

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Kolet

769634-5706

Nacka kommun

Bostadsrättsföreningen Kolet

Martin Sandstedt

Robert Ström

Rikard Wiss

[Denna plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift.]

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6. Resultat- och kassaflödesprognos	8
7. Redovisning av lägenheterna	9
8. Ekonomisk prognos	11
9. Känslighetsanalys	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kolet, org. nr 769634-5706, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-07 har enligt stadgarna, registrerade 2020-10-21, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under perioden januari 2021 – mars 2021. Tillträde beräknas att ske under perioden maj 2021 - augusti 2021.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Orminge 45:3.
Adress:	Edövägen 7 H, 7 I och 7 F, Saltsjö-Boo
Fastighetens areal:	3 955 kvm
Bostadsarea (BOA):	5 640 kvm
Antal bostadslägenheter:	105 st
Antal lokaler:	0 st
Antal p-platser i garage:	53 st (genom gemensamhetsanläggning)
Byggnadsår:	2020-2021
Husets utformning:	Tre flerfamiljshus med vardera 7 våningar ovan mark. Gemensamt garage uppförs tillsammans med intilliggande fastigheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet omfattas av följande servitut:

- Väg. Officialservitut: last, 0182K-2019/9.1
- Väg. Officialservitut: förmån, 0182K-2019/9.2

Servituten är olokaliserade, minsta möjliga olägenhet ska eftersträvas. Servituteten är tillfälliga och ska gälla fram till att det bildas gemensamhetsanläggning för garage och utfart. När gemensamhetsanläggning har utförts ska servituteten upphävas.

Föreningens fastighet planeras att omfattas av följande avtalsservitut:

- Väg och gångväg (förmån)
- Utrymme för underhåll för byggnad (förmån)
- Infartsväg till eget garage (last)
- Infartsväg till egen gård (last)
- Utrymme för nödutrymningsschakt inom garage- och gårdsanläggning (last)
- Balkongutrymme samt utrymme för underhåll av byggnad (last)

Föreningens fastighet kommer att bli delägare i en eller flera gemensamhetsanläggning/ar för att tillgodose gemensamma behov av garage (inkl. nedfarter, körytor och tekniska installationer), sophantering, gemensam utemiljö m.m. Fastighetsägarna i området har för avsikt att bilda en gemensamhetsanläggning för garage, sophantering, gemensam utemiljö m.m. Om lantmäteriet finner att det är mer lämpligt med flera gemensamhetsanläggningar kan det komma att bildas flera gemensamhetsanläggningar istället för en.

Syftet med en gemensamhetsanläggning är att säkerställa en fungerande förvaltning av gemensamma funktioner för de deltagande fastigheterna. De deltagande fastigheterna åsätts andelstal för drifts- och underhållskostnader i relation till de deltagande fastigheternas behov (med utgångspunkt i antalet bostadslägenheter/lokaler förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund). Gemensamhetsanläggning/arna planeras att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på mark samt stålstomme.
Stomme:	Trästomme.
Mellanbjälklag:	Trä.
Yttertak:	Uppstolpat tak med ytlagspapp.
Yttervägg:	Trä och brandgips.
Fasad:	Luftad träfasad.
Fönster:	Träfönster med aluminiumklädd utsida (2+1 system).
Entréer:	Entrépartier i trä med automatisk dörröppnare inklusive kodsyste
Balkonger:	Påhängda balkonger av komposit med en kärna av trä.
Terrasser:	Tätskiktsduk samt ovandel av trätrall.
Uteplats:	Beläggs med stenplattor.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr i stål med titthål.
Trappor:	Ståltrappor med klinkerbeläggning.
Hissar:	Maskinrumslös linhiss.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme med återvinning från frånluft.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
El:	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare för lägenheterna.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till det öppna stadsnätet.

Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus

Sophantering:	Källsorteringsutrymme finns i garagedel. Underjordiska behållare för matavfall och hushållsavfall finns på gården.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Barnvagn/rullstolsrum finns i anslutning till entré. Cykelparkering utanför hus samt i garagedel.
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd finns i lägenhet alternativt i anslutning till lägenhet eller i garagedel.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med, kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll, diskmaskin och mikrovågsugn. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat, dusch, kommod. Kakel på väggar och klinker på golv. Spotlights i tak. TM, TT eller kombimaskin beroende på lägenhetsstorlek.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Förvaring/klädskåp: (finns inte i alla lägenheter)	Parkettgolv, målade väggar och tak förvaringshylla inklusive klädstång.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Projekt AB Orminge 2, org. nr 559246-4761, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Nacka Orminge 45:3. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av Projekt AB Orminge 2. Föreningen har avyttrat Projekt AB Orminge 2 för avveckling/likvidation.

