

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SILOUETTE

Org nr 769627-2298

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3-6
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8-10
E. Nyckeltal	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11-13
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Silhouette som har sitt säte i Nackas kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2013-11-28 (org nr 769627-2298) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under April månad 2014 startade uppförandet av ett bostadskvarter innehållande sammanlagt 130 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske andra kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i 3 inflyttningsetapper, med början av fjärde kvartalet 2017 och sista etapp andra kvartalet 2018.

Detta enligt följande:

- Hus 1 November 2017
- Hus 2 Februari 2018
- Hus 3 April 2018

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 förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i samband med ekonomiska planens upprättande.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB (publ).

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats genom Brim.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 38:13
Tomtens areal, ca:	2 008 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	9 668 m ²
Antal lägenheter:	130 st
Antal garageplatser	111 st
Byggnadernas antal och utformning: Tre punkthus med tre trappuppgångar	

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft. Ur frånluften återvinns värme.

Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har varsitt gemensamt trapphus. Under markplan finns garage i tre plan. Cykel- och lägenhetsförråd samt källsorterings- och barnvagnsrum m.m. finns på garage- och entréplan. Gemensamma teknikutrymmen såsom undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Föreningen kommer även via gemensamhetsanläggning ha tillgång till bastu och relaxutrymme i närliggande fastighet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar i lådor och belysning samt stenbelagd gångväg.

Parkering

Det finns 111 garageplatser som ingår i gemensamhetsanläggningen 1:134. Platserna kommer att fördelas till föreningens medlemmar.

Gemensamhetsanläggningar

Nedan nämnda gemensamhetsanläggningar har bildats:

Mark och ledningar

Nacka Sicklaön GA: 130 (Gård och gångytor mm.)

Nacka Sicklaön GA: 131 (Dagvattenledning)

Nacka Sicklaön GA: 132 (Spillvattenledning)

Är under bildande:

Garage

Nacka Sicklaön GA: 133 (Ramper, garageportar och körytor i garaget)

Nacka Sicklaön 1:134 (Garage)

Nacka Sicklaön GA: 135 (Tekniska anläggningar)

Nacka Sicklaön GA: 136 (Passersystem)

Utöver dessa kan Brf Silhouette komma att ingå i ytterligare gemensamhetsanläggningar samt belastas av eventuella servitut.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark där plintar, balkar och sulor gjuts direkt på berg. I vissa delar av grunden utförs kompletterade förstärkning med borrade stålkärnpålar.
Stomme	Prefabricerad betongstomme i form av homogena betongväggar och HDF-bjälklag.
Stomkomplettering	Lägenhetsskiljande väggar av prefabricerad betong. Lättväggar/innerväggar utförs med gips och stålreglar. Säkerhetsklassade lägenhetsdörrar Innerdörrar släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme av trä Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av takpapp ovan lösullsisolerat bjälklag Utvändig avvattning från tak.
Fasad	Fasader av skivmaterial och betongyta Entrépartier av stål eller aluminium Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Prefabricerade balkongplattor av betong Balkongfronter av glas och metallnät Fönster och fönsterdörrar i trä med utsida aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning. Personhissar av typen maskinrumslös. TV, Telefon, Bredband. Fastigheten anslut via kabel till gatunätet. Leverantör Telia El kraft med central Fastighetscentral. Undermätning i elcentraler förlagda i lägenhet med jordfelsbrytare och separat mätning.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk, Inbyggnadsugn och induktionshäll, Kyl och frys eller kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn, spiskåpa.
Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel (Full höjd)
	Tak	Målas med infällda spotlights
	Övrigt	Inredning enligt ritning, vägghängd wc-stol, duschdörrar i glas, tvättställ med kommod, duschblandare/takdusch. Spegel och bänkskiva i nisch, tvättmaskin och torktumlare, handdukstork, väggskåp och laminatbänk ovan TT och TM.
Sovrum 1-4	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målat
	Tak	Målas, grängas
Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Trä
	Vägg	Målas
	Tak	Målas, grängas
Allmänna utrymmen Entré, korridor, Postrum	Golv	Kalksten
	Sockel	Kalksten
	Vägg	Målning
	Tak	Målning
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Postboxar, våningsregister, torkmatta, tidningshållare och namnskylt vid varje lägenhetsdörr. Skylt med lägenhetsnummer på lägenhetsdörrar.

