

Bostadsrättsföreningen Brf Koloristen
Stockholms kommun
OrgNr 769630-3556

2017060907016

EKONOMISK PLAN

2017-05-24

| | |
|----------------------------------------------|-----------|
| A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR | SID 2 |
| B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN | SID 2-8 |
| C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV | SID 9 |
| D. FINANSIERINGSPLAN | SID 10 |
| E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER | SID 10-11 |
| F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | SID 11-12 |
| G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL | SID 13 |
| H. EKONOMISK PROGNOŚ ÅR I - II | SID 14 |
| I. KÄNSLIGHETSANALYS | SID 15 |
| J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN | SID 16 |
| ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG | BILAGA |

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Koloristen med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-27. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 51 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt p-platser och finplanerad mark på fastigheterna Knytkalaset 1, Brunchen 2, Minglet 2, Sexan 1 belägen i Stockholms kommun

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd under våren/sommaren 2017

Tillträden

Inflyttning beräknas påbörjas under 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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB och på köp av fastigheten Knytkalaset 1, Brunchen 2, Minglet 2, Sexan 1.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Nordea.

CBL Insurance ldt utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

FASTIGHETSBECKNING:

Knytkalaset 1, Brunchen 2, Minglet 2, Sexan 1

c:a

Areal:

17 029 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS:

Lilla Sköndal
128 63 Sköndal

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheterna pågår nybyggnation av 51 småhus med omgivande finplanerad mark och angöringsytor. Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 6 680 m²

ALLMÄNT**HUSEN**

Entré, kök, allrum/matplats, vardagsrum/matplats, hall, wc/dusch, klädvård på bottenvåningen.
Övervåningen består av klädkammare, walk in closet, badrum, allrum, loft och 3 sovrum.

ÖVRIGA UTRYMMEN

Carport med kallförråd

Altan med trätrall

MARK**UTRUSTNING PÅ TOMTMARK**

Se även bofaktablad för tomt

Ytor på k enligt bofaktablad

Förråd enligt bofaktablad

På tomtmark kan det förekomma brunnslock för inspektion
och rensbrunnar till markförlagda ledningar

Sopkärl för hushållssopor

Postlåda

Skärmar av trä enligt bofakta

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Viss parkmark mm

GRUNDKONSTRUKTION

Radonsäker fribärande betongplatta på pålar alt packad sprängbotten

Isolering under plattan med cellplastskivor

Ingjutna rör för golvvärmen

Kallförråd i carport grundläggs på isolerad platt på mark

STOMME

Rumshöjd på plan 1 och 2 är ca 2,5m, eventuellt kan lägre takhöjd förekomma i tvättstuga och
WC/dusch samt lokalt vid installationer eller där så erfordras av konstruktiva skäl. Andra takhöjder är
på plan 2 allrum öppet upp till tak och loft är takhöjd mellan ca 1,9m och 0,85m.

TRÄSTOMME

Kallförråd med träregelvägg med träpanel utförs oisolerad

Carport utförs av trä

Bärande innerväggar av gips på träregelstomme

YTTERVÄGGAR

Träreglar med mineralullsisolering, invändigt klädd med två lager skivor

Målad stående träpanel

MELLANBJÄLKLAG

Träbjälklag med stegljudsdämpande isolering samt ekparkett

TAKKONSTRUKTION

Bärande takstolar.

Vindsbjälklag isoleras med lösull.

Ca 0,6m bred spång av skivor för inspektion av vind.

Bandtäckt plåttak.

TEKNISK BESKRIVNING OCH RUMSBESKRIVNING**STOMKOMPLETTERING****FASADBEKLÄDNAD**

Fabriksmålad stående träpanel

FÖNSTER, FÖNSTERDÖRRAR

Fönster och fönsterdörr av trä med aluminiumbeklädnad

Sidohängda samt fasta, fabriksmålade

Fönstren är inbrottsskyddade på bottenvåning med läsbara handtag och bakkantssäkringar.

Fönsterdörrarna är inbrottsskyddade på bottenvåningen med hakregel, cylinderlås och bakkantssäkring.