På fastigheten uppför föreningen tre flerfamiljshus om vardera 7 våningar ovan mark med sammantaget 105 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Ett gemensamt garage uppförs tillsammans med intilliggande fastigheter. För byggnationen har föreningen övertagit avtal om totalentreprenad (avseende mark- och grundarbeten) med Implen Sverige AB, org. nr 556382-5750, samt avtal om totalentreprenad (avseende byggnation av föreningens hus) med Lindbäcks Bygg AB, org. nr 556118-0836.

Föreningen har erhållit bygglov för byggnationen av föreningens hus. Byggnationen påbörjades under det första kvartalet 2020. Slutbesiktning beräknas att ske under perioden mars 2021 - maj 2021.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till cirka 310 000 000 kronor.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskilling fastighet	94 064 414	
Köpeskilling aktier	44 561 848	
Entreprenad	183 429 186	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	3 596 722	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	34 847 830	
Summa beräknad anskaffningskostnad	360 500 000	63 918

Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	273 200 000	48 440
Lån	87 300 000	15 479
Summa finansiering	360 500 000	63 918

Area upplåten med bostadsrätt	
Bostadsarea	5 640 kvm
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 640 kvm

Area upplåten med hyresrätt	0 kvm
Totalarea	5 640 kvm

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 0,96 % (1 år), 1,03 % (3 år) och 1,15 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna kalkyl beräknats uppgå till 2,8 %. Den faktiska räntan antas bli lägre vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden som vid planens upprättande har beräknats till cirka 1 530 000 kronor per år (vid ovan angivna räntevillkor). Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,8 %) avser föreningen i första hand att amortera ytterligare på föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	29 100 000	1 år	2,80%	814 800
Lån 2	29 100 000	3 år	2,80%	814 800
Lån 3	29 100 000	5 år	2,80%	814 800
Summa	87 300 000			2 444 400

Räntekostnad, år 1	2 444 400
Amortering, år 1	261 900

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	2 706 300
---	------------------

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Summa fondavsättning, år 1	169 200
-----------------------------------	----------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna plan har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning:	221 873 738
Avskrivningsbelopp:	2 218 737

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna (inklusive drift av föreningens del i gemensamt garage) har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Vatten och avlopp	395 000
Värme och varmvatten	250 000
Fastighetsel	190 000
Teknisk förvaltning ink jour	144 000
Ekonomisk förvaltning	194 726
Revision	25 000
Försäkringspremier	96 091
Trappstädning	80 000
Hissar	36 000
Arvode styrelse	48 600
Gemensamhetsanläggning (inklusive sophämtning, snöröjning och gårdsskötsel)	315 579
Webbplats	10 000
Bilpool	197 784
Summa driftskostnader	1 982 780

Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	33 000 000
byggnad bostäder	98 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal (garage)	4 312 000
Summa	135 312 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler (del i GA för garage)	43 120

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 120
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	4 901 400
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	4 201 800
Intäkter garage ¹⁾	699 600

1) Intäkterna är beräknade på 53 st garageplatser, 1 100 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 901 400**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	4 201 800	745
Intäkter garage	699 600	
Summa intäkter	4 901 400	
Driftskostnader	1 982 780	352
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler (del i GA för garage)	43 120	
Avskrivningar	2 218 737	393
Räntekostnader	2 444 400	
Summa kostnader	6 689 037	
Årets resultat	-1 787 637	
Avsättning underhållsfond	169 200	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	4 901 400	
Summa kostnader	-6 689 037	
Återföring avskrivningar	2 218 737	
Kassaflöde från löpande drift	431 100	76
Amorteringar	-261 900	46
Summa kassaflöde ²⁾	169 200	30
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	5 640 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	5 640 kvm	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar avsättning till underhållsfond. Kassaflödet förutsätter att underhållsfonden inte utnyttjas.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Till samtliga lägenheter hör lägenhetsförråd (i lägenheten, i anslutning till lägenheten eller i garagedelen).