**Garage,
fläktrum plan 06-09**

Golv	Dammbunden Betong
Sockel	Hålkäl
Vägg	Målning
Tak	Målning
Övrigt	Platsnumrering

**Cykelförråd,
Fastighetsförråd,
EL/Tele/ställverksrum**

Golv	Dammbunden Betong
Sockel	Trä vid gipsvägg

2017050901743

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 196 700 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 614 000 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut-
och garantibesiktning med 1 300 000 kr inkl mervärdesskatt.
Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av
kontraktssumman).

Summa kostnader 810 700 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men beräknas totalt till:

bostäder 265 302 000 kr

garage 11 200 000 kr

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivning på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år utan restvärde. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 40 år. Lånet fördelas i tre lika delar med bindningstider 3 månader, 2 år och 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	146 410 000 kr
Insatser	338 380 000 kr
Upplåtelseavgifter	325 910 000 kr
Summa	810 700 000 kr

Kapitalkostnad

Föreningens lån placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Amortering	Totalt
Lån 1	48 803 333	Rörlig	2,6%	1 268 887	330 000	1 598 887
Lån 2	48 803 333	2 år	2,85%	1 390 895	366 000	1 756 895
Lån 3	48 803 333	5 år	3,1%	1 512 903	366 000	1 878 903
	146 410 000			4 172 685	1 062 000	5 234 685

Beräknad räntesats	2,85%
Ränta	4 172 685 kr
Beräknad amortering år 1	330 000 kr
Beräknad amortering från år två	0,25%

Motsvarande räntesats i dagsläget från Swedbank per 2017-03-29:

Rörlig	0,51%
2 år	0,74%
5 år	1,38%

Motsvarande räntekostnad blir då, med ovan räntor från Swedbank daterad 2017-03-29:

1 283 528 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	250 000
Elförbrukning	340 000
Uppvärmning	1 000 000
TV/Tele/Data	290 000
Trädgård och gård	50 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	50 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	50 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	10 000
Snöröjning	100 000
Sophämtning	155 000
Städning	205 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	75 000
Teknisk förvaltning bostäder	240 000
Ekonomisk förvaltning	100 000
Hisstelefon, porttelefon	10 000
Fastighetsförsäkringar	95 000
Revision	45 000
Styrelsearvoden	65 000
Oförutsedda kostnader	10 000

Summa driftskostnader **3 140 000 kr**

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

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (garage)	112 000 kr
Summa kostnader år 1	7 754 685 kr

D. Forts

Sida 10

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	6 380 880 kr
-------------------------------	--------------

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	1 675 800 kr
-----------------------------	--------------

Summa intäkter år 1

8 056 680 kr

Överskott år 1 (inklusive avsättning för yttre underhåll)

301 995 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	290 040 kr
---	------------

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	83 854 kr/kvm
---------------------	---------------

Insats och upplåtelseavgift	68 710 kr/kvm
-----------------------------	---------------