YTTERDÖRRAR

Entrédörr med dörrblad och karm av trä, kulör enligt kulörbeskrivning

Lås Assa 2002 eller likvärdigt, hakregel, brytförstärkt slutbleck och bakkantssäkringar

Trycke Assa 696 eller likvärdigt

Dörrbroms med friktionsjustering

Elektronisk ringklocka

Förrådsdörr med lås ingående i låssystem

FASADKOMPLETTERINGAR

Plåtarbeten (plåtbleck, hängrännor, stuprör, midjeband mm)

Fasadmätarskåp utförs infällt i fasad

Dekorationsräcke

YTTERTAK

Taktäckning av plåt

Inbrädning med råspont, underlagspapp

Plastfolie mellan bjälkar och glespanel

Hängränna och stuprör av plåt

Taksäkerhet (skyddsanordningar, snörasskydd och taktucka)

INREDNING**LÄTTA INNERVÄGGAR**

13mm gips på stålreglar/träreglar

Väggar mot våtrum utförs isolerade med mineralull samt med våtrumsskivor i våtrumskiv

INNERTAK

Målade gipsplank med synliga fasade skarvar.

Våutrymmen fullformatsskivor, våtrumsbehandlade

LISTVERK

Foder fabriksmålade släta vita

Golvsockel fabriksmålade vita

Taklist fabriksmålade vita

Tröskel/tröskelplatta i ek

INNERDÖRRAR

Lätta vita släta innerdörrar

Dörr till klädvård är massiv

Trycke

Fabriksmålade vita karmar

INNERTRAPPA

Öppen vitmålade trappa med vitmålade steg och vagnstycke. Handledare och trappräcke med stående pinnar vitmålade.

SNICKERIER

Kökssnickerier Skåphöjd ca 2,25m, takinklädnad

Släta vitmålade luckor och stommar

Lucksåp i överskåp. Lådhyrt i underskåp

Sopsorteringslåda

Bänkskivor av laminat med rak kant

Belysning under köksöverskåp

Diskho av rostfri plåt (infälld)
 Garderober/Linneskåp i omfattning enligt bofakta
 Garderober/Linneskåp skåphöjd ca 2,1m, släta målade luckor, fastmonterade
 Skjutdörrsgarderober vita släta med två dörrar
 Klädskåp/Walk in closet med inredning . Bärlist med hängskena, trådhylla med klädstång.
 Städskåp med standardinredning för städ och låsbar medicinlåda i omfattning enligt bofakta.
 Hallmöbel 1st skåp med slät vit lucka, bänkskiva av laminat

VITVAROR

Induktionshäll och inbyggnadsugn i skåp under häll
 Mikrovågsugn i väggskåp. Kylskåp, frysskåp, köksfläkt, integrerad diskmaskin,
 tvättmaskin och torktumlare.
 Rostfria vitvaror i kök

FÖNSTERBÄNKAR

Mörk natursten i fönsternisch, tjocklek ca 20mm

INVÄNDIGA YTSKIKT

MÅLNING

Målade väggar i alla rum exkl våtrum
 Tak målas i alla rum

YTSKIKT PÅ VÄGGAR EJ MÅLAT

Stänkskydd av kakel ovan köksbänk i kök och ovan bänkskiva i klädvård
 Bad och wc/dusch helkaklat från golv till tak
 Tätskikt i bad och wc enligt branschregler
 Mjukfog i takvinklar, vägghörn och dörrfoder i våtrum
 Fönstersmyg i våtutrymmen och kök kaklas in till karm
 Ytterhörnslist utföres i plast

GOLV

Ekparkett ca 14 mm, mattlackad, 3-stav
 Plastmatta under köksinredning
 Klinker i entréhall, wc/dusch, bad och klädvård

INSTALLATIONER

VVS-INSTALLATIONER

Värme, varmvatten
 Uppvärmning via frånluftsvärmepump placerad i klädvård
 Vattenburen golvvärme på bottenvåningen och bad plan 2, central placeras i klädvård. Golvvärme
 utföres med separata slingor, termostater/roomsreglering placeras på vägg. Uppvärmning via radiatorer
 under fönster på övervåningen.
 Kallvatten
 Inkommande kallvatten och vattenmätare placerad i klädvård
 Platsutrustning
 Golvstående toalettstol
 Handfat med 600mm kommod med engreppsblandare
 Till kök engreppsblandare med hög pip samt DM avstängare
 Badkar
 Termostatblandare med duschset och pip till badkar på övervåningen, rak duschdraperistång
 Dusch på bottenvåningen
 Duschvägg med draperistång på bottenvåning
 Avstängningsventil för tvättmaskin
 Tvättho med engreppsblandare i klädvård
 Energiåtervinning
 Frånluftsvärmepump med återvinning.

