

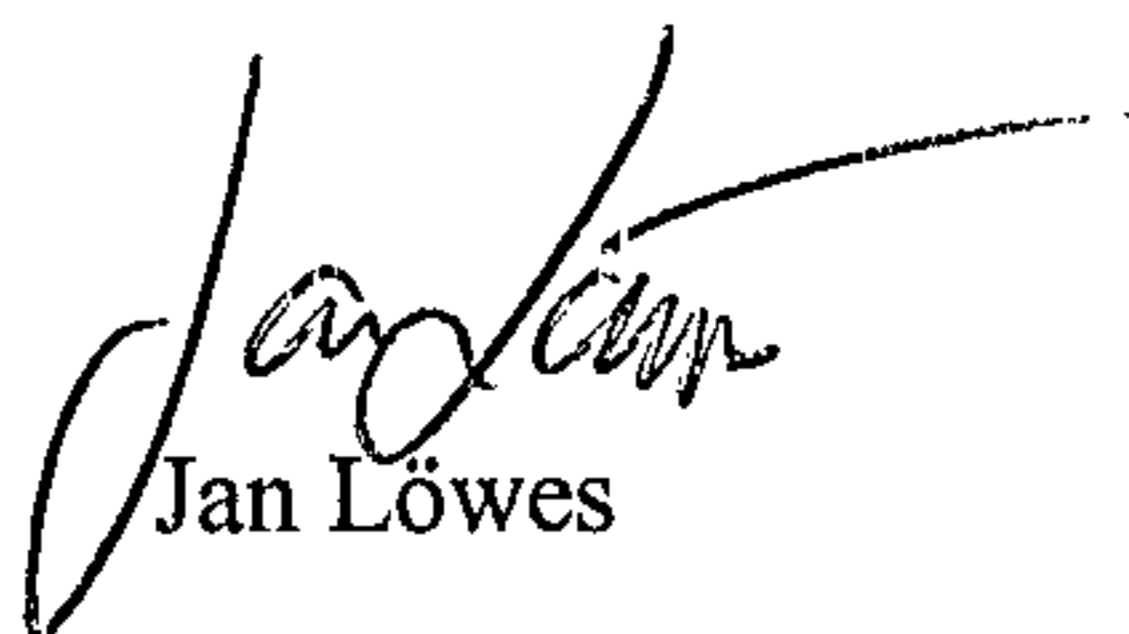
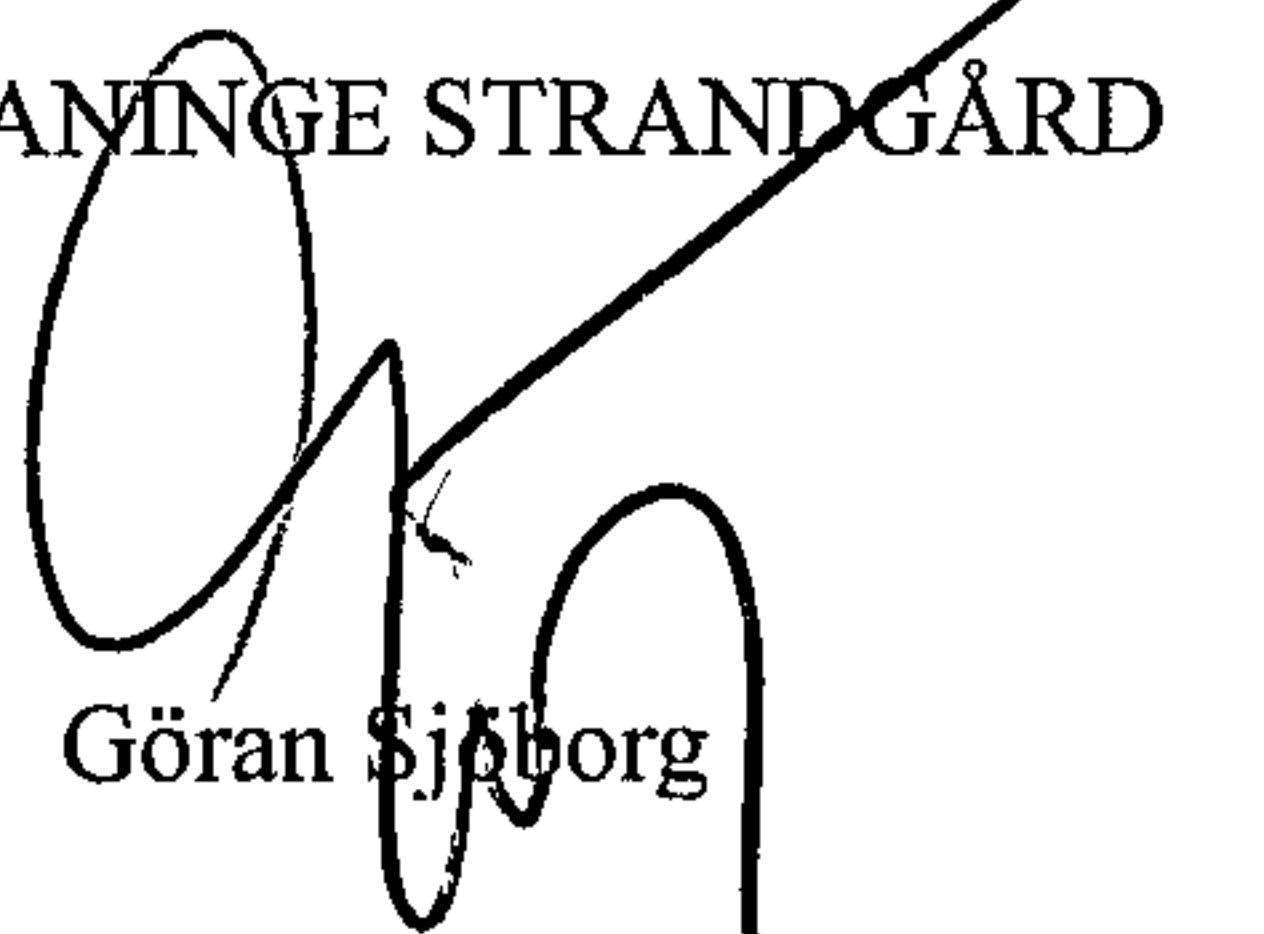
Ekonomisk plan**Bostadsrättsföreningen Graninge Strandgård****Organisationsnummer: 769635-1282****Kommun: Nacka****Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker:**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Taxeringsvärde	5
E. Finansieringsplan och Nyckeltal	6
F. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
G. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
H. Redovisning av lägenheterna	9
I. Ekonomisk prognos	10
J. Känslighetsanalys	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Nacka 2018-12-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANINGE STRANDGÅRD