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Månads- avgift grund
05.1001	BV	2	44	Uteplats	1 480 000	370 000	1 850 000	0,82406	34 625	2 885
05.1002	BV	4	97	Uteplats	3 120 000	780 000	3 900 000	1,52415	64 042	5 337
05.1003	BV	4	101	Uteplats x 2	3 200 000	800 000	4 000 000	1,57699	66 262	5 522
05.1101	1	2	42	Balkong	1 640 000	410 000	2 050 000	0,79764	33 515	2 793
05.1102	1	2	44	Balkong	1 660 000	415 000	2 075 000	0,82406	34 625	2 885
05.1103	1	3	66	Balkong	2 160 000	540 000	2 700 000	1,11467	46 836	3 903
05.1104	1	1	29	Balkong	1 280 000	320 000	1 600 000	0,62592	26 300	2 192
05.1105	1	3	60	Balkong	2 080 000	520 000	2 600 000	1,03541	43 506	3 625
05.1106	1	2	54	Balkong	1 960 000	490 000	2 450 000	0,95616	40 176	3 348
05.1201	2	2	42	Balkong	1 720 000	430 000	2 150 000	0,79764	33 515	2 793
05.1202	2	2	44	Balkong	1 740 000	435 000	2 175 000	0,82406	34 625	2 885
05.1203	2	3	66	Balkong	2 240 000	560 000	2 800 000	1,11467	46 836	3 903
05.1204	2	1	29	Balkong	1 320 000	330 000	1 650 000	0,62592	26 300	2 192
05.1205	2	3	60	Balkong	2 160 000	540 000	2 700 000	1,03541	43 506	3 625
05.1206	2	2	54	Balkong	2 000 000	500 000	2 500 000	0,95616	40 176	3 348
05.1301	3	2	42	Balkong	1 800 000	450 000	2 250 000	0,79764	33 515	2 793
05.1302	3	2	44	Balkong	1 820 000	455 000	2 275 000	0,82406	34 625	2 885
05.1303	3	3	66	Balkong	2 320 000	580 000	2 900 000	1,11467	46 836	3 903
05.1304	3	1	29	Balkong	1 360 000	340 000	1 700 000	0,62592	26 300	2 192
05.1305	3	3	60	Balkong	2 200 000	550 000	2 750 000	1,03541	43 506	3 625
05.1306	3	2	54	Balkong	2 040 000	510 000	2 550 000	0,95616	40 176	3 348
05.1401	4	2	42	Balkong	1 840 000	460 000	2 300 000	0,79764	33 515	2 793
05.1402	4	2	44	Balkong	1 900 000	475 000	2 375 000	0,82406	34 625	2 885
05.1403	4	3	66	Balkong	2 400 000	600 000	3 000 000	1,11467	46 836	3 903
05.1404	4	1	29	Balkong	1 400 000	350 000	1 750 000	0,62592	26 300	2 192
05.1405	4	3	60	Balkong	2 240 000	560 000	2 800 000	1,03541	43 506	3 625
05.1406	4	2	54	Balkong	2 080 000	520 000	2 600 000	0,95616	40 176	3 348
05.1501	5	2	42	Balkong	1 920 000	480 000	2 400 000	0,79764	33 515	2 793
05.1502	5	2	44	Balkong	1 980 000	495 000	2 475 000	0,82406	34 625	2 885
05.1503	5	3	66	Balkong	2 480 000	620 000	3 100 000	1,11467	46 836	3 903
05.1504	5	1	29	Balkong	1 440 000	360 000	1 800 000	0,62592	26 300	2 192
05.1505	5	3	60	Balkong	2 320 000	580 000	2 900 000	1,03541	43 506	3 625
05.1506	5	2	54	Balkong	2 120 000	530 000	2 650 000	0,95616	40 176	3 348
05.1601	6	4	100	Terrass x 2	4 280 000	1 070 000	5 350 000	1,56378	65 707	5 476
05.1602	6	2	63	Terrass x 2	2 680 000	670 000	3 350 000	1,07504	45 171	3 764
06.1001	BV	2	44	Uteplats	1 440 000	360 000	1 800 000	0,82406	34 625	2 885
06.1002	BV	4	97	Uteplats	3 120 000	780 000	3 900 000	1,52415	64 042	5 337
06.1003	BV	4	101	Uteplats x 2	3 200 000	800 000	4 000 000	1,57699	66 262	5 522
06.1101	1	2	42	Balkong	1 640 000	410 000	2 050 000	0,79764	33 515	2 793
06.1102	1	2	44	Balkong	1 660 000	415 000	2 075 000	0,82406	34 625	2 885
06.1103	1	3	66	Balkong	2 160 000	540 000	2 700 000	1,11467	46 836	3 903
06.1104	1	1	29	Balkong	1 280 000	320 000	1 600 000	0,62592	26 300	2 192
06.1105	1	3	60	Balkong	2 080 000	520 000	2 600 000	1,03541	43 506	3 625
06.1106	1	2	54	Balkong	1 960 000	490 000	2 450 000	0,95616	40 176	3 348
06.1201	2	2	42	Balkong	1 720 000	430 000	2 150 000	0,79764	33 515	2 793
06.1202	2	2	44	Balkong	1 740 000	435 000	2 175 000	0,82406	34 625	2 885
06.1203	2	3	66	Balkong	2 240 000	560 000	2 800 000	1,11467	46 836	3 903
06.1204	2	1	29	Balkong	1 320 000	330 000	1 650 000	0,62592	26 300	2 192
06.1205	2	3	60	Balkong	2 160 000	540 000	2 700 000	1,03541	43 506	3 625
06.1206	2	2	54	Balkong	2 000 000	500 000	2 500 000	0,95616	40 176	3 348
06.1301	3	2	42	Balkong	1 800 000	450 000	2 250 000	0,79764	33 515	2 793
06.1302	3	2	44	Balkong	1 820 000	455 000	2 275 000	0,82406	34 625	2 885
06.1303	3	3	66	Balkong	2 320 000	580 000	2 900 000	1,11467	46 836	3 903
06.1304	3	1	29	Balkong	1 360 000	340 000	1 700 000	0,62592	26 300	2 192

