

Brf Kolla Trädgård,
Kungsbäck Kommun

2017040505733

Organisationsnummer 769624-3596

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KOLLA TRÄDGÅRD
KUNGSBACKA KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D. Finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Särskilda förhållanden.	sid. 13

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-06

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kolla Trädgård, Kungsbacka kommun, org. nr. 769624-3596, registrerades hos Bolagsverket 2012-02-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har från Peab i Kungsbacka 8 AB, förvärvat fastigheten Kolla 3:65, Kungsbacka kommun och uppfört 36 bostadslägenheter, 1 gästlägenhet och 2 lokaler. De fyra husen och komplementbyggnader är placerade så att innergårdar skapas. Föreningen har två gemensamma miljö- och teknikhus innehållande bl a fjärrvärmecentral. 15st parkeringsplatser inklusive 2 hkp har anlagts.

Under första kvartalet 2016 påbörjades bostadsrättsföreningens produktion av samtliga 36 lägenheter i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske en månad innan den planerade inflyttningen av den första etappen under slutet av andra kvartalet 2017, den andra inflyttningsetappen (10 lägenheter) planeras ske under fjärde kvartalet 2017.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr per lägenhet där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättshavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Peab AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kolla 3:65 Kungsbacka
Adress	Granitvägen 7-17, Porfyrvägen 3-5, 4-6 Kungsbacka
Tomtyta	ca 4035 m ²
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	ca 2469 m ²
Lokalyta	ca 119m ²
Antal parkeringsplatser	15 st markparkeringsplatser varav 1st är HCP.

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 36 lägenheter, 2 lokaler och 1 gästlägenhet inrymda i fyra flerbostadshus.

Bostadshusen grundläggs med platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av trä.

Ytterväggarna isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt skivmaterial/duk samt ventilerad fasad av skivmaterial och träpanel. Taken är belagda med betongpannor.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom golvvärme i bottenplan och radiatorer på plan 2 samt vindsvåning i hus D.

Ventilation med FTX- system.

Hushållsel, kall- och tappvarmvatten mäts separat i lägenheterna och debiteras från bostadsrättsföreningen efter uppmätt verklig förbrukning. Kostnaden ingår ej i månadsavgiften.

Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på fastigheten i nära anslutning till husen där teknikrum, miljöhus, gemensamt fastighetsförråd samt ouppvärmda lägenhetsförråd finns lokaliserade.

Varje lägenhet förfogar över 1-2 st isolerat ej uppvärmt fristående förråd. I några lägenheter är förrådet placerat i lägenheten.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten kommer inte att ingå i någon gemensamhetsanläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar, ett av bostadshusen har även en delvis inredd vind.
Grundläggning:	Betongplatta, förstärkt med kc-pelare, på mark och kantförstyvade balkar.
Stomme:	Trästomme.
Lägenhetsskiljande väggar:	Lägenhetsavskiljande väggar av trä.
Innerväggar:	Bärande samt lägenhetsskiljande väggar av trä. Övriga innerväggar av gipsinklädd träregelstomme / stålregelstomme.
Stomkomplettering:	Utfackningsväggar med stomme av trä, invändigt klädd med gips, isolering av mineralull. Ytskikt av liggande spontad träpanel samt stående fasadskivor av fibercement. Trappor av trä.
Yttertak:	Yttertaket är belagt med grafitgrå betongpannor. Hängrännor, stuprör av plåt.
Balkonger:	Stomme av trä. Balkongräcken utförs av glas på stomme av aluminium. Golv beläggs med trätrall. Eluttag och belysning.
Uteplatser:	Uteplatser beläggs med trätrall. Eluttag och belysning.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av alu/trä.
Fönsterbänkar:	Natursten.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat abonnemang med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefon och bredband.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme förser husen med värme via vattenburen golvvärme på bottenplan och radiatorer på plan 2 samt vind. Varm och kallvatten mäts för respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk ventilation med från- och tilluftaggregat (FTX) med återvinning, ett aggregat per lägenhet.
El:	El mäts för respektive lägenhet. 1 brandvarnare per våningsplan/lägenhet/lokal.