Belåning år 1	15 144 kr/kvm
---------------	---------------

Driftskostnad år 1	325 kr/kvm
--------------------	------------

Årsavgift år 1	660 kr/kvm
----------------	------------

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Sida 11

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	M/ B /F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
10901	2 rok	M*	55	0,56889	290 000	1 925 000	2 215 000	36 300	3 025
20901	2 rok	M*	55	0,56889	330 000	1 925 000	2 255 000	36 300	3 025
20902	2 rok	M*	55	0,56889	370 000	1 925 000	2 295 000	36 300	3 025
30901	2 rok	M*	55	0,56889	470 000	1 925 000	2 395 000	36 300	3 025
30902	2 rok	M*	55	0,56889	550 000	1 925 000	2 475 000	36 300	3 025
11001	4 rok	B	111	1,14812	650 000	3 885 000	4 535 000	73 260	6 105
21001	3 rok	B	81	0,83782	280 000	2 835 000	3 115 000	53 460	4 455
21002	3 rok	B	78	0,80679	265 000	2 730 000	2 995 000	51 480	4 290
31001	3 rok	B	81	0,83782	320 000	2 835 000	3 155 000	53 460	4 455
31002	3 rok	B	78	0,80679	465 000	2 730 000	3 195 000	51 480	4 290
11101	3 rok	B	81	0,83782	1 700 000	2 835 000	4 535 000	53 460	4 455
11102	3 rok	B	81	0,83782	400 000	2 835 000	3 235 000	53 460	4 455
21101	2 rok	B	52	0,53786	535 000	1 820 000	2 355 000	34 320	2 860
21102	3 rok	B	81	0,83782	430 000	2 835 000	3 265 000	53 460	4 455
21103	3 rok	B	78	0,80679	445 000	2 730 000	3 175 000	51 480	4 290
21104	2 rok	B	53	0,54820	560 000	1 855 000	2 415 000	34 980	2 915
31101	2 rok	B	53	0,54820	560 000	1 855 000	2 415 000	34 980	2 915
31102	3 rok	B	81	0,83782	610 000	2 835 000	3 445 000	53 460	4 455
31103	3 rok	B	78	0,80679	905 000	2 730 000	3 635 000	51 480	4 290
31104	2 rok	B	52	0,53786	535 000	1 820 000	2 355 000	34 320	2 860
11201	3 rok	2B	82	0,84816	2 075 000	2 870 000	4 945 000	54 120	4 510
11202	3 rok	B	81	0,83782	770 000	2 835 000	3 605 000	53 460	4 455
11203	4 rok	2B	104	1,07571	2 835 000	3 640 000	6 475 000	68 640	5 720
21201	2 rok	B	53	0,54820	700 000	1 855 000	2 555 000	34 980	2 915
21202	3 rok	B	81	0,83782	770 000	2 835 000	3 605 000	53 460	4 455
21203	3 rok	B	78	0,80679	755 000	2 730 000	3 485 000	51 480	4 290
21204	2 rok	B	54	0,55854	725 000	1 890 000	2 615 000	35 640	2 970
31201	2 rok	B	54	0,55854	725 000	1 890 000	2 615 000	35 640	2 970
31202	3 rok	B	81	0,83782	990 000	2 835 000	3 825 000	53 460	4 455
31203	3 rok	B	78	0,80679	1 105 000	2 730 000	3 835 000	51 480	4 290
31204	2 rok	B	53	0,54820	700 000	1 855 000	2 555 000	34 980	2 915
11301	3 rok	2B	82	0,84816	2 495 000	2 870 000	5 365 000	54 120	4 510
11302	3 rok	B	81	0,83782	940 000	2 835 000	3 775 000	53 460	4 455
11303	4 rok	2B	104	1,07571	3 255 000	3 640 000	6 895 000	68 640	5 720
21301	2 rok	B	53	0,54820	830 000	1 855 000	2 685 000	34 980	2 915
21302	3 rok	B	81	0,83782	940 000	2 835 000	3 775 000	53 460	4 455
21303	3 rok	B	78	0,80679	925 000	2 730 000	3 655 000	51 480	4 290
21304	2 rok	B	54	0,55854	835 000	1 890 000	2 725 000	35 640	2 970
31301	2 rok	B	54	0,55854	835 000	1 890 000	2 725 000	35 640	2 970
31302	3 rok	B	81	0,83782	1 150 000	2 835 000	3 985 000	53 460	4 455
31303	3 rok	B	78	0,80679	1 325 000	2 730 000	4 055 000	51 480	4 290

