

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-08

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÖNKULLA

Sundbybergs kommun

ORG NR 769632-0121

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-11
F. Nyckeltal	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grönkulla, Sundbybergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med april månad 2018. Inflyttning beräknas ske under perioden november 2018 t o m maj 2019.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i mars månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 3 november 2016.

Bygglov beviljades den 20 mars 2017. Startbesked erhöles den 13 april 2017.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Danske bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg 2:175, Sundbybergs kommun.
Adress:	Rissneleden 153 - 161, 174 57 Sundbyberg.
Tomtens areal:	5 906 m ² (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	Cirka 7 726,5 m ² (uppmätt på ritning)
Lokalarea:	Cirka 77 m ² (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	115 lägenheter i två flerbostadshus.
Antal lokaler:	En lokal, troligtvis kontor eller café.
Husens utformning:	Två flerbostadshus med 5-10 våningsplan fördelat på 6 trapphus. Sutterängplan innehåller garage, cykelrum, lägenhetsförråd samt tekniska utrymmen. Vindsplanet inrymmer bostäder, lägenhetsförråd och fläktrum. Barnvagnsrum finns i respektive trapphus. En sopsugsanläggning är placerad mellan de två huskropparna. På baksidan kommer en grillplats med bänkar att anläggas. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Vattenburet värmesystem med radiatorer med anslutning till fjärrvärmesystemet. Synliga värmestammar och värmeledningar. Ventilationssystemet består av ett FTX-system med mekanisk till- och frånluftsventilation. Komfortvärme i badrummen, uppvärmning via hushållsel.
EI:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt elabonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus (6 st) med access till samtliga våningsplan.
Sophantering:	Sopsugsystem för hushållssopor i anslutning till fastigheten med nedkast utomhus. Källsortering i ett miljörum i fastigheten (ingång vid trapphus 3) där flera fraktioner återfinns.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med uttag för datakommunikation samt samt TV och telefoni via bredband.
Parkering:	Föreningen disponerar 47 garageplatser i det gemensamma garaget varav 10 p-platser med laddstolpe. Det finns ytterligare 3 p-platser för bil till bilpool dvs totalt 50 p-platser.
Servitut:	Avtalsservitut kraftledning. Servitutet avser kraftledning som ägs av Vattenfall. Kraftledningen har flyttats innan produktionen startade och servitutet kommer att avslutas under 2018. Officialnyttjanderätt avseende att anlägga och framdraga vattenledning, inskriven 1963. Troligtvis ej aktuell, lokaliseringen av nyttjanderätten har ej kunnat fastställas.
Ledningsrätter:	Ledningsrätt för starkström (förmånstagare Vattenfall AB) och två ledningsrätter för fjärrvärme (förmånstagare Norrenergi AB).

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundkonstruktion med platsgjuten betongplatta på mark ovanpå packad sprängbotten.
Bärande stomme:	Bärande stomme av platsgjuten betong med kvarsittande form. Bjärklag av plattbärlag med synliga fogar i innertak.
Takkonstruktion:	Sadeltak med takkasetter. Yttertaksbeklädnad av papp.
Fasader:	Fasader av tunnputs och tunntegel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt.
Entréer/Trapphus:	I entréplan i respektive trapphus finns postboxar. Klinker på golv på respektive våningsplan och terazzo i trapplöpen. Barnvagns- och rullstolsförråd innanför trapphusentréer eller i källarplanet. Cykelrum finns i garaget. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Lägenhetsförråd finns på vinden eller i källarplan.
Dörrar:	Entréportar i aluminium och glas, övriga dörrar i allmänna utrymmen av stål. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä av typ lätt dörr, släta och vita.
Fönster:	Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Fönster och fönsterdörrar med isolerglas (3-glas) av aluminium och trä, i markplan utrustade med lås.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong med pinnräcken av aluminium. Uteplatser beläggs med betongplattor.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker/ Eklamellparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Badrum/tvätt/WC/ dusch:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse. Tvätt sker i badrum som har tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin. Samtliga lägenheter har mikrovågsugn.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	469 200 150
Köpeskilling för inredningsval	1 423 225
Likviditetsreserv	120 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-430 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	470 313 375

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 430 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 430 000 kronor skall föreningen erlægga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 430 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 150 960 000 kronor för bostäder och 4 389 060 kr kronor för lokaler och garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske bank.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter

tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Ett eventuellt överskott i verksamheten ska i första hand användas till nedamortering av föreningens lån.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Summa exkl amortering (kr)
Lån 1	34 973 633	5 år	2,90	1 014 235	620 000	1 014 235
Lån 2	34 973 633	4 år	2,75	961 775		961 775
Lån 3	34 973 633	3 år	2,60	909 314		909 314
Summa	104 920 900			2 885 325	620 000	2 885 325
Insatser	363 969 250					
Upplåtelseavgifter	1 423 225					
Summa Finansiering	470 313 375					
Summa år 1			varav amortering	620 000	2 885 325	

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Antagna räntesatser är högre än vid tiden för upprättande av den ekonomiska planen.

³ Rak amortering är 1-16 om 620 000 kr per år, därefter en årlig uppräknings om 3,5% per år.

