

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Granglantan

Göteborg kommun


Org.nr: 769617-7893

Varberg 2017-04-10


Bostadsrättsföreningen Granglantan



Maria Bengtsson



Anna-Carin Skarlöv



Patrik Henriksson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	6
D. Rumsbeskrivning	7
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
F. Finansieringsplan	8
G. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	8-9
H. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	10
I. Nyckeltal	10
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	11-15
K. Ekonomisk prognos	16
L. Känslighetsanalys	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Granglantan med namnändring 2013-10-25, Göteborg kommun, har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-21. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under december 2015 påbörjades uppförandet av 128 lägenheter och 1 lokal. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas april 2017.

Inflyttning i lägenheterna sker för:

Hus 1 (lgh F och G) juni 2017, vecka 26.

Hus 2 (lgh H och I) juli 2017, vecka 27.

Hus 3 (lgh J) preliminärt slutet av december 2017.

Hus 4 (lgh K och L) preliminärt slutet av december 2017.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (april 2017).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2016-06-21.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen lämnas av Moderna Garanti.

Förvärvet av föreningens fastighet, Göteborg Brämaregården 38:9, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten (Granglantan i Varberg Fastighet AB, org.nr; 559032-5931). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Göteborg Brämaregården 38:9 och är helägt av Granglantan i Varberg AB, org.nr; 559030-0884. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Enligt aktieöverlåtelseavtalet garanterar Granglantan i Varberg AB genom moderbolaget Derome Hus AB att för det fall att föreningens indirekta förvärv av fastigheten medför att föreningen påföres skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det må vara, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Granglantan i Varberg Fastighet AB, skall Derome Hus AB hålla köparen skadeslös. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

Genom förvärv av aktierna i bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen.

Genom förvärv av Göteborg Brämaregården 38:9 enligt ovanstående uppkommer en latent skatteskuld beräknad till 19.361.980 SEK vid dagens skattesats 22%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller del av Göteborg Brämaregården 38:9.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 340.000.000 SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Brämaregården 38:9, Göteborg kommun
Tomt areal:	3221 m ²
Antal bostadslägenheter:	128 st om ca 6559 m ²
Antal bostadsrättslokaler:	1 st om ca 33 m ²
	Planerad verksamhet i lokalen är kontorsverksamhet, butiksverksamhet, catering- samt restaurangverksamhet för mindre slutna sällskap eller liknande.
	Verksamheten måste vara momspliktig.
Byggnadens utformning:	Hus 1: 30 lägenheter fördelade på fem plan. Hus 2: 30 lägenheter fördelade på fem plan. Hus 3: 18 lägenheter fördelade på fem plan. Hus 4: 50 lägenheter, 1 lokal och 1 gemensamhetslokal fördelade på fem resp. 8 plan. Husen har ett underliggande källarplan innehållande garage, förråd, teknikrum. Alla lägenheter nås via trapphus. Husen uppförs med betong/trästomme.
	Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglov:	Beviljades 2015-11-05.

Gemensamma anordningar och installationer

Fastigheten kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Fastigheten kommer att anslutas till fibernät innehållande TV, telefoni och bredband. Inom fastigheten kommer det att finnas central mätare för vatten, el samt fjärrvärme. Fastigheten kommer att ha 7 hissar och 7 porttelefoner. Fastigheten har en sopsugsanläggning och ingår i en gemensamhetsanläggning för hushållsavfall och källsortering. Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för hushållsel.

Gemensamma utrymmen

Gemensamhetslokal i entréplan på hus 4 utrustad med wc/dusch och pentry. Garage och utrymme för lägenhets-, cykel- och barnvagnsförråd, förråd för fastighetsskötare, teknikutrymmen och trapphus.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Göteborg Brämaregården GA22:s ändamål är sopsugsanläggning. Föreningens andelstal är 4,98%.

Parkering

I källarplan finns garage med 56 p-platser för bilar, 2 p-platser för MC/Moped samt plats för cyklar och barnvagnar.