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift grund	Månads- avgift grund
06.1305	3	3	60	Balkong	2 200 000	550 000	2 750 000	1,03541	43 506	3 625
06.1306	3	2	54	Balkong	2 040 000	510 000	2 550 000	0,95616	40 176	3 348
06.1401	4	2	42	Balkong	1 840 000	460 000	2 300 000	0,79764	33 515	2 793
06.1402	4	2	44	Balkong	1 900 000	475 000	2 375 000	0,82406	34 625	2 885
06.1403	4	3	66	Balkong	2 400 000	600 000	3 000 000	1,11467	46 836	3 903
06.1404	4	1	29	Balkong	1 400 000	350 000	1 750 000	0,62592	26 300	2 192
06.1405	4	3	60	Balkong	2 240 000	560 000	2 800 000	1,03541	43 506	3 625
06.1406	4	2	54	Balkong	2 080 000	520 000	2 600 000	0,95616	40 176	3 348
06.1501	5	2	42	Balkong	1 920 000	480 000	2 400 000	0,79764	33 515	2 793
06.1502	5	2	44	Balkong	1 980 000	495 000	2 475 000	0,82406	34 625	2 885
06.1503	5	3	66	Balkong	2 480 000	620 000	3 100 000	1,11467	46 836	3 903
06.1504	5	1	29	Balkong	1 440 000	360 000	1 800 000	0,62592	26 300	2 192
06.1505	5	3	60	Balkong	2 320 000	580 000	2 900 000	1,03541	43 506	3 625
06.1506	5	2	54	Balkong	2 120 000	530 000	2 650 000	0,95616	40 176	3 348
06.1601	6	4	100	Terrass x 2	4 280 000	1 070 000	5 350 000	1,56378	65 707	5 476
06.1602	6	2	63	Terrass x 2	2 680 000	670 000	3 350 000	1,07504	45 171	3 764
09.1001	BV	2	44	Uteplats	1 520 000	380 000	1 900 000	0,82406	34 625	2 885
09.1002	BV	4	97	Uteplats	3 200 000	800 000	4 000 000	1,52415	64 042	5 337
09.1003	BV	4	101	Uteplats x 2	3 280 000	820 000	4 100 000	1,57699	66 262	5 522
09.1101	1	2	42	Balkong	1 680 000	420 000	2 100 000	0,79764	33 515	2 793
09.1102	1	2	44	Balkong	1 680 000	420 000	2 100 000	0,82406	34 625	2 885
09.1103	1	3	66	Balkong	2 200 000	550 000	2 750 000	1,11467	46 836	3 903
09.1104	1	1	29	Balkong	1 320 000	330 000	1 650 000	0,62592	26 300	2 192
09.1105	1	3	60	Balkong	2 120 000	530 000	2 650 000	1,03541	43 506	3 625
09.1106	1	2	54	Balkong	2 000 000	500 000	2 500 000	0,95616	40 176	3 348
09.1201	2	2	42	Balkong	1 760 000	440 000	2 200 000	0,79764	33 515	2 793
09.1202	2	2	44	Balkong	1 760 000	440 000	2 200 000	0,82406	34 625	2 885
09.1203	2	3	66	Balkong	2 280 000	570 000	2 850 000	1,11467	46 836	3 903
09.1204	2	1	29	Balkong	1 360 000	340 000	1 700 000	0,62592	26 300	2 192
09.1205	2	3	60	Balkong	2 200 000	550 000	2 750 000	1,03541	43 506	3 625
09.1206	2	2	54	Balkong	2 040 000	510 000	2 550 000	0,95616	40 176	3 348
09.1301	3	2	42	Balkong	1 840 000	460 000	2 300 000	0,79764	33 515	2 793
09.1302	3	2	44	Balkong	1 840 000	460 000	2 300 000	0,82406	34 625	2 885
09.1303	3	3	66	Balkong	2 360 000	590 000	2 950 000	1,11467	46 836	3 903
09.1304	3	1	29	Balkong	1 400 000	350 000	1 750 000	0,62592	26 300	2 192
09.1305	3	3	60	Balkong	2 240 000	560 000	2 800 000	1,03541	43 506	3 625
09.1306	3	2	54	Balkong	2 080 000	520 000	2 600 000	0,95616	40 176	3 348
09.1401	4	2	42	Balkong	1 880 000	470 000	2 350 000	0,79764	33 515	2 793
09.1402	4	2	44	Balkong	1 920 000	480 000	2 400 000	0,82406	34 625	2 885
09.1403	4	3	66	Balkong	2 440 000	610 000	3 050 000	1,11467	46 836	3 903
09.1404	4	1	29	Balkong	1 440 000	360 000	1 800 000	0,62592	26 300	2 192
09.1405	4	3	60	Balkong	2 280 000	570 000	2 850 000	1,03541	43 506	3 625
09.1406	4	2	54	Balkong	2 120 000	530 000	2 650 000	0,95616	40 176	3 348
09.1501	5	2	42	Balkong	1 960 000	490 000	2 450 000	0,79764	33 515	2 793
09.1502	5	2	44	Balkong	2 000 000	500 000	2 500 000	0,82406	34 625	2 885
09.1503	5	3	66	Balkong	2 520 000	630 000	3 150 000	1,11467	46 836	3 903
09.1504	5	1	29	Balkong	1 480 000	370 000	1 850 000	0,62592	26 300	2 192
09.1505	5	3	60	Balkong	2 360 000	590 000	2 950 000	1,03541	43 506	3 625
09.1506	5	2	54	Balkong	2 160 000	540 000	2 700 000	0,95616	40 176	3 348
09.1601	6	4	100	Terrass x 2	4 360 000	1 090 000	5 450 000	1,56378	65 707	5 476
09.1602	6	2	63	Terrass x 2	2 760 000	690 000	3 450 000	1,07504	45 171	3 764
Summa			5 640		218 560 000	54 640 000	273 200 000	100,00000	4 201 800	350 150

