720	41720
(enligt föreningens stadgar § 12 o 13)				
Summa driftkostnader				<u>391788</u>



INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och läge.

Intäkter

	<u>Hyra</u>	<u>Avgift</u>	<u>Belopp</u>	<u>Antal/kvm</u>	<u>Summ</u>
Årsavgifter bostadslägenheter per kvm			580	596	345694
Hysesintäkter (1102)/tillkommer	2502	1450	1052	12	12622
Hysesintäkter (901)/tillkommer	8752	4344	4407	12	52889

Avgifter och hyror 411192

(Lägenhet 1002 samt lgh 901 hyrs idag ut till hyresgäster. Tillsvidare kommer den lägenheten att stå kvar som hyreslägenhet och upplåts när de boende säger upp hyreskontrakten.

Hyran ovan representerar den ökade intäkten mellan hyra och avgift. Eftersom hyran är högre blir det en ökad intäkt med 65511,918 per år)

Summa beräknade årliga intäkter

411192

Över budget

19404

Amortering 0 kr

Föreningen har inga räntebidrag.

Fastighetsavgift

Fastigheten är taxerad till ett värde av 11 990 000 kr.

(varav markvärde 8 170 000 kr)

Nedan, kostnader som boende själva får stå månadsvis

TV/Fiber Beräknas till 300kr per månad och bostad

Försäkring/bostadsrättstillägg Beräknas till 150 kr per månad och bostad

kvm

<i>Värme/el</i>	<i>30</i>	<i>315 kr per månad</i>
	<i>46</i>	<i>482 kr per månad</i>
	<i>72</i>	<i>755 kr per månad</i>
	<i>102</i>	<i>1070 kr per månad</i>

Föreningen uppvärms via fjärrvärme. Värmekostnaden ovan är beräknad på kostnad per kvm för boende och den kommer att faktureras (per kvm lägenhetsyta) från föreningen.



PRELIMINÄR PLAN

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER:

Lgh nr	Övrigt	Rol	Lägenhetsyta BOA + BIA	BIA	Andelstal	Insats kr	Insats per kvm	Avgift per år	Avgift per mån
1001	Balkong	1	30		5,034	2695000	89833	17402	1450
1002	Balkong	1	30		5,034	2695000	89833	17402	1450
1003		2	46		7,718	3495000	75978	26680	2223
1104		1	30		5,034	2695000	89833	17402	1450
1101	Fr. balkong	1	30		5,034	2695000	89833	17402	1450
1102	Fr. balkong	1	30		5,034	2695000	89833	17402	1450
1103		2	46		7,718	3496000	76000	26680	2223
1004		1	30		5,034	2650000	88333	17402	1450
1201	Balkong	3	72	25	12,081	5795000	80486	41762	3480
1202		3,5	108	49	12,121	6995000	64769	41900	3492
901	Uteplats	2,5	72	24	15,081	5795000	80486	52132	4344
902	Uteplats	3	72		15,081	4995000	69375	52132	4344
			596		100	46696000		345694	28808

YTORNA ÄR UPPMÄTTA PÅ RITNING

NYCKELTAL (Baseras på BOA + BIA):

Anskaffningskostnad/kvm (inkl föreningens fastighet)	90933 kr
Belåning/kvm	12584 kr
Driftskostnad (exkl ränta o fast.underhåll)/kvm	222 kr
Årsavgift/kvm	580 kr
Insats i snitt/kvm	78349 kr
Avsättning till underhållsfond	70 kr
Amortering/kvm	0 kr
Kassaflöde/kvm	103 kr
Avskrivning/kvm	287 kr
Ränta/kvm	365 kr
Driftskostnad/kvm inkl ränta och underhållsfond	657 kr

Avgifter beräknas lika för både biyta och boyta.

Andelstal

Lägenhet 1202 har minskats med 6 andelar

Lägenhet 901 och 902 har ökats med 3 andelar vardera med anledning av att de har stora trädgårdar.

EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16
Brf Gröndal 1

Parametrar:	596 kvm																																																																																																																																																																																																																											
Kapitalkostnader	Antal kvm lghyta																																																																																																																																																																																																																											
Ränta lån (snitt)	Antal lägenheter																																																																																																																																																																																																																											
Driftkostnadsutveckl	Kassa vid övertagande																																																																																																																																																																																																																											
Avgiftsutveckling	Schablon taxvärde år 1																																																																																																																																																																																																																											
Amortering	Föreningslån																																																																																																																																																																																																																											
Ränta på kassan	2,00% (Räntan på kassan ökar i samma omfattning som ränta på lån)																																																																																																																																																																																																																											
År	ÅR 1: 2023	ÅR 2: 2024	ÅR 3: 2025	ÅR 4: 2026	ÅR 5: 2027	ÅR 6: 2028	ÅR 7: 2029	ÅR 8: 2030	ÅR 9: 2031	ÅR 10: 2032	ÅR 11: 2033	ÅR 16: 2038																																																																																																																																																																																																																
INTÄKTER (tkr)													Avgifter o hyror	411	422	433	444	455	467	478	490	503	515	528	555	Varav avgifter	346	355	364	373	383	393	402	413	423	433	444	467	Summa intäkter	411	422	433	444	455	467	478	490	503	515	528	555	KOSTNADER (tkr)													Räntor	218	218	218	218	218	215	213	211	209	207	204	200	Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783
Avgifter o hyror	411	422	433	444	455	467	478	490	503	515	528	555	Varav avgifter	346	355	364	373	383	393	402	413	423	433	444	467	Summa intäkter	411	422	433	444	455	467	478	490	503	515	528	555	KOSTNADER (tkr)													Räntor	218	218	218	218	218	215	213	211	209	207	204	200	Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783													
Varav avgifter	346	355	364	373	383	393	402	413	423	433	444	467	Summa intäkter	411	422	433	444	455	467	478	490	503	515	528	555	KOSTNADER (tkr)													Räntor	218	218	218	218	218	215	213	211	209	207	204	200	Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																										
Summa intäkter	411	422	433	444	455	467	478	490	503	515	528	555	KOSTNADER (tkr)													Räntor	218	218	218	218	218	215	213	211	209	207	204	200	Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																							
KOSTNADER (tkr)													Räntor	218	218	218	218	218	215	213	211	209	207	204	200	Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																				
Räntor	218	218	218	218	218	215	213	211	209	207	204	200	Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																	
Drift ink fast.skatt (exkl yttre fond)	133	136	138	141	144	147	150	153	156	159	162	179	Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																														
Amortering	0	0	0	75	75	75	75	75	75	75	75	75	Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																											
Summa kostnader	351	353	356	434	436	437	438	439	440	441	442	454	Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																								
Kassaflöde	61	69	77	10	19	30	41	52	63	75	87	101	Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																					
Akkumulerad kassaflöde	61	129	206	216	235	265	305	357	420	495	581	875	Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																		
Ack underhållsfond	42	85	126	168	210	252	294	336	378	420	462	672	Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																															
Avskrivning	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																																												
Årets resultat	-111	-102	-94	-86	-77	-66	-55	-44	-33	-21	-9	5	Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																																																									
Ack resultat		-213	-307	-393	-470	-536	-592	-636	-669	-690	-700	-718	Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																																																																						
Lån (tkr)	7500	7500	7500	7500	7425	7350	7275	7200	7125	7050	6975	6600	Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																																																																																			
Avgifter per kvm	580	595	611	626	643	659	675	692	709	727	745	783																																																																																																																																																																																																																

Avgifterna baseras på föreningens likviditet, ett redovisningsmässigt underskott påverkar ej betalnettot



KÄNSLIGHETSANALYS

Brf Gröndal 1

År

2023 2024 2025 2026 2027 2028 2033

1 2 3 4 5 6 11

Årsavgift:

Kalkylens inflationsnivå och:

—Ränta

3,90%

871

1. Antagen räntenivå +1%
(Årsavgift/kvm boa)

721

752

769

785

4,90%

997

2. Antagen räntenivå +2 %
(Årsavgift/kvm boa)

847

878

894

910

1,90%

620

3. Antagen räntenivå -1%
(Årsavgift/kvm boa)

469

501

517

533

Kalkylens räntenivå och:

—Inflation

3,00%

747

4. Antagen inflationsnivå +1%
(Årsavgift/kvm boa)

597

628

645

661

4,00%

749

4. Antagen inflationsnivå +2%
(Årsavgift/kvm boa)

599

630

647

663

1,00%

743

5. Antagen inflationsnivå -1%
(Årsavgift/kvm boa)

597

624

641

657



Känslighetsanalys 2
Brf Gröndal 1

Anslutningsgrad %	Skulder år 1 Kr	Skuld- sättning %	Ökad ränte- kostnad Kr	Ökade intäkter Kr	Påverkan på resultatet Kr
100%	7500000	14	0	0	0
90%	12169600	22	135418	52686	-82732
80%	16839200	31	270837	105373	-165464

Avseende Brf Gröndal så gäller i praktiken inte denna kalkyl eftersom föreningen har en lånegaranti med fast ränta och fast lånebelopp. Om intäkterna minskar så påverkar det inte föreningen.



SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

1. Fastighetsförvärvet skall ske genom att bostadsrättsföreningen skall förvärva aktierna i det bolag som äger fastigheterna, Gröndal Fastighets 11 AB (559265-7000). Föreningen skall därefter likvidera/försälja bolaget och samtidigt ansöka om lagfart för fastigheten.
Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten nyttjas i samband med detta som säkerhet för föreningens lån. Som säkerhet för lånen skall föreningen ansöka om pantbrev i föreningens fastighet. I samband med upptagande av lån skall dessa mixas så att snitträntan inte överstiger den ränta som anges i denna kalkyl. Bostadsrättsföreningen kommer att göra avskrivningar på fastighetens bokförda värde i enlighet med praxis.
2. Bostadsrättsföreningens årsavgifter kommer täcka föreningen löpande utbetalningar för räntor, amorteringar och drift samt avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som uppstår som differensen mellan föreningens årliga intäkter, kostnader och avskrivningar. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.
3. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen annorlunda beslutar.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande områden i gott skick.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
7. Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
8. Bostadsrättsinnehavaren har eget abonnemang för tv, telefoni samt hushållsel. Bostadsrättsinnehavaren skall också teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

Ort och datum enligt digital signatur

Underskrifter Brf Gröndal 1 (769641-8511)

Dani Hamzo

Georg Challma

Anders Vossman



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gröndal 1 med organisationsnummer 769641-8511. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser preliminär/beräknad anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Gröndal 1, daterad 2023-10-19.
- Stadgar för Brf Gröndal 1, registrerade hos Bolagsverket 2023-03-27.
- Registreringsbevis för Brf Gröndal 1, daterat 2023-03-27.
- FDS-utdrag för Stockholm Gröndal 1:15, daterat 2023-04-14.
- Värdeutlåtande för Stockholm Gröndal 1:15, daterat 2021-09-30.
- Offert finansiering, daterad 2023-05-02.
- Offert försäkring, daterad 2023-04-14.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterad 2023-04-28.
- Komplettering till protokoll från teknisk besiktning, daterat 2023-04-26.
- Underhållsplan för Stockholm Gröndal 1:15, odaterad.
- Köpekontrakt fastighet, daterade 2023-05-01.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2023-05-01.
- Mäklarstatistik för Stockholms kommun, daterad 2023-10-06.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriگا att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.



DOKUMENT SOM BILAGTS GRANSKNING:

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Överlåtelsekontrakt för aktiebolaget Gröndal 1 AB (559425-6009) samt köpehandlingar för föreningens fastigheter.
3. Föreningens stadgar



Verifikat

Transaktion 09222115557503023983

Dokument

E plan Gröndal 1

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-10-19 14:21:30 CEST (+0200) av anders vossman (av)

Färdigställt 2023-10-20 09:14:47 CEST (+0200)

Signerare

anders vossman (av)

BROVO FÖRVALTNING

anders.vossman@telia.com

+46702165598

Signerade 2023-10-19 14:21:31 CEST (+0200)

Dany Hamzo (DH)

deusfastigheter@yahoo.se

Signerade 2023-10-19 14:25:45 CEST (+0200)

George Challma (GC)

george.challma@gmail.com

Signerade 2023-10-19 15:02:41 CEST (+0200)

Fredrik Wirf (FW)

fredrik.wirf@afry.com

Signerade 2023-10-19 15:40:47 CEST (+0200)

Daniel Karlsson (DK)

daniel.karlsson@hsb.se

Signerade 2023-10-20 09:14:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