Kortfattad rumsbeskrivning

Entré	Ekparkett, klinker vid entré 300*300. Väggar och tak målade vita. Sockel ekfanér. Gipsat tak.
Kök	Ekparkett. Vita väggar och tak samt sockel i ekfanér. Stänkskydd vit 100*300. Bänkskiva i laminat, spis med induktionshäll, kyl/frys alt. kylskåp och frysskåp enligt lägenhetsblad, diskmaskin, mikrovågsugn. Belysningsarmatur under väggskåp.
WC/dusch/ tvätt	Klinker 150*150, Kakel vitt 200*400 Golvstående wc-stol, tvättställ med kommod i vitt utförande, spegel med hylla ovan kommod med belysning och eluttag. Vattenburen handdukstork på plan 2. Duschvägg med duschdörr alt duschdörrar. Toalettpappershållare och krokar. Belysningsarmatur i tak. Tvättmaskin och torktumlare. Överskåp.
WC/d (i vissa lgh)	Klinker 150*150, Kakel vitt 200*400. Gipsundertak. Golvstående wc-stol, tvättställ med kommod i vitt utförande, spegel med hylla ovan kommod med belysning och eluttag. Vattenburen handdukstork på plan 2. Duschvägg med duschdörr alt duschdörrar. Toalettpappershållare och krokar. Belysningsarmatur i tak.
Vardagsrum	Ekparkett, vita väggar och tak. Sockel ekfanér.
Sovrum	Ekparkett, vita väggar och tak. Sockel ekfanér.
Klk (i vissa lgh)	Ekparkett, vita väggar och tak. Sockel ekfanér. Bärskena, hängskenor, en hylla med klädstång, omfattning enligt ritning
Frd (i vissa lgh)	Ekparkett, vita väggar och tak. Sockel ekfanér.
Generellt	Fönsterbänkar i natursten. Garderober enligt ritning.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på offererad köpeskilling samt nybyggnadskostnader
(Reducerad med ev. ej avdragsgill mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 125 600 000

Startkassa		200 000
	Summa kronor	125 800 000
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	41 800 000 :-	för bostadsdelen.
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till	1 034 000 :-	för lokaldelen

D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 600 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 600 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftskostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och packering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	7 700	Pantbrev	3 år	1,51	116	39
Nytt lån avseende andelstal 1	7 700	Pantbrev	4 år	1,83	141	39
Nytt lån avseende andelstal 1	7 675	Pantbrev	5 år	1,93	148	38
Nytt lån avseende andelstal 2*	18 900	Pantbrev	4 år	1,83	346	95
Summa lån	41 975				751	210
Insatser	81 125					
Upplåtelseavgifter**	2 700					
Summa finansiering	125 800					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna ekonomiska plan.

* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

** Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

*** Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1.

E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	751 178	
Avskrivningar**	755 000	1 506 178

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel, städning mm	110 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	140 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)	88 000	
Uppvärmning av byggnader (fjärrvärme)	155 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	133 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	54 000	
Sophantering	41 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefon (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	96 000	
Mätjänst	10 000	
		827 000

Underhåll

Löpande underhåll	48 000	48 000
-------------------	--------	--------

Avsättningar

Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
30,0 kr /BOA	75 000	75 000
(Kostnadsalkylen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).		

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	25 000	
Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.) ****	50 000	
Försäkringar	18 000	93 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	11 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	11 000
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*		Kronor 2 560 178

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) och tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 125 600 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 35 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2017-2032. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Brf Kolla Trädgård
Kungsbacka kommun

*Årsavgifter ** 1 861 353

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Debitering av vattenförbrukning, inkl uppvärmning av tappvarmvatten	228 000
Debitering hushållsel **	133 000

Övriga intäkter

Hyror lokaler (2 stycken)	119 m² LOA à 1300 kr/m², år (exkl. moms och fastighetsskatt)	154 700
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler		11 000
Hyror parkeringsplats	15 platser à 200 kr per plats och månad. (inkl moms)	36 000

Intäktssräntor, netto	0
-----------------------	---

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	2 424 053
---------------------------------	--------	-----------

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-136 125
--------------------------------	--------	----------

KASSAFLÖDE ****	Kronor	484 000
-----------------	--------	---------

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnader men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om	75 000 kr
och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på	409 000 kr

Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	33 951 kr per m² lgh
Beläning år 1 (BOA+LOA)	16 219 kr per m² lgh och lokal
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, och administration exkl. tappvatten och hushållsel.	268 kr per m² lgh och lokal
Produktionskostnad	48 532 kr per m² lgh och lokal

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	405 308		405 308	
Amortering av lån avseende andelstal 1			115 375	
Avskrivning	755 000	1 160 308		520 683
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	827 000		827 000	
Löpande underhåll	48 000		48 000	
Avsättningar till yttre underhåll	75 000		75 000	
Administration	93 000		93 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	11 000	1 054 000	11 000	1 054 000
Kostnader och kassaflöde, andelstal 2				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *	345 870		345 870	
Amortering av lån avseende andelstal 2 *		345 870	94 500	440 370
Summa kostnader respektive utbetalningar		2 560 178		2 015 053
Intäkter respektive inbetalningar				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		1 420 983		1 420 983
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		440 370		440 370
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	228 000		228 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	165 700		165 700	
Intäkter från parkeringsplatser	36 000		36 000	
Debitering hushållsel	133 000		133 000	
Intäktsräntor, netto	0	562 700	0	562 700
Summa intäkter respektive inbetalningar		2 424 053		2 424 053
Bokföringsmässigt resultat		-136 125		
Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering				409 000

- * Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån avseende andelstal 2 samt av räntenivån på detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt räntenivån för detta lån.