Jan Löwes
Göran Sjöborg
Marielle Lundholm

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Graninge Strandgård, som har sitt säte i Nacka kommun, och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-08-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Enligt föreningens stadgar får till medlem i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Bostadsrättsföreningen har 2018-05-14 tecknat köpekontrakt avseende fastigheten Nacka Kil 1:109 även innehållande ett 3D-område med Backastad Graninge 10 AB.

Aktiebolaget Backastad Graninge 10 AB har tecknat ett entreprenadkontrakt med Backastad Silvergården AB för genomförande av byggnadsprojektet innehållande sammanlagt tolv lägenheter. Entreprenadkontraktet har den 2018-05-14 överlåtit till bostadsrättsföreningen.

Byggnationen pågår och inflyttning beräknas ske under andra kvartalet 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under januari 2019 och avslutas under juni 2019.

Av entreprenadkontraktet framgår att Backastad Silvergården AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Backahill AB har tecknat en garanti för entreprenörens åtaganden under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Fidelis Underwriting Limited.

Föreningen kommer att göra avskrivningar för byggnad från färdigställande enligt linjär plan på 120 år. Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor amorteringar och avsättningar till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningen och summan av amortering och avsättning till yttre fond.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kil 1:109, Nacka kommun, även innehållande ett 3D-utrymme
Adress:	Ferdinand Bobergs väg 14, 132 36 Saltsjö-Boo
Tomtens areal:	333 kvm
Boarea och biarea inom lgh enligt tabell:	cirka 908 kvm
Byggnadens utformning:	ett bostadshus i tre våningar i ett 3D-utrymme delvis under ett vårdboende
Antal bostadslägenheter:	12 stycken

Parkering

12 öppna parkeringsplatser längs gata säkrade genom servitut.

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

Bygglov

Kil 1:5 dnr B 2016-000924 beviljat 2016-09-21 samt ändringsbeslut 2017-06-16

Servitut

Servitut 0182K-2017/16.1 avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya 12 parkeringsplatser invid gata till förmån för föreningens fastighet, belastande Kil 1:108 (4 platser) samt Kil 1:104 och Kil 1:110.

