

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Grandalia***

# Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

**Riksbyggen Bostadsrättsförening Grandalia**

**Organisationsnummer 769633-5236**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
  - D. Preliminär finansieringsplan
  - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
  - F. Redovisning av lägenheterna
  - G. Nyckeltal
  - H. Övriga upplysningar
  - I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2016-12-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i januari månad 2019 och avslutas i februari månad 2019.

Bygglov har lämnats av Mölndal kommun 2015-09-15.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 88 %

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mölndal Kummeln 3  
Fastigheten har ett 3-D utrymme som urholkar fastigheten Mölndal Kummeln 4. Fastigheten urholkas av 3D-utrymmen för Mölndal Koljan 4 område 2 och Mölndal Koljan 4 område 3 och Mölndal Kummeln 1 område 2.

Adress: Broslättsgatan 13-17  
431 31 Mölndal

Tomtarea: 1 765,0 m<sup>2</sup>

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av stomme och grundläggning inom östra delen av kvarteret Kummeln.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår 8 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter samt i Åby 1:88 och Åby 1:90.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 9698/36826 delar (ca 26,1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:3 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 35/147 delar (ca 23,8 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:4 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/100 delar (1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:5 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och i Åby 1:90.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 1/100 delar (1 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:6 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och Koljan 4.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 71/100 delar (71 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:7 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter och i Koljan 4.

Anläggningen kommer att förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 83/100 delar (83 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:8 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av spillvattenledning.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:8 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 45/100 delar (45 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av spillvattenledning.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:9 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 55/100 delar (55 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av ventilation.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:10 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 31/100 delar (31 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av värme och vatten.

I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:11 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 31/100 delar (31 %) av driftskostnaderna.

### **Servitut m.m.**

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Typ</b>	<b>Rättighetsbeteckning</b>
Utrymme	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.5
Ledningar	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.6
Elledning	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.7
Nödutrymning	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.8
Utrymme	Last	Officialservitut	1481K-2015/19.11
Infästningar	Last	Officialservitut	1481K-2015/19.12
Tillträde	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.13
Skärmtak	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.14
Hissgrop	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.21
Ramper och entréport	Förmån	Officialservitut	1481K-2015/19.22
Utrymme	Last	Officialservitut	1481K-2015/19.31
Ledningar	Last	Officialservitut	1481K-2016/34.1
Ledningar	Förmån	Officialservitut	1481K-2016/34.2
Ledningar	Last	Officialservitut	1481K-2016/34.3
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1481K-2015/19.19
Optisk fiberledning	Last	Ledningsrätt	1481K-2015/19.20

Med anledning av planerad exploatering av området så kan ytterligare servitut komma att belasta föreningens fastighet.

## **Byggnadens utformning:**

Ett lamellhus i 8 våningar.

### **Gemensamma anordningar**

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Mölndal Energi AB.

Undercentral är belägen på plan 4 (garageplan)

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar: 3 st

Trapphus: 3 st

Anslutning till Svenska Stadsnåts öppna fiber för eget val av leverantör av bredband, telefoni samt tv. Kostnaden betalas av bostadsrättshavaren.

### **Gemensamma utrymmen**

1 st tvättstuga belägen i entreplan mot gård i fastigheten Kummeln 4 (Brf Tigeröga).

2 st soprum/grovsoprum/miljöstation belägna på Barnhemsgatan och Broslättsgatan.

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

1 st cykelrum

1 st barnvagnsrum/cykelrum

Parkering redovisas i avsnitt F

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Betong
<b>Stomme</b>	Betong
<b>Yttervägg</b>	Betong
<b>Yttertak</b>	Uppstolpat, papp
<b>Balkong</b>	Betongplatta med räcke av glas och metall.
<b>Fönster</b>	Trä/aluminium
<b>Entreport</b>	Metallpartier
<b>Lägenhetsdörr</b>	Säkerhetsdörr
<b>Uppvärmnings-system</b>	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
<b>Ventilation</b>	FTX-system
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 st per lägenhet belägna på plan 4 (garageplan) samt plan 10 (gårdsplan).

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning****Hall/entré**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Vardagsrum**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Sovrum**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Klädkammare/Förråd**

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Kök**

Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, spishäll, ign, micro, kyl, frys och diskmaskin.

Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Badrum**

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, duschutrustning, handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

**WC**

Golv	Klinker
Utrustning	Wc och handfat.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency



### C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	27 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	237 300 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>264 300 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 96 000 000 kr

### D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	16 336 283 kr	Pantbrev	1,6	1	50-årig serie
Lån 2	16 336 283 kr	Pantbrev	1,85	3	50-årig serie
Lån 3	16 336 284 kr	Pantbrev	2,25	5	50-årig serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-05-09.

<b>Summa lån</b>	<b>49 008 850 kr</b>
Insatser	215 291 150 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>264 300 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

*M*

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda maj månad 2018.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 018 400 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder  
Individuellt uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel (bedömda kostnader). 486 800 kr

#### **Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften**

<sup>1)</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 300 - 800 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

**SUMMA INTÄKTER 3 505 200 kr**

## KOSTNADER

### *Kapitalkostnader*

Räntor	930 600 kr
Amorteringar	78 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,0 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	490 000 kr

### *Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall*

1 566 900 kr

Ekonomisk förvaltning	114 400 kr
Fastighetsservice	57 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	113 000 kr
Trappstädning	91 000 kr
Styrelsearvode	110 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	35 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	216 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel <sup>1</sup>	320 250 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll <sup>1</sup>	244 000 kr
TV/Data/Tele (endast anslutning för gemensamhetslokal) <sup>2</sup>	10 000 kr
Renhållning/sophämtning	83 000 kr
Övriga serviceavtal	9 750 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	83 500 kr
Förbrukningsmaterial	15 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	15 000 kr
Övriga utgifter	30 000 kr

### **Driftnetto samfällighetsförening**

Föreningens andel av driftnetto från Kummelns samfällighetsförening.

- kr

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

<sup>2)</sup> Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för TV/Data/Tele direkt med operatör.

## Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>3</sup> - kr

**SUMMA KOSTNADER 3 066 300 kr**

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 412 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE 26 900 kr**

<sup>3</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 3 505 200 kr

Summa Kostnader - 3 066 300 kr

Återföring Amorteringar 78 800 kr

Avskrivningar - 1 977 500 kr

**SUMMA RESULTAT - 1 459 800 kr**

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.  
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

2018070402440

M<sub>2</sub>

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

<b>Biluppställning antal platser</b>
--------------------------------------

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning, tillsammans med ytterligare ca 4 st fastigheter.

Uthyrning av garageplatser sker via Mölndals Parkerings AB.

Hyra för garageplats är 1250 kr /månad

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Sunfleet vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till Sunfleet varar f r o m första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första femårsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med Sunfleet direkt. Bilpoolsbilar avses placeras i det gemensamma garaget och kommer att vara tillgängliga för Sunfleets medlemmar via Sunfleets bokningssystem.

\*) Bilpoolen kommer att disponera 6 st parkeringsplatser i garaget för sitt ändamål.

Lägenhetsförteckning  
Grandalia, RBA (44241)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån.	Andelstal	Andelstal Insatt
4101	1001		1	8	1	83,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U	3 360 000	53 301	4 442	800	0,017659	0,015607
4102	1002		1	8	2	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U	2 800 000	46 993	3 916	700	0,015569	0,013006
4201	1101		2	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 320 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,015421
4202	1102		2	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 404 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,006524
4203	1103		2	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 000 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,013935
4301	1201		3	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 420 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,015886
4302	1202		3	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 454 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,006756
4303	1203		3	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 100 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,014399
4401	1301		4	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 520 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,016350
4402	1302		4	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 504 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,006988
4403	1303		4	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 200 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,014864
4501	1401		5	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 620 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,016814
4502	1402		5	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 554 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,007220
4503	1403		5	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 350 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,015560
4601	1501		6	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 720 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,017279
4602	1502		6	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 604 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,007452
4603	1503		6	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 450 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,016025
4701	1601		7	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	4 180 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,019416
4702	1602		7	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 804 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,008381
4703	1603		7	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 970 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,018440
4801	1701		8	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	4 430 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,020577
4802	1702		8	8	6	33,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	2 004 450	29 480	2 457	300	0,009767	0,009310
4803	1703		8	8	7	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	4 200 000	47 763	3 980	700	0,015824	0,019509
5101	1001		1	8	3	83,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U	3 620 000	53 113	4 426	700	0,017596	0,016814
5102	1002		1	8	1	83,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	U	3 620 000	53 301	4 442	800	0,017659	0,016814
5201	1101		2	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, Wc	B	3 620 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,016814
5202	1102		2	8	9	43,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 890 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,008779