Total amorteringstid ca 70 år.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	5 002 360	5 102 407	5 204 455	5 308 544	5 414 715	5 523 010	6 097 849	6 732 518
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	477 900	487 458	497 207	507 151	517 294	527 640	582 557	643 190
Årsavgift kr/m²	709	723	738	753	768	783	865	955
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	748 617	763 589	778 861	794 438	810 327	826 534	912 560	1 007 540
Räntor	0	2 200	4 120	6 970	10 777	15 563	29 444	71 343
Summa intäkter	6 228 877	6 355 655	6 484 643	6 617 105	6 753 114	6 892 747	7 622 410	8 454 591
Driftskostnader	2 549 661	2 600 654	2 652 667	2 705 721	2 759 835	2 815 032	3 108 023	3 431 508
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	203 529
Fastighetsskatt garagelokaler	7 517	7 668	7 821	7 978	8 137	8 300	9 164	10 117
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	36 373	37 101	37 843	38 600	39 372	40 159	44 339	48 954
Summa	43 891	44 768	45 664	46 577	47 509	48 459	53 502	262 600
Reserv	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Kapitalkostnader								
Räntor	2 885 325	2 868 275	2 851 225	2 834 175	2 817 125	3 309 179	3 208 429	3 107 679
Avskrivningar	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202
Summa kostnader	8 776 078	8 810 899	8 848 758	8 883 674	8 921 670	9 469 872	9 687 156	10 098 989
Årets resultat	-2 547 201	-2 455 245	-2 362 115	-2 266 570	-2 168 557	-2 577 125	-2 044 746	-1 644 398

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	618 000	630 360	642 967	655 827	668 943	682 322	753 339	831 747
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	618 000	1 248 360	1 891 327	2 547 154	3 216 097	3 898 419	7 520 266	11 519 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-2 547 201	-2 455 245	-2 362 115	-2 266 570	-2 168 557	-2 577 125	-2 044 746	-1 644 398
Årets avskrivning	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202	3 267 202
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	720 001	811 957	905 087	1 000 632	1 098 645	690 077	1 222 456	1 622 804
Likviditetsreserv	120 000							
Amorteringar	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000	-620 000
Årets kassaflöde	220 001	191 957	285 087	380 632	478 645	70 077	602 456	1 002 804
Skattskyldighet garagelokaler	751 740	766 775	782 110	797 753	813 708	829 982	916 367	1 011 743
Skattskyldighet uthyrningslokaler	3 637 320	3 710 066	3 784 268	3 859 953	3 937 152	4 015 895	4 433 873	4 895 354
Låneskuld	104 920 900	104 300 900	103 680 900	103 060 900	102 440 900	101 820 900	98 720 900	95 620 900

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 % från och med år 2.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak amortering om 620 000 kr år, år 1-16. Därefter årlig uppräknings om 3,5% per år. Total amorteringstid ca 70 år.

Medelränta år 1-5 är 2,75% och år 6-16 är 3,25%.

Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	709	723	738	753	768	783	865	955
Antagen räntenivå + 1%	845	858	872	886	900	915	992	1078
Antagen räntenivå + 2%	981	993	1006	1019	1033	1047	1120	1202
Antagen räntenivå - 1%	573	588	604	619	635	651	737	831
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	709	728	746	766	786	806	917	1047
Antagen inflationsnivå + 2%	709	732	755	779	804	830	973	1153
Antagen inflationsnivå - 1 %	709	719	729	740	750	761	817	874

I årsavgiften ingår grundårsavgift samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,75% och år 6-16 är 3,25%.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

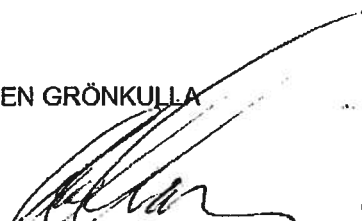
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Sundbyberg den 29 maj 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNKULLA



Göran Svanström



Jan-Erik Fransson



Anna Wallén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 maj 2018 för bostadsrättsföreningen Grönkulla, org. nr: 769632-0121.

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 slutlig 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.

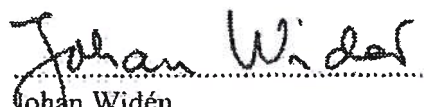
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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 den 1 juni 2018



Ivar Stenport
Civ.ing.
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



Johan Widén
Civ.ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-01 för Brf Grönkulla

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-04-02
2. Registreringsbevis	2018-01-18
3. Uppdragsavtal med bilagor	2016-11-03
4. Kreditoffert Danske bank	2016-07-14
5. Summa inredningsval	2018-04-12
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-02-20
7. Beräkning av taxeringsvärde	2017-02-14
8. Bygglövsbeslut	2017-03-20
9. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
10. Ritningsförteckning	2018-01-03
11. Expropriationsbeslut	1963-05-31
12. Bekräftelser	2018-04-13
13. Lägenhetsstorlekar	odaterad

fw

Skanska Sverige
Anna Wallén
112 74 Stockholm

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen Grönkulla, 769632-0121 (föreningen)
Kontaktperson: Anna Wallén

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 20 juni 2018 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 367 000 000 kronor och täcker summan av de insatser och upplåtelseavgifter som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 8 juni 2018 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av handläggaren Wilhelm Westberg. Föredragande var handläggaren Malin Lindqvist.

Wilhelm Westberg

Malin Lindqvist

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.