Förråd

Till varje lägenhet resp. lokal hör 1 förråd i källarplan.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus 1-3

Grundläggning	Pålad betongplatta
Källaryttervägg	Betong
Källarinnervägg	Betong
Bjälklag över källare	Betong
Övriga bjälklag	Trä
Yttervägg Hus 1-2	Puts / luftspalt / vindskydd / trästomme / isolering / plastfolie / trästomme / isolering / gips
Yttervägg Hus 3	Tegel / luftspalt / vindskydd / trästomme / isolering / plastfolie / trästomme / isolering / gips
Bärande innervägg	Trästomme med isolering och gips
Ej bärande innervägg	Gips / stomme / isolering / gips
Lägenhetsskiljande vägg	Separerade trästommar med isolering och gips
Yttertak Hus 1-2	Sedumtak / papp / underlagspapp / trä / luftspalt / trätakstolar / isolering / gips
Yttertak Hus 3	Papp / underlagspapp / trä / luftspalt / trätakstolar / isolering / gips
Hissar	Linhissar
Balkong	Lättkonstruktion med räcke och skärm
Trappa	Stål med ytskikt av keramik
Fönster / fönsterdörr	Trä / aluminium
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar
Värme	Fjärrvärme, radiatorer
Ventilation	Från- och tilluftssystem med återvinning (FTX)

Hus 4

Grundläggning	Pålad betongplatta
Källaryttervägg	Betong
Källarinnervägg	Betong
Bjälklag över källare	Betong
Övriga bjälklag	Betong
Yttervägg plan 1-8	Betong prefab med ingjutet tegel
Bärande innervägg	Betong
Ej bärande innervägg	Gips väggar
Lägenhetsskiljande vägg	Betong
Yttertak	Platta tak med uppbyggnad av cellplast och mineralull
Hissar	Linhissar
Balkong	Betong
Trappa	Betong med klinkerbeläggning
Fönster / fönsterdörr	Trä / aluminium
Lägenhetsdörr	Släta säkerhetsdörrar
Värme	Fjärrvärme, radiatorer
Ventilation	Från- och tilluftssystem med återvinning (FTX)

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Tapet alt målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Tapet alt målat	Målat	
Kök	Parkett	Tapet alt målat	Målat	Se nedan
Sovrum	Parkett	Tapet alt målat	Målat	Garderob enl. ritning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Se nedan
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	

Kök

Vita släta luckor, rostfria handtag, laminerade bänkskivor. Diskmaskin, rostfri diskbänk. Kyl/frys alternativt separat kyl och frys enligt ritning. Infälld spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spisfläkt med kolfiltermodul. Stänkskydd av kakel.

WC/D

WC-stol, handfat i kommodskåp, spegelskåp, svängbar duschvägg, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvätt-tork enl. ritning. Ventilationsaggregat (FTX).

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar hålls tillgänglig hos styrelsen.

E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet genom lösen av skuld i aktiebolag, aktier i aktiebolag, SEK	125.910.000
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	303.230.000
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	<u>99.000</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	429.239.000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 170.000.000 SEK varav för lokaler inkl garage till ca 4.300.000 SEK.

F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	302.229.000
Långfristig belåning, SEK	123.670.000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende lokaler ¹	<u>3.340.000</u>
Summa finansiering, SEK	429.239.000

¹Den ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i lokalerna. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt E.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2017.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
SEB	123.670.000	5 år	2,75	Nej	3.401.000	242.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 123.670.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Amorteringarna varierar mellan 242.000 SEK år 1 till 317.000 SEK år 11. Lånet är beräknat som en rak annuitet på 100 år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	3.401.000
Amortering	242.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	330.000
--	---------

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Sopsuganläggning, driftskostnader för GA:22	130.000
Fastighetsel (exkl. hushållsel) ⁵⁾	90.000
Fjärrvärme	190.000
Vatten och avlopp ⁵⁾	251.000
Avläsning kall- och varmvatten	40.000
Fastighetsskötsel och drift inkl snöröjning	430.000
Hiss	35.000
Ekonomisk förvaltning	220.000
Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter	40.000
Arvode till revisor	40.000
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	90.000
TV/Bredband/Telefoni ⁶⁾	260.000
Driftskostnader garage exkl moms	60.000
Diverse	76.000
Summa driftskostnader	1.952.000

Fastighetsskatt lokal och garage ⁷⁾	43.000
--	--------

Summa beräknade årliga utbetalningar	5.968.000
---	------------------

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt ovan med 50 SEK/m². Krav enligt föreningens stadgar är minst 40 SEK/m².