2017050901748

Lgh nr	Lgh storlek	M/ B /F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
31304	2 rok	B	53	0,54820	830 000	1 855 000	2 685 000	34 980	2 915
11401	3 rok	2B	82	0,84816	3 065 000	2 870 000	5 935 000	54 120	4 510
11402	3 rok	B	81	0,83782	1 260 000	2 835 000	4 095 000	53 460	4 455
11403	4 rok	2B	104	1,07571	3 675 000	3 640 000	7 315 000	68 640	5 720
21401	2 rok	B	53	0,54820	1 070 000	1 855 000	2 925 000	34 980	2 915
21402	3 rok	B	81	0,83782	1 260 000	2 835 000	4 095 000	53 460	4 455
21403	3 rok	B	78	0,80679	1 225 000	2 730 000	3 955 000	51 480	4 290
21404	2 rok	B	54	0,55854	1 085 000	1 890 000	2 975 000	35 640	2 970
31401	2 rok	B	54	0,55854	1 085 000	1 890 000	2 975 000	35 640	2 970
31402	3 rok	B	81	0,83782	1 510 000	2 835 000	4 345 000	53 460	4 455
31403	3 rok	B	78	0,80679	1 715 000	2 730 000	4 445 000	51 480	4 290
31404	2 rok	B	53	0,54820	1 070 000	1 855 000	2 925 000	34 980	2 915
11501	3 rok	2B	82	0,84816	3 625 000	2 870 000	6 495 000	54 120	4 510
11502	3 rok	B	81	0,83782	1 430 000	2 835 000	4 265 000	53 460	4 455
11503	4 rok	2B	104	1,07571	3 885 000	3 640 000	7 525 000	68 640	5 720
21501	2 rok	B	53	0,54820	1 220 000	1 855 000	3 075 000	34 980	2 915
21502	3 rok	B	81	0,83782	1 430 000	2 835 000	4 265 000	53 460	4 455
21503	3 rok	B	78	0,80679	1 395 000	2 730 000	4 125 000	51 480	4 290
21504	2 rok	B	54	0,55854	1 235 000	1 890 000	3 125 000	35 640	2 970
31501	2 rok	B	54	0,55854	1 235 000	1 890 000	3 125 000	35 640	2 970
31502	3 rok	B	81	0,83782	1 760 000	2 835 000	4 595 000	53 460	4 455
31503	3 rok	B	78	0,80679	1 945 000	2 730 000	4 675 000	51 480	4 290
31504	2 rok	B	53	0,54820	1 220 000	1 855 000	3 075 000	34 980	2 915
11601	3 rok	2B	82	0,84816	5 065 000	2 870 000	7 935 000	54 120	4 510
11602	3 rok	B	81	0,83782	2 360 000	2 835 000	5 195 000	53 460	4 455
11603	4 rok	2B	104	1,07571	4 925 000	3 640 000	8 565 000	68 640	5 720
21601	2 rok	B	53	0,54820	1 490 000	1 855 000	3 345 000	34 980	2 915
21602	3 rok	B	81	0,83782	2 360 000	2 835 000	5 195 000	53 460	4 455
21603	3 rok	B	78	0,80679	2 265 000	2 730 000	4 995 000	51 480	4 290
21604	2 rok	B	54	0,55854	1 525 000	1 890 000	3 415 000	35 640	2 970
31601	2 rok	B	54	0,55854	1 585 000	1 890 000	3 475 000	35 640	2 970
31602	3 rok	B	81	0,83782	2 580 000	2 835 000	5 415 000	53 460	4 455
31603	3 rok	B	78	0,80679	2 955 000	2 730 000	5 685 000	51 480	4 290
31604	2 rok	B	53	0,54820	1 570 000	1 855 000	3 425 000	34 980	2 915
11701	3 rok	2B	82	0,84816	5 625 000	2 870 000	8 495 000	54 120	4 510
11702	3 rok	B	81	0,83782	4 050 000	2 835 000	6 885 000	53 460	4 455
11703	4 rok	2B	104	1,07571	5 135 000	3 640 000	8 775 000	68 640	5 720
21701	2 rok	B	53	0,54820	1 590 000	1 855 000	3 445 000	34 980	2 915
21702	3 rok	B	81	0,83782	3 970 000	2 835 000	6 805 000	53 460	4 455
21703	3 rok	B	78	0,80679	3 735 000	2 730 000	6 465 000	51 480	4 290
21704	2 rok	B	54	0,55854	1 625 000	1 890 000	3 515 000	35 640	2 970
31701	2 rok	B	54	0,55854	1 675 000	1 890 000	3 565 000	35 640	2 970
31702	3 rok	B	81	0,83782	3 230 000	2 835 000	6 065 000	53 460	4 455
31703	3 rok	B	78	0,80679	3 365 000	2 730 000	6 095 000	51 480	4 290
31704	2 rok	B	53	0,54820	1 690 000	1 855 000	3 545 000	34 980	2 915
11801	3 rok	2B	82	0,84816	5 965 000	2 870 000	8 835 000	54 120	4 510
11802	3 rok	B	81	0,83782	4 380 000	2 835 000	7 215 000	53 460	4 455
11803	4 rok	2B	104	1,07571	5 555 000	3 640 000	9 195 000	68 640	5 720
21801	2 rok	B	53	0,54820	1 880 000	1 855 000	3 735 000	34 980	2 915
21802	3 rok	B	81	0,83782	4 300 000	2 835 000	7 135 000	53 460	4 455
21803	3 rok	B	78	0,80679	4 095 000	2 730 000	6 825 000	51 480	4 290
21804	2 rok	B	54	0,55854	1 905 000	1 890 000	3 795 000	35 640	2 970
31801	2 rok	B	54	0,55854	1 945 000	1 890 000	3 835 000	35 640	2 970
31802	3 rok	B	81	0,83782	3 540 000	2 835 000	6 375 000	53 460	4 455
31803	3 rok	B	78	0,80679	3 695 000	2 730 000	6 425 000	51 480	4 290