VENTILATION

Frånluftsventilation i kök, badrum, wc/dusch, klädkammare/walk in closet samt klädvård kopplad till frånluftvärmepump.

Överluftsdon mellan klädvård och korridor

Separat spisfläkt utan återvinning

Tilluft i fasad via väggventiler

EL

Petsäkra eluttag

Fasadmätarskåp placeras i fasadvägg

Gruppcentral i hall med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Kopplingspanel för IT placeras vid gruppcentral

Eluttag och medieuttag enligt elritning

Utvändiga eluttag vid uteplats samt i carport för motorvärmare

Batteridriven brandvarnare på båda våningsplan och loft

Fast belysningsarmaturer enligt armaturförteckning

Handdukstork som tillval i badrum och wc/dusch

TELEFONI OCH DATA

Tele/TV/data- nät och uttag i samtliga boningsrum, typ hemnätverk (RJ 45)

RUMSBESKRIVNING

HALL

Golv: Klinker

Sockel: Träsockel, vitmålad

Vägg: Målad

Tak: Målat, lampputtag

Taklist: Trälist, vitmålad

Övrigt: Skjuddörrsgarderob 2st vita dörrar. Klädstång och hylla.

Hallmöbel med 1st skåp samt bänkskiva i laminat ca 1,1m hög

Fönsterbänk av natursten

Säkerhetsdörr kulör enligt utvändig färg och materialbeskrivning på båda sidor

KÖK

Golv: Ekparkett, plastmatta under kökssnickerier

Sockel: Träsockel, vitmålad

Vägg: Målad

Kakel ovan arbetsbänk, ej gavlar

Tak: Målat, lampputtag

Taklist: Trälist, vitmålad

Övrigt: Skåpssnickerier vita släta luckor

Bänkskiva av laminat med infälld ho

Kyl och frys

Induktionshäll

Inbyggnadsugn under häll

Micro i överskåp

Integrerad diskmaskin

Spisfläkt med belysning

Belysningsarmatur med ledspottar under överskåp

VARDAGSRUM

Golv: Ekparkett

Sockel: Träsockel, vitmålad

Vägg: Målad

Tak: Målat, lampputtag

Taklist: Trälist, vitmålad.

Övrigt: Fönsterbänk av natursten

Kamin

BADRUM

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Vitmålat undertak med 4st infällda spottar
Foder: Träfoder, vitmålade.
Övrigt: Tvättställ med kommod
Spegelskåp med belysning och rakuttag bredvid
Toalettpappershållare
Badkar
Handdukskrokar 8st
Wc-stol
Duschdraperistång rak

WC/DUSCH

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Vitmålat undertak med 4st infällda spottar
Foder: Träfoder, vitmålade
Övrigt: Tvättställ med kommod
Spegel med belysning med rakuttag bredvid
Toalettpappershållare
Duschvägg med draperistång
Handdukskrokar 8st
Wc-stol

KLK/WIC

Golv: Ekparkett
Sockel: Träsockel, vitmålade
Vägg: Målade
Tak: Målade, belysningsarmatur
Taklist: Trälist, vitmålade
Foder: Träfoder, vitmålade
Övrigt: Bärlist med hängskena, trådhylla med klädstång

SOVRUM

Golv: Ekparkett
Sockel: Träsockel, vitmålade
Vägg: Målade
Tak: Målade, lampputtag
Taklist: Trälist, vitmålade.
Foder: Träfoder, vitmålade.
Övrigt: Garderober/Linneskåp enligt bofakta
Fönsterbänk av natursten
Rökrör i ett sovrum

LOFT

Golv: Ekparkett
Sockel: Träsockel, vitmålade
Vägg: Målade
Tak: Målade, lampputtag
Taklist: Trälist, vitmålade
Övrigt: Loftstege vit.
Räcke med stående pinnar, vitmålade