5) Föreningen har abonnemang för vatten med undermätare i varje lägenhet. Fast kostnad för vatten samt fastighetsgemensamt vatten fördelas efter andelstal. Kostnaden för egen förbrukning av kall- resp varmvatten beräknas utifrån faktisk förbrukning. Varje bostadsrättshavare har eget abonnemang avseende hushållsel.

6) Föreningen har gruppanslutning till Bredbandsbolaget innehållande TV (grundutbud), bredbandshastighet 250/100, telefoni (anslutningsavgift) samt fritt lån av 1 TV-box. Kostnad för andra paket eller tjänster samt extra Tv-box bekostas av resp. bostadsrättshavare.

7) Fastighetsskatten avser lokal och garage. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Kostnad för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas egna förbrukning av kall- och varmvatten skall täckas av årsavgifter som fördelas efter faktisk förbrukning och andelstal (fasta kostnaden).

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

Årsavgifter lägenhet	5.042.000
Årsavgifter kall- och varmvatten ¹⁾	251.000
Årsavgifter fastighetsskatt lokal ²⁾	3.000
Hysesintäkter garage ³⁾	672.000
Ränteintäkter	0
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	5.968.000

1) Debitering av årsavgifter kall- och varmvatten debiteras i efterskott. Årsavgifter kall- och varmvatten är schablonberäknade.

2) Årsavgifter fastighetsskatt lokal är prel. beräknade och avräkning sker en gång per år.

3) Hyra p-plats bil debiteras med 1.250 kr/mån, hyra p-plats mc/moped debiteras med 625 kr/mån. Hysesintäkterna garage är beräknade med en beläggning om 100% av bilplatserna och 0% av mc/moped-platserna.

I. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	65.115
Belåning per kvm år 1	18.761
Insats och upplåtelseavgift per kvm	45.848
Driftskostnad per kvm år 1	296
Årsavgift per kvm år 1	803

**J. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BERÄKNAD BOSTADSAREA,
ANDELSTAL, INSATS, UPPLÄTSELSEAVGIFT, ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET**