8. EKONOMISK PROGNOSS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	4 201 800	4 285 836	4 371 553	4 458 984	4 548 163	4 639 127	5 121 971	5 655 070
Intäkter garage	699 600	713 592	727 864	742 421	757 270	772 415	852 808	941 569
Summa intäkter	4 901 400	4 999 428	5 099 417	5 201 405	5 305 433	5 411 542	5 974 779	6 596 639
Driftskostnader	1 982 780	2 022 436	2 062 884	2 104 142	2 146 225	2 189 149	2 416 998	2 668 561
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	204 061
Fastighetsskatt garage (del i GA)	43 120	43 982	44 862	45 759	46 674	47 608	52 563	58 034
Avskrivningar	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737
Räntekostnader	2 444 400	2 437 067	2 429 734	2 422 400	2 415 067	2 407 734	2 371 068	2 334 402
Summa kostnader	6 689 037	6 722 222	6 756 217	6 791 039	6 826 704	6 863 229	7 059 366	7 483 795
Årets resultat	-1 787 637	-1 722 794	-1 656 801	-1 589 634	-1 521 271	-1 451 687	-1 084 587	-887 156
Avsättning underhållsfond	169 200	169 200	169 200	169 200	169 200	169 200	169 200	169 200
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	4 901 400	4 999 428	5 099 417	5 201 405	5 305 433	5 411 542	5 974 779	6 596 639
Summa kostnader	-6 689 037	-6 722 222	-6 756 217	-6 791 039	-6 826 704	-6 863 229	-7 059 366	-7 483 795
Återföring avskrivningar	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737	2 218 737
Kassaflöde från löpande drift	431 100	495 943	561 937	629 103	697 466	767 050	1 134 150	1 331 582
Amorteringar ²⁾	-261 900	-261 900	-261 900	-261 900	-261 900	-261 900	-261 900	-261 900
Summa kassaflöde	169 200	234 043	300 037	367 203	435 566	505 150	872 250	1 069 682
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	169 200	403 243	703 280	1 070 483	1 506 049	4 752 917	9 902 706
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 387 937	2 387 937	2 387 937	2 387 937	2 387 937	2 387 937	2 387 937	2 387 937
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 640	5 640	5 640	5 640	5 640	5 640	5 640	5 640