Servitut 0182K-2017/16.2 avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya en sokkassun till förmån för föreningens fastighet belastande Kil 1:108.

Servitut 0182K-2017/16.3 avseende rätt till nödutrymning via utvändig gångbro och trappa vid västra fasaden från plan 3 till förmån för föreningens fastighet belastande Kil 1:108 och Kil 1:112.

Servitut 0182K-2017/16.4 avseende rätt att nyttja markområde inom belastad fastighet för uppställning av byggnadsställningar vid renovering och underhåll av föreningens fasad till förmån för föreningens fastighet belastande Kil 1:108.

Servitut 0182k-2017/16.5 avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya dräneringsledning runt föreningens byggnad till förmån för föreningens fastighet belastande Kil 1:107 och Kil 1:108.

Servitut 0182K-2017/16.6 avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya avluftsledning för avlopp i schakt inom belastad fastighet från fasadgräns i plan 3 upp till tak till förmån för föreningens fastighet belastande Kil 1:108 .

Servitut 0182K-2017/16.7 avseende rätt till nödutrymning via korridor och nödutgång mot väster i plan 3 samt rätt att underhålla och förnya gångbro fäst i fasaden till föreningens fastighet. Allt till förmån för Kil 1:108 belastande föreningens fastighet.

Servitut 0182K-2017/16.8 avseende rätt att nyttja markområde inom föreningens fastighet för uppställning av byggnadsställningar vid renovering och underhåll av fasad tillhörande förmånsfastighet till förmån för Kil 1:108 belastande föreningens fastighet.

Servitut 0182K-2017/16.10 avseende rätt att behålla, underhålla och förnya avloppsledning från fastighetsgräns fram till pumpstation till förmån för Kil 1:107 belastande föreningens fastighet.

Servitut 0182K-2017/16.11 avseende rätt att nyttja bostadsentré i plan 4, hiss och trapphus mellan plan 3 och 4 samt passage till fastighetsgräns i plan 3. Rätt att montera, behålla och underhålla och förnya kodlås på utsidan av fasad invid bostadsentrén i plan 4 samt postboxar i entréutrymme i plan 4 till förmån för föreningens fastighet, belastande Kil 1:107.

Servitut 0182K-2017/16.12 avseende rätt att behålla, underhålla och förnya dagvattenledning från fastighetsgräns till fördröjningsmagasin som tillhör föreningens fastighet samt rätt att släppa dagvatten till fördröjningsmagasin. Allt till förmån för Kil 1:107 belastande föreningens fastighet.

Servitut 0182K-2017/16.13 avseende rätt att behålla, underhålla och förnya vattenledning från fastighetsgräns fram till anslutning mot gemensam vattenledning till förmån för Kil 1:107 belastande föreningens fastighet.

Servitut (ansökan om inskrivning inlämnad) avseende rätt att nyttja och underhålla gångpassage fram till bostadsentré till förmån för föreningens fastigheten belastande Kil 1:107 samt Kil 1:108.

Vägsamfällighet

Föreningen kommer att ingå i Graningevägens samfällighetsförening Västra Ekedal ga:2
Andelstalet är ännu inte fastställt.

Ej inskrivet avtal

Avtal avseende rätt för vårdentreprenör att transportera matvagnar mellan vårdboende i fastighet Nacka Kil 1:108 och kök i fastighet Kil 1:107 via korridor i plan 3 i föreningens fastighet, samt rätt att vid dörr i korridor i plan 3 i föreningens fastighet mot vårdboendet installera, underhålla och förnya dörrstyrning avseende en armbågskontakt samt kodlås.

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar tillsammans med Kil 1:108 i:

KIL GA:9 avseende avloppsledning med tillhörande pumpstation. Ledningen, som är markförlagd och belägen inom Kil 1:108, föreningens fastighet och Kil 1:112, är gemensam fram till spillvattentank. Anläggningens förvaltning och drift sker genom delägarförvaltning. Föreningens andelstal är 2/5.

Föreningens fastighet beräknas komma att delta i:

Gemensamhetsanläggningar avseende angoringsväg, belysning inklusive ledningar, parkering, grönområde, park, vatten, spill- (inklusive sjöledning) och dagvattenledningar inklusive pumpstation, bryggor och stig längs vattnet mm tillsammans med övriga fastigheter inom Graninge Strandområdet (Kil 1:100, 1:101, 1:102, 1:103, 1:104, 1:105, 1:106, 1:107, 1:108, 1:110, 1:111 samt 1:112).