Boarean är avrundad nedåt till hela m²

Lägenhet				Andelstal %	Insats SEK	Upplåtelse- avgift, SEK	Insats & Upplåtelseavgift SEK	Årsavgift					
Lghnr	Vän	Hus ca m ²	Boarea rok					Balkong/ Uteplats	Lägenhet SEK	Upplåtelse- avgift, SEK	Insats & Upplåtelseavgift SEK	Lägenhet SEK	Kall- och varmvatten, SEK
F1001	1	1	54	2	Uteplats	0,7899	2 134 080	127 920	2 262 000	3 320	39 834	165	1 983
F1002	1	1	28	1	Uteplats	0,4824	1 303 400	47 600	1 351 000	2 027	24 327	101	1 211
F1003	1	1	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	226 950	2 734 000	3 899	46 793	194	2 329
F1101	2	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	181 920	2 316 000	3 320	39 834	165	1 983
F1102	2	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	80 550	1 896 000	2 824	33 883	141	1 686
F1103	2	1	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	258 950	2 766 000	3 899	46 793	194	2 329
F1201	3	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	241 920	2 376 000	3 320	39 834	165	1 983
F1202	3	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	105 550	1 921 000	2 824	33 883	141	1 686
F1203	3	1	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	330 950	2 838 000	3 899	46 793	194	2 329
F1301	4	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	392 920	2 527 000	3 320	39 834	165	1 983
F1302	4	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	130 550	1 946 000	2 824	33 883	141	1 686
F1303	4	1	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	421 950	2 929 000	3 899	46 793	194	2 329
F1401	5	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	350 920	2 485 000	3 320	39 834	165	1 983
F1402	5	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	155 550	1 971 000	2 824	33 883	141	1 686
F1403	5	1	65	2	Balkong	0,9508	2 568 800	389 200	2 958 000	3 996	47 948	199	2 387
G1001	1	1	64	2	Uteplats	0,9136	2 468 480	269 520	2 738 000	3 839	46 072	191	2 293
G1002	1	1	28	1	Uteplats	0,4824	1 303 400	96 600	1 400 000	2 027	24 327	101	1 211
G1003	1	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	186 920	2 321 000	3 320	39 834	165	1 983
G1101	2	1	64	2	Balkong	0,9136	2 468 480	298 520	2 767 000	3 839	46 072	191	2 293
G1102	2	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	130 550	1 946 000	2 824	33 883	141	1 686
G1103	2	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	186 920	2 321 000	3 320	39 834	165	1 983
G1201	3	1	64	2	Balkong	0,9136	2 468 480	360 520	2 829 000	3 839	46 072	191	2 293
G1202	3	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	155 550	1 971 000	2 824	33 883	141	1 686
G1203	3	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	241 920	2 376 000	3 320	39 834	165	1 983
G1301	4	1	64	2	Balkong	0,9136	2 468 480	412 520	2 881 000	3 839	46 072	191	2 293
G1302	4	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	180 550	1 996 000	2 824	33 883	141	1 686
G1303	4	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	284 920	2 419 000	3 320	39 834	165	1 983
G1401	5	1	64	2	Balkong	0,9136	2 468 480	490 520	2 959 000	3 839	46 072	191	2 293
G1402	5	1	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	205 550	2 021 000	2 824	33 883	141	1 686
G1403	5	1	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	350 920	2 485 000	3 320	39 834	165	1 983

Lägenhet				Andelstal		Innsats & Upplätelseavgift			Årsavgift			
Lghnr	Vån	Hus	Boarea Rum ca m ² rok	Balkong/ Uteplats	%	Innsats SEK	Upplätelse- avgift, SEK	Upplätelseavgift SEK	Lägenhet SEK	år	Kall- och varmvatten, SEK	Fastighetsskatt Lokal, SEK
						mån	år	mån	mån	år	mån	år
H1001	1	2	54	2	Uteplats	0,7899	2 134 080	164 920	2 299 000	3 320	39 834	1 983
H1002	1	2	28	1	Uteplats	0,4824	1 303 400	96 600	1 400 000	2 027	24 327	1 211
H1003	1	2	65	2	Uteplats	0,9279	2 507 050	219 950	2 727 000	3 899	46 793	2 329
H1101	2	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	186 920	2 321 000	3 320	39 834	1 983
H1102	2	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	80 550	1 896 000	2 824	33 883	1 686
H1103	2	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	265 950	2 773 000	3 899	46 793	2 329
H1201	3	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	241 920	2 376 000	3 320	39 834	1 983
H1202	3	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	105 550	1 921 000	2 824	33 883	1 686
H1203	3	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	173 950	2 681 000	3 899	46 793	2 329
H1301	4	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	279 920	2 414 000	3 320	39 834	1 983
H1302	4	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	130 550	1 946 000	2 824	33 883	1 686
H1303	4	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	375 950	2 883 000	3 899	46 793	2 329
H1401	5	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	350 920	2 485 000	3 320	39 834	1 983
H1402	5	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	155 550	1 971 000	2 824	33 883	1 686
H1403	5	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	460 950	2 968 000	3 899	46 793	2 329
I1001	1	2	65	2	Uteplats	0,9279	2 507 050	232 950	2 740 000	3 899	46 793	2 329
I1002	1	2	28	1	Uteplats	0,4824	1 303 400	96 600	1 400 000	2 027	24 327	1 211
I1003	1	2	54	2	Uteplats	0,7899	2 134 080	149 920	2 284 000	3 320	39 834	1 983
I1101	2	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	258 950	2 766 000	3 899	46 793	2 329
I1102	2	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	80 550	1 896 000	2 824	33 883	1 686
I1103	2	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	186 920	2 321 000	3 320	39 834	1 983
I1201	3	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	330 950	2 838 000	3 899	46 793	2 329
I1202	3	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	105 550	1 921 000	2 824	33 883	1 686
I1203	3	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	241 920	2 376 000	3 320	39 834	1 983
I1301	4	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	382 950	2 890 000	3 899	46 793	2 329
I1302	4	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	130 550	1 946 000	2 824	33 883	1 686
I1303	4	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	284 920	2 419 000	3 320	39 834	1 983
I1401	5	2	65	2	Balkong	0,9279	2 507 050	421 950	2 929 000	3 899	46 793	2 329
I1402	5	2	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	155 550	1 971 000	2 824	33 883	1 686
I1403	5	2	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	344 920	2 479 000	3 320	39 834	1 983