Lgh nr	Lgh storlek	M/ B /F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Arsavgift	Månads-avgift
31804	2 rok	B	53	0,54820	1 930 000	1 855 000	3 785 000	34 980	2 915
11901	3 rok	2B	82	0,84816	6 125 000	2 870 000	8 995 000	54 120	4 510
11902	3 rok	B	81	0,83782	4 580 000	2 835 000	7 415 000	53 460	4 455
11903	4 rok	3B	104	1,07571	5 775 000	3 640 000	9 415 000	68 640	5 720
21901	2 rok	B	53	0,54820	1 970 000	1 855 000	3 825 000	34 980	2 915
21902	3 rok	B	81	0,83782	4 510 000	2 835 000	7 345 000	53 460	4 455
21903	3 rok	B	78	0,80679	4 280 000	2 730 000	7 010 000	51 480	4 290
21904	2 rok	B	54	0,55854	2 005 000	1 890 000	3 895 000	35 640	2 970
31901	2 rok	B	54	0,55854	2 055 000	1 890 000	3 945 000	35 640	2 970
31902	3 rok	B	81	0,83782	3 820 000	2 835 000	6 655 000	53 460	4 455
31903	3 rok	B	78	0,80679	3 955 000	2 730 000	6 685 000	51 480	4 290
31904	2 rok	B	53	0,54820	2 050 000	1 855 000	3 905 000	34 980	2 915
12001	3 rok	2B	82	0,84816	6 455 000	2 870 000	9 325 000	54 120	4 510
12002	3 rok	2B	96	0,99297	5 715 000	3 360 000	9 075 000	63 360	5 280
12003	5 rok	3B	119	1,23086	7 020 000	4 165 000	11 185 000	78 540	6 545
22001	2 rok	B	57	0,58957	2 400 000	1 995 000	4 395 000	37 620	3 135
22002	4 rok	B	106	1,09640	6 095 000	3 710 000	9 805 000	69 960	5 830
22003	3 rok	B	92	0,95159	5 265 000	3 220 000	8 485 000	60 720	5 060
22004	3 rok	B	68	0,70335	2 895 000	2 380 000	5 275 000	44 880	3 740
32001	2 rok	B	57	0,58957	2 470 000	1 995 000	4 465 000	37 620	3 135
32002	4 rok	B	106	1,09640	5 505 000	3 710 000	9 215 000	69 960	5 830
32003	3 rok	B	92	0,95159	5 105 000	3 220 000	8 325 000	60 720	5 060
32004	3 rok	B	67	0,69301	2 920 000	2 345 000	5 265 000	44 220	3 685
12101	3 rok	2B	82	0,84816	6 625 000	2 870 000	9 495 000	54 120	4 510
12102	3 rok	B	96	0,99297	5 905 000	3 360 000	9 265 000	63 360	5 280
12103	5 rok	3B	119	1,23086	7 260 000	4 165 000	11 425 000	78 540	6 545
22101	2 rok	B	57	0,58957	2 530 000	1 995 000	4 525 000	37 620	3 135
22102	4 rok	B	105	1,08606	6 320 000	3 675 000	9 995 000	69 300	5 775
22103	3 rok	B	92	0,95159	5 455 000	3 220 000	8 675 000	60 720	5 060
22104	3 rok	B	68	0,70335	3 035 000	2 380 000	5 415 000	44 880	3 740
32101	2 rok	B	57	0,58957	2 580 000	1 995 000	4 575 000	37 620	3 135
32102	4 rok	B	105	1,08606	5 750 000	3 675 000	9 425 000	69 300	5 775
32103	3 rok	B	92	0,95159	5 290 000	3 220 000	8 510 000	60 720	5 060
32104	3 rok	B	67	0,69301	3 050 000	2 345 000	5 395 000	44 220	3 685
			9 668	100,00015	325 910 000	338 380 000	664 290 000	6 380 880	
Diff				-0,00015					
				100,00000					

M*) Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Arsavgift bostadslägenheter
Hyra garageplatser*