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna beräknas komma att förvaltas genom samfällighetsförening.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i hela området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Sopkasun placerade under jord inom Kil 1:108 säkrad genom servitut.

Fläktrum/undercentral

Två elrum

En hiss, hisschakt, trapphus, korridorer, postboxar samt kodlås.

Fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Teknisk beskrivning

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadsten/träpanel på utfackningsvägg mot balkong/altan
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbäklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger/altaner:	Inglasade, ovanpåliggande trätrall på golv
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
Värme:	Bergvärme, vattenburen golvvärme, i badrum vattenburen handdukstork
Ventilation:	FTX-system (värmeåtervinning på frånluften)
Bredband med telefoni och TV:	Avtal kommer att tecknas med Telia. En digitalbox per lägenhet för TV ingår

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

Lägenhetsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Klinker/Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll Ugn i lgh 3 RK Kombinerad ugn/mikrovågsugn i lgh 2 RK Mikrovågsugn i lgh 3 RK Kyl och frys i lgh 3 RK utom lgh 704 Kyl/frys i lgh 2 RK samt lgh 704 Diskmaskin Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch	Keramiska plattor	Keramiska plattor	Målat	Sanitetsutrustning Kommod Spegel med belysning i lgh 3 RK Spegelskåp i lgh 2 RK Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare Skåp över tvättbänk i lgh 3 RK Handdukstork
WC	Keramiska plattor	Målade, Keramiska plattor på vägg vid tvättställ	Målat	Sanitetsutrustning Kommod Spegel med belysning

I övrigt hänvisas till ritningar

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Förvärvskostnader	kr
Fastighetsförvärv enligt köpekontrakt samt kostnader för nybyggnation enligt totalentreprenadkontrakt	62 210 000
Ospecificerat (kassa)	10 000
Total kostnad	62 220 000

D. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde*	tkr
Bostäder	17 300

* baserat på förenklad fastighetstaxering 2016 värdeområde 182286

E. FINANSIERINGSPLAN OCH NYCKELTAL

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Banklån	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Totalt
Belopp i kr	3 010 000	3 020 000	3 020 000	9 050 000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	
Bindningstid ¹⁾	1 år	3 år	5 år	
Räntesats ²⁾	3,40%	3,40%	3,70%	3,50%
Räntekostnad år 1 i kr	102 340	102 680	111 740	316 760
Årlig amortering kr ³⁾	2 107	2 114	2 114	6 335
Amortering utöver avtal				22 665
Totalbelopp år 1 (ränta och amortering)				345 760

¹⁾ Preliminär bindningstid och fördelning av lånebelopp, vilket kan ändras.

²⁾ Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

³⁾ Beräknad lånetid 50 år.

Finansiering	kr
Insatser	35 523 000
Upplåtelseavgifter	17 647 000
Föreningens lån	9 050 000
Summa finansiering	62 220 000

Nyckeltal	kr/kvm BOA+BIA inom lgh
Totalkostnad	68 524
Belåning	9 967
Genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	58 557
Driftskostnader år 1	315
Genomsnittsårsavgift	725
Amortering och avsättning till underhållsfond	62

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Beräkningarna är gjorda för år 1.

Kapitalkostnader	kr
Avskrivning *)	312 458
Räntor	316 760
Summa kapitalkostnader	629 218

*) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad.

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2016 med 41 294 kr/kvm boarea och biarea inom lägenhet.

Driftskostnader a)	kr
Ekonomisk förvaltning b)	27 500
Styrelsearvode	20 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	8 000
Vattenavgifter	27 000
Elavgifter (exkl hushållsel) inkl el för pumpar mm för bergvärme	62 000
Sophämtning (hushållssopor)	15 000
Teknisk förvaltning inkl städning b)	3 000
Städning mm	5 000
Besiktning och service hiss c)	
Gemensamhetsanläggning Kil GA9	1 500
Gemensamhetsanläggningar vägar, grönområde, bryggor och sjöledning, mm d)	13 000
Vägförening d)	2 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	43 200
Försäkringar	10 000
Köldmediekontroll	11 000
Diverse inkl. jour	17 390
Summa driftskostnader	285 590

- a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning och kan bli högre eller lägre än angivet.
- b) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca ett år.
- c) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 15 000 kr per år.
- d) Säljaren ansvarar för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna d) samt kostnader för vägförening mot en ersättning om 15 000 kr per år, uppräknat med 2%/år från år 2020 fram till att gemensamhetsanläggningarna har godkänts vid slutbesiktning, anläggningsbeslut har registrerats och eventuell samfällighetsförening har bildats.