Lägenhet				Andelstal %	Insats SEK	Upplåtelse- avgift, SEK	Insats & Upplåtelseavgift SEK	Årsavgift							
Lghnr	Vån	Hus ca m ²	Boarea rok					Rum	Balkong/ Uteplats	Lägenhet SEK	Lägenhet mån	år	Kall- och varmvatten, SEK	mån	år
J1001	1	3	43	2	Uteplats	1 870 930	143 070	2 014 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1002	1	3	60	2	Uteplats	2 314 200	223 800	2 538 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1003	1	3	45	2	Balkong	1 957 950	52 050	2 010 000	3 046	36 546	152	1 819			
J1004	1	3	43	2	Balkong	1 870 930	143 070	2 014 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1101	2	3	43	2	Balkong	1 870 930	168 070	2 039 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1102	2	3	60	2	Balkong	2 314 200	265 800	2 580 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1103	2	3	60	2	Balkong	2 314 200	265 800	2 580 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1104	2	3	43	2	Balkong	1 870 930	219 070	2 090 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1201	3	3	43	2	Balkong	1 870 930	219 070	2 090 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1202	3	3	60	2	Balkong	2 314 200	305 800	2 620 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1203	3	3	60	2	Balkong	2 314 200	305 800	2 620 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1204	3	3	43	2	Balkong	1 870 930	193 070	2 064 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1301	4	3	43	2	Balkong	1 870 930	249 070	2 120 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1302	4	3	60	2	Balkong	2 314 200	325 800	2 640 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1303	4	3	60	2	Balkong	2 314 200	355 800	2 670 000	3 599	43 192	179	2 150			
J1304	4	3	43	2	Balkong	1 870 930	289 070	2 160 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1401	5	3	43	2	Balkong	1 870 930	374 070	2 245 000	2 910	34 922	145	1 738			
J1402	5	3	60	2	Balkong	2 314 200	455 800	2 770 000	3 599	43 192	179	2 150			