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	4 201 800	4 285 836	4 371 553	4 458 984	4 548 163	4 639 127	5 121 971	5 655 070
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	745	760	775	791	806	823	908	1 003
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 074 800	5 156 217	5 239 315	5 324 127	5 410 687	5 499 032	5 968 781	6 488 785
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	900	914	929	944	959	975	1 058	1 150
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	155	154	154	153	153	152	150	148
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	5 947 800	6 026 598	6 107 077	6 189 270	6 273 211	6 358 937	6 815 591	7 322 500
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 055	1 069	1 083	1 097	1 112	1 127	1 208	1 298
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	310	309	308	307	306	305	300	296
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	4 201 800	4 299 099	4 398 742	4 500 787	4 605 296	4 712 330	5 287 655	5 968 535
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	745	762	780	798	817	836	938	1 058
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	5	7	10	13	29	56
Nettoutbetalningar +/-	0	13 263	27 189	41 804	57 133	73 203	165 684	313 465
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	4 201 800	4 312 362	4 426 196	4 543 411	4 664 117	4 788 431	5 468 466	6 327 634
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	745	765	785	806	827	849	970	1 122
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	10	15	21	26	61	119
Nettoutbetalningar +/-	0	26 526	54 644	84 427	115 954	149 304	346 496	672 565