KLÄDVÅRD

Golv: Klinker
Sockel: Klinkersockel, samma som golv
Vägg: Målade, kakel ovan arbetsbänk, gavlar kaklas
Tak: Målade, belysningsarmatur
Taklist: Trälist, vitmålade
Foder: Träfoder, vitmålade

Övrigt: Tvättmaskin med avstängningsventil och Torktumlare
Bänkskiva över TM, TT
Tvätttho infälld
Väggskåp enl ritning
Eluttag ovan bänkskiva
Frånluftvärmepump
Golvvärmecentral
Vattenmätare
Lilla Sköndal

FÖRRÅD

Golv: Betong
Vägg: Yttervägg oisolerad, omålad skivbeklädd vägg
Tak: Oisolerat, belysningsarmatur

CARPORT

Golv: Stenmjöl
Vägg: Målad träpanel
Tak: Skivinklätt undertak
Övrigt: Eluttag
Fasadmätarskåp

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

| | |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad | 257 900 000 |
| Köpeavtal mark | 136 000 000 |
| Likviditetsreserv | 100 000 |
| <hr/> | |
| SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD | 394 000 000 |

TAXERING

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a | 141 232 000 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

2017060907024

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

| LÅN ^{1,2} | BELOPP | BINDNINGSTID ² | RÄNTESATS | AMORTERING ² | RÄNTEKOSTNAD | KAPITALKOSTNAD |
|-------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Lån 1 | 21 716 667 | 5 år | 3,00% | 0 | 651 500 | 651 500 |
| Lån 2 | 21 716 667 | 4 år | 3,00% | 0 | 651 500 | 651 500 |
| Lån 3 | 21 716 667 | 3 mån | 3,00% | 104 724 | 651 500 | 756 224 |
| SUMMA | 65 150 000 | (Snittränta | 3,00%) | 104 724 | 1 954 500 | 2 059 224 |
| Insatser | 327 300 000 | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 1 550 000 | | | | | |
| Investeringsmoms | 0 | | | | | |
| SUMMA INSATSER, LÅN MM | 394 000 000 | | | | | |

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

| | |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN | 1 954 500 |
| FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER | |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar | 52 612 |
| Driftskostnader ⁴ (se specifikation) | 618 126 |
| Operativt resultat/utrymme för amortering | 458 775 |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³ | 0 |
| SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR | 1 129 513 |
| SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER | 3 084 013 |

Ann.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 97 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggherren.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11". Entreprenadkostnad 257 900 000 / 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2017060907026

| FÖRENINGEN | | <u>SUMMA</u> |
|----------------------------|------------------------|----------------|
| Uppvärmning Fjärrvärme | 0 | |
| Fastighetsel | 70 000 | |
| Kallvatten/Avlopp | 85 000 | |
| Hushållsavfall | 103 700 | |
| Trädgårdsskötsel | 5 000 | |
| Trappstädning | 0 | |
| Vinterunderhåll | 40 426 | |
| Kabel-TV/Internet | 0 | |
| Teknisk skötsel | 0 | |
| Serviceavtal Hiss | 0 | |
| Serviceavtal Jour | 20 000 | |
| Fastighetsförsäkring | 90 000 | |
| Samfällighetskostnader | 50 000 | |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | |
| Styrelsearvoden | 51 000 | |
| Revisionsarvoden | 25 000 | |
| Förvaltningsarvode | 75 000 | |
| Övrig administration | 3 000 | |
| | 618 126 | 618 126 |
| Fastighetsskatt bostäder | 0 | |
| | 0 | 0 |
| | SUMMA KOSTNADER | 618 126 |

⁴ Kostnader för hushållsel och uppvärmning samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av garageplats. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: El inkl. Värme & Uppvärmning vatten ca 1250 kr/mån. Bredband ca 300 kr/mån. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Årsavgifter | 3 084 013 kr |
| SUMMA INTÄKTER | 3 084 013 kr |