Lägenhet				Andelstal		Årsavgift							
Lghnr	Vån	Hus Boarea	Rum	Balkong/ Uteplats	Andelstal	Insats SEK	Upplåtelse- avgift, SEK	Insats & Upplåtelseavgift SEK	Lägenhet SEK	år	Kall- och varmvatten, SEK	år	Fastighetsskatt Lokal, SEK
		ca m ²	rok		%				mån	år	mån	år	mån
Lok 1	1	4	33		0,5314	1 435 830	125 170	1 561 000	2 233	26 798	111	1 334	285
K1001	1	4	54	2	0,7899	2 134 080	60 920	2 195 000	3 320	39 834	165	1 983	3 420
K1002	1	4	54	2	0,7899	2 134 080	151 920	2 286 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1101	2	4	54	2	0,7899	2 134 080	100 920	2 235 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1102	2	4	39	1	0,6719	1 815 450	49 550	1 865 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1103	2	4	60	2	0,8565	2 314 200	215 800	2 530 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1104	2	4	74	3	1,0512	2 840 120	267 880	3 108 000	4 418	53 011	220	2 639	
K1201	3	4	54	2	0,7899	2 134 080	125 920	2 260 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1202	3	4	39	1	0,6719	1 815 450	99 550	1 915 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1203	3	4	60	2	0,8565	2 314 200	265 800	2 580 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1204	3	4	74	3	1,0512	2 840 120	309 880	3 150 000	4 418	53 011	220	2 639	
K1301	4	4	54	2	0,7899	2 134 080	165 920	2 300 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1302	4	4	39	1	0,6719	1 815 450	149 550	1 965 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1303	4	4	60	2	0,8565	2 314 200	305 800	2 620 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1304	4	4	74	3	1,0512	2 840 120	369 880	3 210 000	4 418	53 011	220	2 639	
K1401	5	4	54	2	0,7899	2 134 080	205 920	2 340 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1402	5	4	39	1	0,6719	1 815 450	194 550	2 010 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1403	5	4	60	2	0,8565	2 314 200	355 800	2 670 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1404	5	4	74	3	1,0512	2 840 120	419 880	3 260 000	4 418	53 011	220	2 639	
K1501	6	4	54	2	0,7899	2 134 080	285 920	2 420 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1502	6	4	39	1	0,6719	1 815 450	234 550	2 050 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1503	6	4	60	2	0,8565	2 314 200	405 800	2 720 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1504	6	4	74	3	1,0512	2 840 120	499 880	3 340 000	4 418	53 011	220	2 639	
K1601	7	4	54	2	0,7899	2 134 080	545 920	2 680 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1602	7	4	39	1	0,6719	1 815 450	274 550	2 090 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1603	7	4	60	2	0,8565	2 314 200	675 800	2 990 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1604	7	4	74	3	1,0512	2 840 120	759 880	3 600 000	4 418	53 011	220	2 639	
K1701	8	4	54	2	0,7899	2 134 080	680 920	2 815 000	3 320	39 834	165	1 983	
K1702	8	4	39	1	0,6719	1 815 450	344 550	2 160 000	2 824	33 883	141	1 686	
K1703	8	4	60	2	0,8565	2 314 200	805 800	3 120 000	3 599	43 192	179	2 150	
K1704	8	4	74	3	1,0512	2 840 120	939 880	3 780 000	4 418	53 011	220	2 639	

Lägenhet				Andelstal %	Insats & Upplåtelseavgift SEK	Årsavgift								
Lghnr	Vån	Hus ca m ²	Boarea rum			Balkong/ Uteplats	Insats SEK	Upplåtelse- avgift, SEK	Lägenhet SEK	Kall- och varmvatten, SEK mån år	Fastighetsskatt Lokal, SEK mån år			
L1001	1	4	33	1	Balkong	0,5686	1 536 150	59 850	1 596 000	2 390	28 674	119	1 427	
L1002	1	4	44	2	Balkong	0,7086	1 914 440	65 560	1 980 000	2 978	35 734	148	1 779	
L1003	1	4	28	1	Balkong	0,4824	1 303 400	152 600	1 456 000	2 027	24 327	101	1 211	
L1004	1	4	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	60 920	2 195 000	3 320	39 834	165	1 983	
L1101	2	4	33	1	Balkong	0,5686	1 536 150	103 850	2 030 000	2 390	28 674	119	1 427	
L1102	2	4	44	2	Balkong	0,7086	1 914 440	115 560	2 030 000	2 978	35 734	148	1 779	
L1103	2	4	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	49 550	1 865 000	2 824	33 883	141	1 686	
L1104	2	4	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	100 920	2 235 000	3 320	39 834	165	1 983	
L1201	3	4	33	1	Balkong	0,5686	1 536 150	143 850	1 680 000	2 390	28 674	119	1 427	
L1202	3	4	44	2	Balkong	0,7086	1 914 440	165 560	2 080 000	2 978	35 734	148	1 779	
L1203	3	4	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	99 550	1 915 000	2 824	33 883	141	1 686	
L1204	3	4	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	125 920	2 260 000	3 320	39 834	165	1 983	
L1301	4	4	33	1	Balkong	0,5686	1 536 150	183 850	1 720 000	2 390	28 674	119	1 427	
L1302	4	4	44	2	Balkong	0,7086	1 914 440	215 560	2 130 000	2 978	35 734	148	1 779	
L1303	4	4	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	149 550	1 965 000	2 824	33 883	141	1 686	
L1304	4	4	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	165 920	2 300 000	3 320	39 834	165	1 983	
L1401	5	4	33	1	Balkong	0,5686	1 536 150	253 850	1 790 000	2 390	28 674	119	1 427	
L1402	5	4	44	2	Balkong	0,7086	1 914 440	315 560	2 230 000	2 978	35 734	148	1 779	
L1403	5	4	39	1	Balkong	0,6719	1 815 450	234 550	2 050 000	2 824	33 883	141	1 686	
L1404	5	4	54	2	Balkong	0,7899	2 134 080	345 920	2 480 000	3 320	39 834	165	1 983	
Diff						0,0002					-1		-5	
			6592			100	270 181 710	32 047 290	302 229 000	5 042 880	251 000	3 420		