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

Underhållsfondering	kr
Underhållsfond 30 kr/kvm BOA+BIA inom lgh *)	27 240

*) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske minst enligt föreningens stadgar.

Skatter och avgifter	kr
Fastighetsavgift bostäder*	0

*) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår som bedöms till 2019.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

Kostnader inkl amortering exkl avskrivningar	kr
Räntor och amortering	345 770
Driftkostnader	285 590
Underhållsfond	27 240
Summa kostnader år 1 inkl amortering exkl avskrivningar	658 600

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgifter	kvm BOA+BIA	kr
Årsavgift lägenhet	908	615 400
Årsavgift bredband		43 200
Summa intäkter år 1		658 600

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

2018122004846

LÄGENHETSTABELL

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

H. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Vän. plan	LÄGENHET		Boarea, Biarea cirka ²⁾ kvm	Boa+Bia cirka ²⁾ kvm	INSATS kvm	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	Andelstal ³⁾ %	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT TOTAL per mån kr	
	Lgh nr	Storlek ¹⁾							LGH per mån kr	BREDBAND ⁴⁾ per mån kr			
1	0701	2 RK	44	13	2 118 000	672 000	2 790 000	5,9623%	36 692	3 058	3 600	40 292	3 358
1	0702	3 RK	58	23	3 232 000	1 293 000	4 525 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
1	0703	3 RK	58	23	3 232 000	1 293 000	4 525 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
1	0704	3 RK	58	31	3 313 000	1 387 000	4 700 000	9,3264%	57 394	4 783	3 600	60 994	5 083
2	0801	2 RK	44	13	2 118 000	972 000	3 090 000	5,9623%	36 692	3 058	3 600	40 292	3 358
2	0802	3 RK	58	23	3 232 000	1 518 000	4 750 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
2	0803	3 RK	58	23	3 232 000	1 518 000	4 750 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
2	0804	3 RK	72	9	3 232 000	1 718 000	4 950 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
3	0901	2 RK	44	13	2 118 000	1 272 000	3 390 000	5,9623%	36 692	3 058	3 600	40 292	3 358
3	0902	3 RK	58	23	3 232 000	1 918 000	5 150 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
3	0903	3 RK	58	23	3 232 000	1 918 000	5 150 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
3	0904	3 RK	72	9	3 232 000	2 168 000	5 400 000	9,0983%	55 991	4 666	3 600	59 591	4 966
Justering								0,0003%	2			2	
SUMMA					12	682	226	908	100,0000%	615 400		43 200	658 600

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Balkong/altan samt förråd ingår i bostadsrätten för samtliga lägenheter.

1) Antal rum (R) och kök (K).

2) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

Med biarea avses biarea inom respektive lägenhet.