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

51

2017060907027

| | ROK | YTA M2 | ANDELSTAL | INSATS | SUMMA INSATS + | | ÅRSAVGIFT | PER MÅNAD |
|-----------|-----|--------|-----------|-------------|-------------------|-------------------|-----------|-----------|
| | | | | | UPPLÄTTELSEAVGIFT | UPPLÄTTELSEAVGIFT | | |
| 2 28 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 900 000 | 0 | 5 900 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 29 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 450 000 | 0 | 5 450 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 30 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 500 000 | 0 | 5 500 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 31 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 550 000 | 0 | 5 550 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 32 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 600 000 | 0 | 5 600 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 33 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 700 000 | 0 | 5 700 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 34 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 700 000 | 0 | 5 700 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 35 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 500 000 | 0 | 5 500 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 36 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 300 000 | 0 | 5 300 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 37 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 300 000 | 0 | 5 300 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 38 | 4 | 118 | 1,7947 | 6 000 000 | 0 | 6 000 000 | 55 349 | 4 612 |
| 2 39 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 500 000 | 0 | 6 500 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 40 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 41 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 42 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 43 | 5 | 129 | 1,9407 | 5 900 000 | 0 | 5 900 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 44 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 700 000 | 0 | 6 700 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 45 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 200 000 | 0 | 6 200 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 46 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 47 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 48 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 900 000 | 0 | 6 900 000 | 59 852 | 4 988 |
| 2 49 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 500 000 | 0 | 7 500 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 50 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 350 000 | 0 | 7 350 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 51 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 400 000 | 0 | 7 400 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 52 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 200 000 | 0 | 7 200 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 53 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 300 000 | 0 | 7 300 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 54 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 200 000 | 0 | 7 200 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 55 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 150 000 | 0 | 7 150 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 56 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 100 000 | 0 | 7 100 000 | 66 609 | 5 551 |
| 2 57 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 650 000 | 0 | 7 650 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 58 | 4 | 118 | 1,7947 | 6 100 000 | 0 | 6 100 000 | 55 349 | 4 612 |
| 3 59 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 600 000 | 0 | 5 600 000 | 55 349 | 4 612 |
| 3 60 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 600 000 | 0 | 5 600 000 | 55 349 | 4 612 |
| 3 61 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 600 000 | 0 | 5 600 000 | 55 349 | 4 612 |
| 3 62 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 700 000 | 0 | 5 700 000 | 55 349 | 4 612 |
| 3 63 | 4 | 118 | 1,7947 | 5 900 000 | 0 | 5 900 000 | 55 349 | 4 612 |
| 3 64 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 600 000 | 0 | 6 600 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 65 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 400 000 | 0 | 6 400 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 66 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 400 000 | 0 | 6 400 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 67 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 350 000 | 0 | 6 350 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 68 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 350 000 | 0 | 6 350 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 69 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 70 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 300 000 | 0 | 6 300 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 71 | 5 | 129 | 1,9407 | 6 600 000 | 0 | 6 600 000 | 59 852 | 4 988 |
| 3 72 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 450 000 | 150 000 | 7 600 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 73 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 100 000 | 200 000 | 7 300 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 74 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 150 000 | 200 000 | 7 350 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 75 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 200 000 | 200 000 | 7 400 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 76 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 250 000 | 200 000 | 7 450 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 77 | 6 | 147 | 2,1598 | 6 950 000 | 450 000 | 7 400 000 | 66 609 | 5 551 |
| 3 78 | 6 | 147 | 2,1598 | 7 350 000 | 150 000 | 7 500 000 | 66 609 | 5 551 |
| Differens | | | 0,0007 | | | | | |
| SUMMA | 51 | 6 680 | 100,0000 | 327 300 000 | 1 550 000 | 328 850 000 | 3 084 013 | |

Lägenhetsstor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande plan där den årliga avsättningen baseras på basvärdet: 9 671 250
(Basvärdet = anskaffningskostnad byggnad x 0,3% x 25 år/2)