K. EKONOMISK PROGNOZ

	År	1	2	3	4	5	6	11
Tkr								
Årsavgifter lägenheter, kall- och varmvatten ¹		5293	5373	5453	5535	5618	5703	6143
Årsavgifter fastighetsskatt lokal ²		3	3	3	3	3	3	4
Hysesintäkter garage ¹		672	682	692	702	713	723	779
Summa inbetalningar		5968	6058	6148	6240	6334	6429	6926
Räntor		-3401	-3395	-3388	-3381	-3374	-3366	-3326
Amortering		-242	-249	-256	-263	-270	-277	-317
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ³		-1952	-1992	-2031	-2072	-2113	-2156	-2380
Fastighetsskatt lokal och garage		-43	-44	-45	-46	-47	-48	-53
Avsättningar								
Avsättning för underhåll ³		-330	-337	-343	-350	-357	-364	-402
Summa utbetalningar		-5968	-6017	-6063	-6112	-6161	-6211	-6478
Nettobetalningar		0	41	85	128	173	218	448
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁴		-2999	-2999	-2999	-2999	-2999	-2999	-2999
Bokföringsmässigt resultat		-2757	-2709	-2658	-2608	-2556	-2504	-2234
Årsavgifter lägenheter SEK/kvm		803	815	827	840	852	865	932
Ränta	%	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift/intäkt med 1,50% per år.

² Höjning av årsavgift med 2,00% per år.

³ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

⁴Avskrivningar

Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas linjär avskrivning över 100 år, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

L. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11
----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig årsavgift lägenhet samt
Årsavgift kall- och varmvatten
Belopp i SEK/kvm & år!

Antagen inflationsnivå och

1. antagen räntenivå	803	815	827	840	852	865	932
2. antagen räntenivå + 1 %;	991	1002	1014	1026	1038	1051	1115
3. antagen räntenivå + 2 %;	1178	1190	1201	1213	1225	1236	1299

Antagen räntenivå och

8. antagen inflationsnivå + 1 %;	803	819	834	851	867	884	975
----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	2,75 %
Intäktsränta;	0,00 %
Inflation;	2,00 %

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 april 2017 för bostadsrättsföreningen Granglätan, org. nr: 769617-7893.

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.

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.

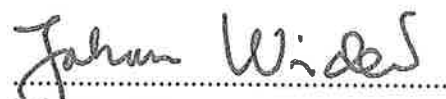
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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 3 maj 2017


.....
Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-05-03 för Brf Granglantan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-11-20
2. Registreringsbevis Granglantan i Varberg Fastighet AB	2017-04-18
3. Registreringsbevis Brf Granglantan	2015-10-29
4. Registreringsbevis Granglantan i Varberg AB	2015-10-13
5. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-06-21
6. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-10-30
7. Kreditoffert SEB	2017-04-06
8. Utdrag från fastighetsregistret	2017-04-06
	2017-04-21
9. Beräkning av taxeringsvärde	2016-10-05
10. Beslut om bygglov	2015-11-05
11. Köpeavtal avseende aktier	2015-11-30
12. Tilläggsavtal köpeavtal aktier	2016-06-21
13. Köpebrev	2015-10-30
14. Specifikation av driftskostnader	2017-04-10