Brf Kolla Trädgård
Kungsbacka kommun

F. Redovisning av Lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhetsförening

Filus	Lägenhets- nummer	Antal	Vånings- plan	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelsdel 1	Andelsdel 2*	Andelsdel %	Insats (andelsdel 1)	Upplysnings- avgift**	Årsavgift exkl. vatten och el	Årsavgift andelsdel 2	Total årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Preliminär avgift för vatten***	Preliminär avgift för bostadsrätt***
st	nr	ca								kr	kr/år	kr/år	kr/år	kr/mån	kr/mån	kr/mån
A	A1101	1	2	79	3	RKCHB	3,1912	3,1746	2 195 000	0	43 370	14 000	43 370	4 918	610	360
A	A1102	1	2	56	2	RKCHB	2,3139	1,5873	1 695 000	300 000	32 867	7 000	39 867	3 322	440	260
B	B1001	1	1	77	2,5	RKCHB	3,0959	3,1746	2 595 000	0	43 832	14 000	57 832	4 819	590	350
B	B1002	1	1	61	2	RKU	2,4832	1,5873	1 895 000	300 000	35 271	7 000	42 271	3 523	480	280
B	B2001	1	1	70	2	RKU	2,7879	1,5873	1 995 000	300 000	39 599	7 000	46 599	3 883	530	310
B	B2002	1	1	61	2	RKU	2,4832	1,5873	1 895 000	0	35 271	14 000	49 271	4 106	480	280
B	B1101	1	2	77	2,5	RKCHB	3,0859	3,1746	2 595 000	0	43 832	14 000	57 832	4 819	590	350
B	B1102	1	2	81	3	RKCHB	3,2620	1,5873	2 595 000	300 000	46 333	7 000	53 333	4 444	620	370
B	B2101	1	2	79	3	RKCHB	3,1942	3,1746	2 595 000	0	43 370	14 000	57 370	4 948	610	360
B	B2102	1	2	79	3	RKCHB	3,1942	3,1746	2 595 000	0	43 370	14 000	57 370	4 948	610	360
C	C1001	1	1	61	2	RKU	2,4832	1,5873	1 895 000	300 000	35 271	7 000	42 271	3 523	480	280
C	C1002	1	1	65	2	RKU	2,6187	3,1746	2 195 000	0	37 196	14 000	51 196	4 266	560	300
C	C2001	1	1	61	2	RKU	2,4832	3,1746	2 095 000	0	35 271	14 000	49 271	4 106	480	280
C	C2002	1	1	77	2,5	RKU	3,0859	3,1746	2 550 000	0	43 832	14 000	57 832	4 819	590	350
C	C1101	1	2	79	3	RKCHB	3,1942	3,1746	2 595 000	0	43 370	14 000	57 370	4 948	610	360
C	C1102	1	2	79	3	RKCHB	3,1942	3,1746	2 595 000	0	43 370	14 000	57 370	4 948	610	360
C	C2101	1	2	81	3	RKCHB	3,2620	1,5873	2 595 000	300 000	46 333	7 000	53 333	4 444	620	370
C	C2102	1	2	77	2,5	RKCHB	3,0859	3,1746	2 595 000	0	43 832	14 000	57 832	4 819	590	350
D	D1001	1	1	57	2	RKU	2,3478	3,1746	1 795 000	0	33 348	14 000	47 348	3 946	450	270
D	D1002	1	1	40	1	RKU	1,6503	3,1746	1 395 000	0	23 441	14 000	37 441	3 120	320	190
D	D1003	1	1	57	2	RKU	2,3478	3,1746	1 795 000	0	33 348	14 000	47 348	3 946	450	270
D	D2001	1	1	57	2	RKU	2,3478	3,1746	1 795 000	0	33 348	14 000	47 348	3 946	450	270
D	D2002	1	1	40	1	RKU	1,6503	3,1746	1 395 000	0	23 441	14 000	37 441	3 120	320	190
D	D2003	1	1	57	2	RKU	2,3478	3,1746	1 795 000	0	33 348	14 000	47 348	3 946	450	270
D	D3001	1	1	41	1	RKU	1,6841	3,1746	1 495 000	0	23 921	14 000	37 921	3 160	320	190
D	D3002	1	1	54	2	RKU	2,2462	3,1746	1 695 000	0	31 905	14 000	45 905	3 825	430	250
D	D3003	1	1	54	2	RKB	2,2462	1,5873	1 545 000	300 000	31 905	7 000	38 905	3 242	430	250
D	D1101	1	2	93	3	RKCHB	3,6683	3,1746	3 195 000	300 000	52 105	7 000	59 105	4 925	700	410
D	D1102	1	2	92	4	RKCHB	3,7156	3,1746	3 095 000	0	52 776	14 000	66 776	5 565	710	420
D	D1103	1	2	93	3	RKCHB	3,6683	3,1746	3 195 000	0	52 105	14 000	66 105	5 509	700	410
D	D2101	1	2	93	3	RKCHB	3,6683	3,1746	3 195 000	0	52 105	14 000	66 105	5 509	700	410
D	D2102	1	2	92	4	RKCHB	3,7156	3,1746	3 095 000	0	52 776	14 000	66 776	5 565	710	420
D	D2103	1	2	93	3	RKCHB	3,6683	3,1746	3 195 000	0	52 105	14 000	66 105	5 509	700	410
D	D3101	1	2	48	2	RKB	2,0430	3,1746	1 695 000	0	29 019	14 000	43 019	3 585	390	230
D	D3102	1	2	54	2	RKB	2,2462	1,5873	1 695 000	300 000	31 905	7 000	38 905	3 242	430	250
D	D3103	1	2	54	2	RKB	2,2462	3,1746	1 645 000	0	31 905	14 000	45 905	3 825	430	250
Diff.										4	4	4	4	4	4	4
36	lph	2	369	m ²			100,0000	100%	81 125 000 kr	2 700 000 kr	1 420 400 kr	441 000 kr	1 861 400 kr	155 116 kr	19 000 kr	11 083 kr

Lägenhetsbeskrivning R=rum, K=kök, H=Huvudsak, U=Upplysnings, B=Balkong, J=Jernsall, 2P=2 våningsplan. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Upplysning om lägenheter i markplan upplåts med bostadsrätt.

Upplysning för styrelsens beräkning av andelsdel 2 skall enligt följande andelar vara beräknade av den upplåtna bostadsrätten enligt vad upplåten av lägenheten.

Årsavgift avseende andelsdel 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens br. avseende andelsdel 2 som betalas av i form av upplåtnesavgift.

Styrelsen har beslutat om att utta upplåtnesavgift på 0, 300 000 och 600 000 kr/lägenhet.

Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushålls- och upplåtna utgifter utgår från den upplåtna bostadsrätten och taxa.