(25-årig seriell plan)

| ÅR | % | Belopp | Akkumulerat |
|-------|----------|-----------|-------------|
| 1 | 0,544% | 52 612 | 52 612 |
| 2 | 0,621% | 60 013 | 112 625 |
| 3 | 0,708% | 68 456 | 181 081 |
| 4 | 0,807% | 78 086 | 259 167 |
| 5 | 0,921% | 89 072 | 348 239 |
| 6 | 1,051% | 101 603 | 449 842 |
| 7 | 1,198% | 115 896 | 565 738 |
| 8 | 1,367% | 132 201 | 697 939 |
| 9 | 1,559% | 150 799 | 848 738 |
| 10 | 1,779% | 172 014 | 1 020 752 |
| 11 | 2,029% | 196 213 | 1 216 965 |
| 12 | 2,314% | 223 817 | 1 440 782 |
| 13 | 2,640% | 255 304 | 1 696 087 |
| 14 | 3,011% | 291 221 | 1 987 308 |
| 15 | 3,435% | 332 191 | 2 319 498 |
| 16 | 3,918% | 378 924 | 2 698 422 |
| 17 | 4,469% | 432 232 | 3 130 654 |
| 18 | 5,098% | 493 039 | 3 623 693 |
| 19 | 5,815% | 562 401 | 4 186 095 |
| 20 | 6,633% | 641 521 | 4 827 616 |
| 21 | 7,566% | 731 772 | 5 559 387 |
| 22 | 8,631% | 834 719 | 6 394 106 |
| 23 | 9,845% | 952 149 | 7 346 255 |
| 24 | 11,230% | 1 086 100 | 8 432 355 |
| 25 | 12,810% | 1 238 895 | 9 671 250 |
| SUMMA | 100,000% | 9 671 250 | |

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

2017060907028

H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II

2017060907029

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OrgNr 769630-3556

BRF KOLORISTEN

Antagna parametrar:

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-------------------------|------|----------|-----------|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Kapitalkostnader | | | | | | | | | | | |
| Ränta lån (snitt) | | 3,00% | 4,10% | | | | | | | | |
| Ränta på lånar | | 1,00% | 1,00% | | | | | | | | |
| Drifkostnadsutveckling | | 2,00% | 2,00% | | | | | | | | |
| Avgiftshöjning lösnader | | 2,00% | 2,00% | | | | | | | | |
| | | År 1 - 3 | År 4 - 11 | Taxering | | | | | | | |
| | | 3,00% | 4,10% | Beräknad taxering bostäder | | | | | | | |
| | | 1,00% | 1,00% | Beräknad taxering lokaler | | | | | | | |
| | | 2,00% | 2,00% | Skatteans lokaler | | | | | | | |
| | | 2,00% | 2,00% | Beräknad fastighetsvärdet lokaler | | | | | | | |