Lägenhetsförteckning  
Grandalia, RBA (44241)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån.	Andelstal	Andelstal	Insatt										
5203	1103	2	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 400 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,015793											
5301	1201	3	8	8	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	3 720 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,017279											
5302	1202	3	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	1 940 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,009011											
5303	1203	3	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 500 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,016257											
5401	1301	4	8	8	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	3 820 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,017743											
5402	1302	4	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	1 990 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,009243											
5403	1303	4	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 600 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,016722											
5501	1401	5	8	8	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	4 020 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,018672											
5502	1402	5	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	2 090 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,009708											
5503	1403	5	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 800 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,017650											
5601	1501	6	8	8	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	4 220 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,019601											
5602	1502	6	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	2 190 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,010172											
5603	1503	6	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 900 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,018115											
5701	1601	7	8	8	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	4 470 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,020763											
5702	1602	7	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	2 390 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,011101											
5703	1603	7	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	4 180 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,019416											
5801	1701	8	8	8	8	8	83,0 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	B	4 720 000	53 795	4 483	700	0,017822	0,021924											
5802	1702	8	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	2 590 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,012030											
5803	1703	8	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	4 430 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,020577											
6101	1001	1	8	8	4	4	62,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	U	2 650 000	40 891	3 408	600	0,013547	0,012309											
6102	1002	1	8	8	1	1	83,5 m <sup>2</sup>	4		RK	B, Wc	U	3 610 000	53 301	4 442	800	0,017659	0,016768											
6201	1101	2	8	8	10	10	62,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	2 690 000	41 732	3 478	600	0,013626	0,012309											
6202	1102	2	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	1 870 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,008686											
6203	1103	2	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 330 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,015467											
6301	1201	3	8	8	10	10	62,0 m <sup>2</sup>	2		RK	B	B	2 750 000	41 732	3 478	600	0,013626	0,012773											
6302	1202	3	8	8	9	9	43,5 m <sup>2</sup>	1		RK	B	B	1 920 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,008918											
6303	1203	3	8	8	5	5	79,0 m <sup>2</sup>	3		RK	B	B	3 430 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,015932											

Lägenhetsförteckning  
Grandalia, RBA (44241)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data								
ObjNr	Lgh.Nr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgft	Månadsavg.	Driftskosn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
6401	1301		4	8	10	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 850 000	41 732	3 478	600	0,013826	0,013238
6402	1302		4	8	9	43,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 970 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,009150
6403	1303		4	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 530 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,016396
6601	1401		5	8	10	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	3 050 000	41 732	3 478	600	0,013826	0,014167
6602	1402		5	8	9	43,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	2 070 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,009615
6603	1403		5	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 730 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,017325
6601	1501		6	8	10	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	3 250 000	41 732	3 478	600	0,013826	0,015096
6602	1502		6	8	9	43,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	2 170 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,010079
6603	1503		6	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 930 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,018254
6701	1601		7	8	10	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	3 500 000	41 732	3 478	600	0,013826	0,016257
6702	1602		7	8	9	43,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	2 390 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,011101
6703	1603		7	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	4 180 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,019416
6801	1701		8	8	10	62,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	3 750 000	41 732	3 478	600	0,013826	0,017418
6802	1702		8	8	9	43,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	2 590 000	33 250	2 771	400	0,011016	0,012030
6803	1703		8	8	5	79,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	4 430 000	49 648	4 137	700	0,016448	0,020577
69 st						4505,0					215 291 150	3 018 398	251 533	40 800	1,000000	1,000000

na



## G. Nyckeltal

BOA: 4 505,0 m<sup>2</sup> LOA: 0,0 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m<sup>2</sup>

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	47 789
Brf:s investeringslån *	10 879
Anskaffningsvärde *	58 668
Årsavgift, bostäder *	670
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	108
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ****	348
Kassaflöde ****	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	109
Avskrivning ****	439

2018070402445

na

//

## H. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
  - \* Köpekontrakt fastighet avssende Mölndal Kummeln 3 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang med Mölndal Energi AB.
  - \* Avtal om elnät och elhandel
  - \* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
  - \* Renhållnings- och återvinningsavtal
  - \* VA-abonnemang
  - \* Hisservice, jour och larmöverföring
  - \* Hissbesiktningensavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.