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

I. EKONOMISK PROGNOS

Kalenderår:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prognosförsättningar																
Höjning av årsavgifter	%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Driftkostnadsökning (inflation), per år **)	%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Räntenivå, genomsnitt	%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Kvarvarande lån	tkr	9 050	9 021	8 986	8 945	8 897	8 843	8 783	8 717	8 645	8 481	8 390	8 293	8 190	8 080	7 964
Kostnader																
Räntor	tkr	-317	-316	-315	-313	-311	-310	-307	-305	-303	-297	-294	-290	-287	-283	-279
Avskrivning byggnad (linjär 120 år *)	tkr	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312	-312
Driftkostnader inkl. löpande underhåll **)	tkr	-286	-291	-297	-303	-309	-330	-337	-344	-351	-365	-372	-379	-387	-395	-403
Fastighetsavgift bostäder	tkr															-22
SUMMA KOSTNADER		-915	-919	-924	-928	-932	-952	-956	-961	-966	-974	-978	-981	-986	-990	-1 016
Intäkter																
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm boa+bia inom lgh	725	740	755	770	785	801	817	833	850	884	902	920	938	957	976
Årsavgift inkl bredband	tkr	659	672	685	699	713	727	742	757	772	803	819	835	852	869	886
SUMMA INTÄKTER		659	672	685	699	713	727	742	757	772	803	819	835	852	869	886
ÅRETS RESULTAT		-256	-248	-239	-230	-220	-225	-215	-205	-195	-172	-160	-146	-134	-121	-130
Kassaflödeskalkyl																
Årets resultat enligt ovan	tkr	-256	-248	-239	-230	-220	-225	-215	-205	-195	-172	-160	-146	-134	-121	-130
Återföring avskrivning	tkr	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312
Amorteringar	tkr	-6	-7	-8	-9	-9	-10	-12	-13	-14	-17	-19	-21	-23	-26	-30
Extra amorteringar	tkr	-23	-28	-33	-39	-45	-50	-54	-59	-65	-74	-78	-82	-87	-90	-92
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	tkr	27	30	32	35	39	27	32	36	39	44	56	63	68	75	60
Avsättning till yttre underhåll	tkr	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27	-27
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	tkr	0	3	5	8	12	-0	4	8	11	17	29	36	41	48	33
Ingående saldo kassa	tkr	10														
Akkumulerat saldo kassa	tkr	37	67	99	134	173	200	232	267	306	400	456	519	587	662	722
Akkumulerad yttre underhållsfond	tkr	27	54	82	109	136	163	191	218	245	300	327	354	381	409	436

*) Avskrivning för löpande räkningsår som sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

***) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hiss-service som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF GRANINGE STRANDGÅRD

J. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 632	643	654	665	675	701	711	722	734	744	754	764	773	785	795	805

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-03-07 ökar med 2,3%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,5%
- innehåller räntenivå per 2018-03-07	1,2%
- och en reserv för ränteökning	2,3%
Total ränta i finansieringsplan	3,5%

B: Om räntenivån per 2018-03-07 ökar med 3,0% , dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 63	63	63	63	62	62	61	61	61	60	59	59	58	57	57	56
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -27	-29	-31	-34	-38	-26	-31	-35	-38	-43	-49	-55	-62	-67	-74	-81
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 63	61	59	56	51	63	57	53	50	44	37	31	23	17	10	2

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	3	6	9	12	16	19	23	27	31	36	40	45	50	55	61
ökar den totala kostnaden med:																

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 december 2018 för bostadsrättsföreningen Graninge Strandgård, org. nr: 769635-1282.

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.

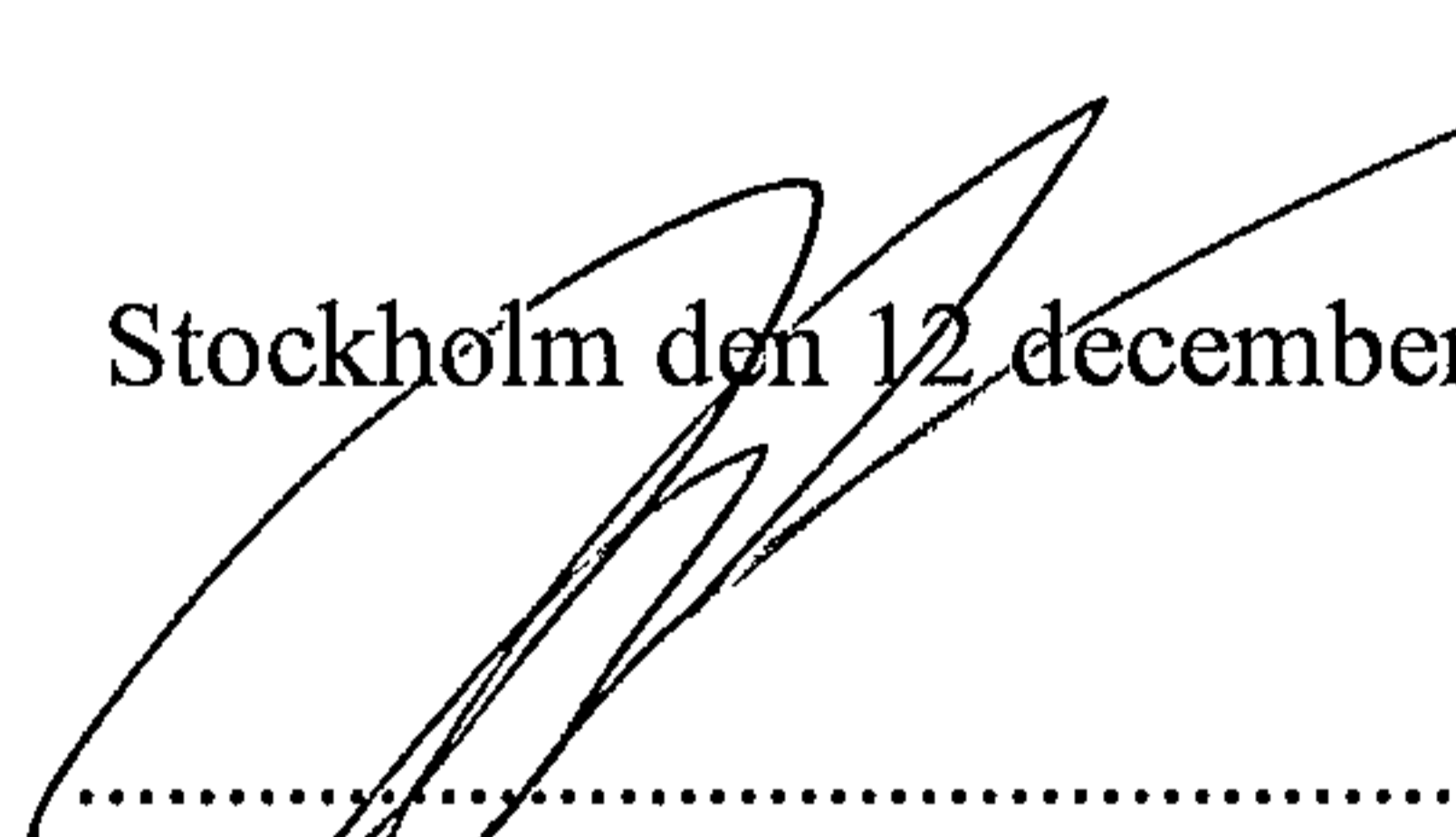
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