Likviditetsplan År

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Inbetalning | | | | | | | | | | | |
| Avgifter | 3 084 013 | 3 145 693 | 3 208 607 | 3 272 779 | 3 338 235 | 3 405 000 | 3 473 100 | 3 542 562 | 3 613 413 | 3 685 681 | 3 759 395 |
| Lokaler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Garage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga ränteränter | 0 | 5 067 | 9 622 | 14 667 | 13 082 | 11 949 | 11 280 | 11 083 | 11 371 | 12 152 | 13 437 |
| Inbetalning vid finansiering | 100 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa inbetalningar | 3 184 013 | 3 150 760 | 3 218 229 | 3 287 446 | 3 351 317 | 3 416 949 | 3 484 379 | 3 553 645 | 3 624 783 | 3 697 833 | 3 772 832 |
| Utbetalning | | | | | | | | | | | |
| Räntekostnad | 1 934 500 | 1 931 358 | 1 947 958 | 2 657 178 | 2 651 733 | 2 645 838 | 2 639 458 | 2 632 552 | 2 625 077 | 2 616 985 | 2 608 226 |
| Drift | 618 126 | 630 489 | 643 098 | 655 960 | 669 079 | 682 461 | 696 110 | 710 032 | 724 233 | 738 718 | 753 492 |
| Kommunal avgift lägenheter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kommunal avgift småhus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fastighetskort lokaler/garage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortering lån | 104 724 | 113 356 | 122 701 | 132 815 | 143 763 | 155 614 | 168 442 | 182 327 | 197 356 | 213 625 | 231 234 |
| Summa utbetalningar | 2 677 350 | 2 695 203 | 2 713 757 | 3 445 953 | 3 464 575 | 3 483 913 | 3 504 010 | 3 524 911 | 3 546 666 | 3 569 328 | 3 592 933 |
| KASSA ACKUMULERAD | 506 663 | 962 220 | 1 466 692 | 1 308 185 | 1 194 926 | 1 127 962 | 1 108 331 | 1 137 064 | 1 215 182 | 1 343 687 | 1 523 566 |
| KASSA/ÅR | 506 663 | 455 557 | 504 473 | -158 597 | -133 259 | -66 965 | -19 631 | 28 734 | 78 117 | 128 505 | 179 879 |
| Lån | 65 150 000 | 65 045 276 | 64 931 920 | 64 809 219 | 64 676 404 | 64 532 640 | 64 377 026 | 64 208 584 | 64 026 258 | 63 828 901 | 63 615 276 |
| Avgifter per m2 | 462 | 471 | 480 | 490 | 500 | 510 | 520 | 530 | 541 | 552 | 563 |
| Procentuell Höjning | 0,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Höjning / månad o lgh (i snitt) | 0 | 101 | 103 | 105 | 107 | 109 | 111 | 113 | 116 | 118 | 120 |
| Avskrivning *) | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 | 2 149 167 |
| Årets resultat efter avskrivning | -1 690 391 | -1 580 354 | -1 521 993 | -2 174 859 | -2 118 662 | -2 060 517 | -2 000 356 | -1 938 106 | -1 873 693 | -1 807 037 | -1 738 054 |
| Årets reservering till yttre fond | -52 612 | -60 013 | -68 456 | -78 086 | -89 072 | -101 603 | -115 896 | -132 201 | -150 799 | -172 014 | -196 213 |
| Yttre fond (ackumulerat) | 52 612 | 112 625 | 181 081 | 259 167 | 348 239 | 449 842 | 565 738 | 697 939 | 848 738 | 1 020 752 | 1 216 965 |
| Balanserat resultat (ackumulerat) | -1 690 391 | -3 330 658 | -4 621 107 | -7 174 052 | -9 381 786 | -11 543 906 | -13 660 158 | -15 770 465 | -17 754 977 | -19 734 008 | -21 668 275 |

*) Nya redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2017060907030

| År | 1 2016 | 2 2017 | 3 2018 | 4 2019 | 5 2020 | 6 2021 | 11 2026 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Årsavgift om: | | | | | | | |
| Kalkylens inflationsnivå och | | | | | | | |
| 1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA) | 3 084 013 (461) | 3 145 693 (470) | 3 208 607 (479) | 3 272 779 (489) | 3 338 235 (499) | 3 405 000 (509) | 3 759 395 (562) |
| 2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA) | 3 735 513 (558) | 3 796 146 (567) | 3 857 926 (576) | 3 920 871 (586) | 3 984 999 (595) | 4 050 326 (605) | 4 395 547 (657) |
| 3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA) | 4 387 013 (656) | 4 446 599 (664) | 4 507 246 (674) | 4 568 964 (683) | 4 631 763 (692) | 4 695 652 (702) | 5 031 700 (752) |
| 5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA) | 2 432 513 (363) | 2 495 240 (373) | 2 559 288 (382) | 2 624 687 (392) | 2 691 471 (402) | 2 759 673 (412) | 3 123 242 (467) |
| Kalkylens räntenivå och | | | | | | | |
| 3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA) | 3 090 194 (462) | 3 151 998 (471) | 3 215 038 (480) | 3 279 339 (490) | 3 344 926 (500) | 3 411 824 (510) | 3 766 930 (563) |

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2017060907031

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och socialförsäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).

2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och i förekommande fall individuell mätning av uppvärmt vatten belägna enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.

3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).

5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2017-05-24

Bo Jacobsson

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Koloristen med org.nr 769630-3556, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 51 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-05-24

Stadgar för Brf Koloristen registrerade 2016-09-26

Registreringsbevis för Brf Koloristen

Entreprenadkontrakt tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Koloristen dat. 2016-12-22

Köpekontrakt tecknat mellan Besqab Mark AB och Brf Koloristen dat. 2016-12-22

Offert för finansieringen av Brf Koloristen

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2017-05-30



Per Engvall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.