Värklighet kostnad för bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader respektive utbetalningar								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>								
räntor	kkr	751	747	743	739	735	730	704
amortering	kkr	210	219	230	241	254	267	338
<i>Avskrivning****</i>	kkr	755	755	755	755	755	755	755
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	827	844	860	878	895	913	1008
<i>Avsättning för underbåll*</i>	kkr	75	77	78	80	81	83	91
<i>Underbållskostnader</i>								
Löpande underbåll*	kkr	48	49	50	51	52	53	59
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	10	11	11	11	11	11	13
Övrigt*	kkr	93	95	97	99	101	103	113
Summa utbetalningar och avsättning	kkr	2 014	2 041	2 069	2 098	2 129	2 160	2 326
SUMMA KOSTNADER	kkr	2 559	2 577	2 594	2 612	2 630	2 648	2 743
Intäkter								
Ber. årsavgifter enl. avsnitt E.	kkr	2 222	2 267	2 312	2 358	2 406	2 454	2 709
Ber. årsavgifter i kr per m ² enl. avsnitt E***	kr/m ² , år	900	918	936	955	974	994	1097
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	202	206	210	214	218	223	246
SUMMA INTÄKTER	kkr	2 424	2 473	2 522	2 572	2 624	2 676	2 955
Bokföringsmässigt resultat	kkr	-135	-104	-72	-39	-6	29	211
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderbåll	kkr	485	508	531	554	576	600	720
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr	685	1 193	1 724	2 278	2 854	3 454	6 811
Varav avsättning fastighetsunderbåll	kkr	75	152	230	309	390	473	913
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr	210	429	659	900	1 154	1 421	2 961
Ränteantagande	1,79% motsvarande snittråntan enligt kostnadskalkyl							
Inflationsantagande	2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%							

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2017-2032.
För lokalerna betalas fastighetsskatt som beräknas på taxeringsvärdet med värdeår 2016.
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

*** Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen.
Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m² lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i denna ekonomiska plan.

**** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år.
Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 125 600 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 35 000 000kr.
Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
(Genomsnittsbelopp i kr/m ² lgh)								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	900	918	936	955	974	994	1097
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	1070	1092	1113	1136	1158	1181	1304
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	1240	1265	1290	1316	1342	1369	1512
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m ²	730	745	760	775	790	806	890
Antagen räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	900	927	955	984	1013	1043	1210
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	900	936	974	1012	1053	1095	1332
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m ²	900	909	918	927	937	946	994

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m2 lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

1,79% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl

Antagen inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

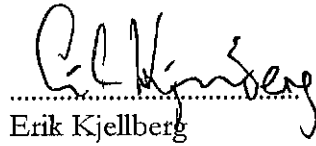
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

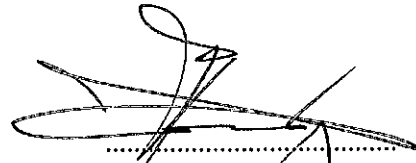
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundet eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

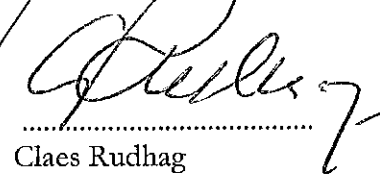
Göteborg 2017-03-15

BRF KOLLA TRÄDGÅRD


.....
Per Jonsson


.....
Erik Kjellberg


.....
Reinhold Jonsson


.....
Claes Rudhag

2017040505746

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kolla Trädgård med org.nr 769624-3596, 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 36 st 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. 2017-03-15

Stadgar för Brf Kolla Trädgård registrerade 2017-03-07

Registreringsbevis för Brf Kolla Trädgård

Köpekontrakt mellan Peab Sverige AB och Brf Kolla Trädgård gällande fastigheten Kolla 3:65, Kungsbacka kommun, dat. 2016-03-21

Totalentreprenadkontrakt mellan Peab Sverige AB och Brf Kolla Trädgård dat. 2016-03-21

Offert för finansieringen av Brf Kolla Trädgård med ränteuppdatering dat. 2017-02-07

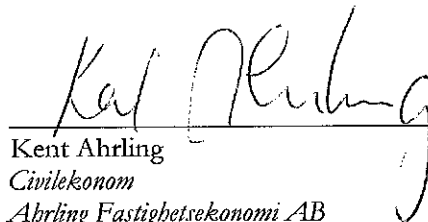
Beräkning taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017-03-22



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB

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