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kolet, org. nr 769634-5706.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. 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 förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kolet, org. nr 769634-5706.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2021-01-11
- Stadgar, registrerade 2020-10-21
- FDS-utdrag Nacka Orminge 45:3, 2021-01-11
- Fotografier, odaterade
- Projektskiss garageplan utvisande fördelning garageplatser, 2018-11-09 (strykt datum)
- Lantmäteriakt 0182K-2019/9, Lantmäterimyndigheten i Nacka, 2019-03-20
- Offert slutplacering för Brf Kolet, SBAB, 2021-01-12
- Beslut om bygglov, Nacka kommun stadsbyggnadsnämnden, 2019-07-01
- Bygghandlingar (planritningar, fasader), 2020-03-20
- Kontrollplan enligt PBL, Bjerking AB, 2018-08-27
- Markanvisningsavtal, 2016-12-22
(Nacka kommun – Aros Bostadsutveckling AB)
- Köpebrev avseende fastigheten Nacka Orminge 45:3, 2020-04-23
(Nacka kommun – Fastighets AB Orminge)
- Transportköpeavtal avseende fastigheten Nacka Orminge 45:3, 2020-06-01
(Fastighets AB Orminge – Projekt AB Orminge 2)
- Revers, 2020-06-01
(Fastighets AB Orminge – Projekt AB Orminge 2)
- Uppdragsavtal, 2020-06-01
(Projekt AB Orminge 2 – Aros Bostad Förvaltning AB)
- Aktieöverlåtelseavtal avseende Projekt AB Orminge 2, 2020-06-02
(Fastighets AB Orminge – Bostadsrättsföreningen Kolet)
- Revers, 2020-06-02
(Fastighets AB Orminge - Bostadsrättsföreningen Kolet)
- Transportköpeavtal avseende fastigheten Nacka Orminge 45:3, 2020-06-03
(Projekt AB Orminge 2 – Bostadsrättsföreningen Kolet)
- Revers, 2020-06-03
(Projekt AB Orminge 2 – Bostadsrättsföreningen Kolet)
- Överlåtelse uppdragsavtal, 2020-06-03
(Aros Bostad Förvaltning AB – Bostadsrättsföreningen Kolet)
- Huvudtidplan, entreprenad, Aros Bostad, 2018-04-16 (rev. 2021-01-12)
- Entreprenadavtal enligt ABT 06, 2018-08
(Fastighets AB Orminge – Lindbäcks Bygg AB)
- Tilläggsavtal till entreprenadavtal enligt ABT 06, 2019-12-17
(Fastighets AB Orminge – Lindbäcks Bygg AB)
- Tilläggsavtal 2 till entreprenadavtal enligt ABT 06, 2020-06-01
(Fastighets AB Orminge – Lindbäcks Bygg AB)
- Entreprenadkontrakt enligt ABT 06, 2018-09-25
(Fastighets AB Orminge – Implenia Sverige AB)
- Överenskommelse om överlåtelse av entreprenad, 2020-06-03
(Fastighets AB Orminge – Brf Kolet)
- Bekräftelse av ny beställare i entreprenad ställd till Lindbäcks Bygg AB, 2020-06-03
(Brf Kolet, Aros Bostad IV AB)
- Bekräftelse av ny beställare i entreprenad ställd till Implenia Sverige AB, 2020-06-03
(Brf Kolet, Aros Bostad IV AB)

- Avtal osålda lägenheter, 2020-12-21
(*Aros Bostadskapital 17 AB – Brf Kolet*)
- Byggnadsbeskrivning undertecknad av entreprenörens platschef och arbetschef, 2020-08-26
- Värdeområde och riktvärdekartor, 2021-01-12
- Beräkning taxeringsvärde, 2021-01-12
- Underlag förbrukning tappvarmvatten, 2019-11-06 rev. 2020-12-09
- Uppdragsbeskrivning administrativ förvaltning av Brf, MPC Consulting AB, 2020-08-26
- Offert försäkring, 2020-08-31
- Avtal fastighetsskötsel och jour, 2020-08-27
- Redovisning beräknad anskaffningskostnad, 2021-01-13
- Bilpoolsavtal, 2018-11-14.
- Ansökan lantmäteriförrättning, GA, 2019-12-04

Följande handlingar har undertecknats den 14 januari 2021



Ekonomisk plan Brf Kolet inkl intyg.pdf

(245226 byte)
SHA-512: 4938fe6df345420eb8a932e6b1b38126498a6
6db886d0558fae5e5034bf565a3f75d50dc0af23958f68
9666f38d2b43f8e281e9da17b1fabeb4350d4376ccf32

Handlingarna är undertecknade av

2021-01-13 20:15:16 (CET)



Martin Håkan Sandstedt, Bostadsrättsföreningen Kolet

martin.sandstedt@mpcc.se
80.217.194.107
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-13 18:29:57 (CET)



Robert Wilhelm Henrik Ström, Bostadsrättsföreningen Kolet

robert.strom@landahl.se
62.63.193.94
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-14 14:07:41 (CET)



Rikard Wiss, Bostadsrättsföreningen Kolet

rikard@wisspd.se
89.255.234.135
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-14 15:46:25 (CET)



Joakim Grönwall, Intygsgivare

joakim.gronwall@advokatdelta.se
151.236.200.163
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-01-14 14:16:15 (CET)



Kjell Karlsson, Intygsgivare

kjell.karlsson@advokatdelta.se
94.191.137.223
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Kolet inkl intyg

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
ff6f842b5945f2d2103a36d6e97c521556629f3a9a90762239281e6d5a2ac4c8465a682f3558a5fa6f24388455d53fc5c70d99bb0e6bac51ef9a3d4b5d675c1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.