111 st
6 380 880 kr
1 675 800 kr

Summa intäkter

8 056 680 kr

*) Se nedan fördelning och uträkning gällande garageplatserna

Storlek	Antal	Kostnad	Summa
2400-2799	53	1 150	60 950 kr
2800-3199	36	1 300	46 800 kr
3200-3499	16	1 450	23 200 kr
3500-	6	1 450	8 700 kr
	111		139 650 kr

Månad
År
139 650 kr
1 675 800 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering från och med år 2	0,25%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		6 381	6 445	6 509	6 574	6 640	6 706	7 048
Hysesintäkter garage		1 675	1 709	1 744	1 778	1 814	1 850	2 043
Summa intäkter		8 056	8 154	8 253	8 352	8 454	8 556	9 091
Drift/underhållskostnader		-3 140	-3 203	-3 267	-3 332	-3 399	-3 467	-3 828
Fastighetsskatt garage		-112	-114	-117	-119	-121	-124	-137
Summa kostnader		-3 252	-3 317	-3 383	-3 451	-3 520	-3 590	-3 965
DRIFTSNETTO		4 804	4 837	4 866	4 901	4 934	4 963	5 126

Räntekostnader	-4 173	-4 163	-4 153	-4 142	-4 132	-4 122	-4 069
Amortering	-330	-366	-366	-366	-366	-366	-366
Fond för yttre underhåll	-290	-296	-302	-308	-314	-320	-354
BETALNETTO	11	12	45	85	122	155	337
ACKUMULERAT BETALNETTO	11	23	68	153	275	430	1 741

Amortering	330	366	366	366	366	366	366
Fond för yttre underhåll	290	296	302	308	314	320	354
Avskrivning	-5 117	-5 117	-5 117	-5 117	-5 117	-5 117	-5 117
RESULTAT	-4 486	-4 443	-4 404	-4 358	-4 315	-4 276	-4 060
ACKUMULERAT RESULTAT	-4 488	-8 929	-13 333	-17 691	-22 006	-26 282	-47 022

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	292 915	323 402
Beräknat taxeringsvärde (garage)	11 200	11 424	11 652	11 886	12 123	12 366	13 653

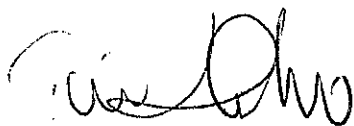
H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

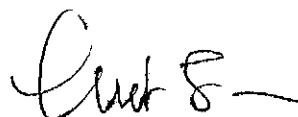
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		660	667	673	680	687	694	729
ökning av antagen räntenivå med	1%	811	818	824	830	837	843	877
Ändring av årsavgift		22,9%	22,7%	22,4%	22,1%	21,8%	21,6%	20,3%
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med	1%	660	670	681	691	702	713	773
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,8%	6,1%

Solna 2017-04-28

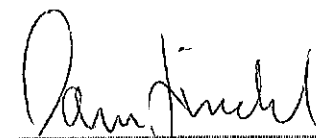
Bostadsrättsföreningen
 Silouette



Toni Lahdo



Kurt Sterner



Sam Lindstedt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 april 2017 för bostadsrättsföreningen Silhouette, org. nr: 769627-2298.

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.

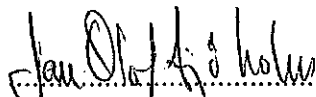
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

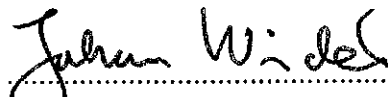
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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


Jan-Olof Sjöholm

Byggning
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén

Civiling
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

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

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2014-09-19
2. Registreringsbevis	2016-11-22
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-03-03
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-05-22
5. Kreditoffert Swedbank	2017-03-03
6. Tidplan	2015-02-05
Tidplan 2017/2018	Odaterad
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-04-04
8. Beräkning av taxeringsvärde	2014-11-17
9. Bekräftelse av räntor per 2017-03-29	2017-03-29
10. Bekräftelse av amortering	2017-04-20
11. Offert Telia	2016-02-26
12. Lägenhetsareor	2014-12-01
13. Delegationsprotokoll	2015-03-06
14. Förrättningsprotokoll	2016-05-20
	2016-09-07
15. Ritning A-40-1-0822	2016-11-18
16. Ritning A-40-1-0821	2016-04-08
17. Ritningar A-40-0-0006, -0007, -0008	2016-05-13
18. Ritning L-01.0-0001	2016-12-13

ju