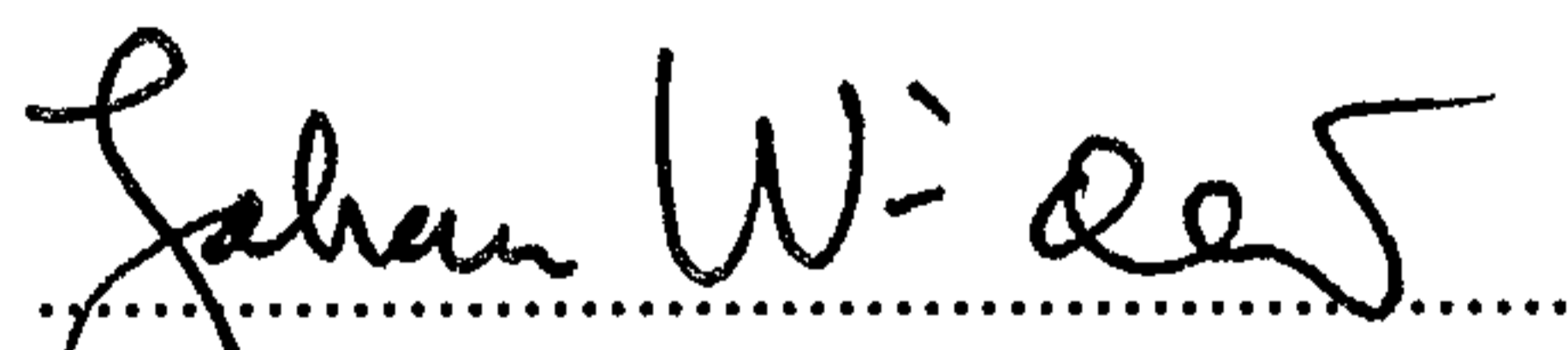
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 12 december 2018



Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå A
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm



Johan Widén
Civ ing
BRFexpertena M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-12-12 för Brf Graninge Strandgård

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2018-10-08 |
| 2. Registreringsbevis | 2017-10-30 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2017-12-20 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2018-05-14 |
| 5. Kreditoffert | 2017-08-21 |
| 6. Bekräftelse av takbehandling | 2018-12-12 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret | 2018-04-27 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde | odaterat |
| 9. Bygglovsbeslut | 2017-06-16 |
| 11. Överlåtelseavtal gällande entreprenadkontrakt | 2018-05-14 |
| 12. Avtal om garanti för entreprenadkontrakt | 2017-12-20 |
| 10. Samtal med kontrollansvarig | |

fw