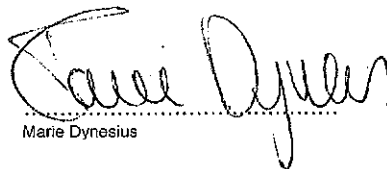
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan


Mölndal 2018-06-11

Riksbyggen Bostadsrättsförening Grandalia

  
.....  
Krister Andersson

  
.....  
Michael Bentlin

  
.....  
Marie Dynesius

  
.....  
Thomas Emanuelsson

## Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter bostäder		3 018 400	3 078 700	3 140 300	3 203 100	3 267 200	3 332 500	3 679 400	4 062 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		486 800	496 500	506 500	516 600	526 900	537 500	593 400	655 200	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 505 200</b>	<b>3 575 200</b>	<b>3 646 800</b>	<b>3 719 700</b>	<b>3 794 100</b>	<b>3 870 000</b>	<b>4 272 800</b>	<b>4 717 500</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader		930 600	929 100	927 400	925 600	923 600	921 500	908 000	887 900	
Amorteringar		78 800	85 300	92 300	99 900	108 100	117 100	173 900	258 500	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>		490 000	489 200	488 400	487 400	486 400	485 400	478 500	468 200	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll		1 566 900	1 598 200	1 630 200	1 662 800	1 696 100	1 730 000	1 910 100	2 108 900	Ökning 2 % / år
Driftnetto samfö		-	-	-	-	-	-	-	-	Föreningens andel av drifnetto från
Fastighetsavgift/skatt		-	-	-	-	-	-	-	-	Kummelns samfällighetsförening.
<b>Summa kostnader</b>		<b>3 066 300</b>	<b>3 101 800</b>	<b>3 138 300</b>	<b>3 096 700</b>	<b>3 131 200</b>	<b>3 168 000</b>	<b>3 371 500</b>	<b>3 746 700</b>	Ökning 2 % / år
Avsättning till underhållsfond		412 000	412 000	412 000	412 000	412 000	412 000	412 000	412 000	Enligt underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>		<b>26 900</b>	<b>61 400</b>	<b>96 500</b>	<b>211 000</b>	<b>250 900</b>	<b>290 000</b>	<b>489 300</b>	<b>558 800</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>		<b>26 900</b>	<b>88 300</b>	<b>184 800</b>	<b>395 800</b>	<b>646 700</b>	<b>936 700</b>	<b>1 426 000</b>	<b>1 984 800</b>	

## RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		3 505 200	3 575 200	3 646 800	3 719 700	3 794 100	3 870 000	4 272 800	4 717 500	
Summa kostnader		- 3 066 300	- 3 101 800	- 3 138 300	- 3 086 700	- 3 131 200	- 3 168 000	- 3 371 500	- 3 746 700	
Aterföring amortering		78 800	85 300	92 300	99 900	108 100	117 100	173 900	258 500	
Avskrivning <sup>2</sup>		- 1 977 500	- 1 977 500	- 1 977 500	- 1 977 500	- 1 977 500	- 1 977 500	- 1 977 500	- 1 977 500	
<b>Årets resultat</b>		<b>- 1 459 800</b>	<b>- 1 418 800</b>	<b>- 1 376 700</b>	<b>- 1 254 600</b>	<b>- 1 206 500</b>	<b>- 1 158 400</b>	<b>- 902 300</b>	<b>- 748 200</b>	

Amortering + avsättning till underhållsfond

490 780      497 269      504 301      511 912      520 147      529 063      585 946      670 471

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,6 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,85 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 2,25 %.

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>1)</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 1,0 %-enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2)</sup> Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

*M*



# I. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Grandalia

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2018-06-11 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

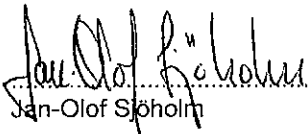
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

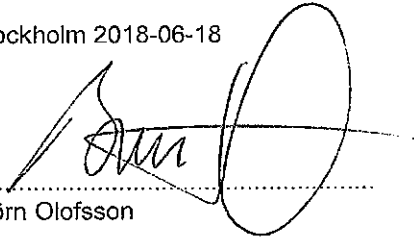
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-05-22
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2018-12-13
- Beslut om bygglov, daterat 2015-09-15
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2018-06-11
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2018-05-25
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-06-11
- Kreditoffert 2016-10-28
- Aktuella räntenivåer per 2018-09-05
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-05-23
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2018-05-21
- Underhållsplan, daterad 2018-04-16
- Avskrivningsplan 120 år 2018-06-05
- Beräkning av taxeringsvärde 2018-05-22
- Foton från byggarbetsplats Brf Grandalia daterade 2018-05-23

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-06-18

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-06-18

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnads kalkyler avseende hela riket.