

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄRGERIET

Norrköpings kommun

ORG NR 769635-5630

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-10
F. Nyckeltal	11
G. Ekonomisk prognos	12
H. Känslighetsanalys	13
I. Särskilda förhållanden	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Färgeriet, Norrköpings kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades under juni månad 2022. Inflyttning beräknas ske under december 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat en ny ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Det finns sedan tidigare en upprättad ekonomisk plan daterad 2022-05-05. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Färgeriet har, i avtal daterat den 30 april 2021, av Skanska Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Bergskvadraten 2 i Norrköping kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 27 april 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 28 januari 2021. Startbesked erhöles den 24 juni 2021.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Bergskvadraten 2, Norrköping kommun (innehas med äganderätt).
Adress:	Bostäder: Kungsgatan 57 602 33 Norrköping, Lokal 1 Kvarngatan 83 60240 Norrköping, Lokal 2 Kvarngatan 81 60240 Norrköping
Fastighetens areal:	1 632 m ²
Bostadsarea:	Cirka 2857,5 m ²
Lokalarea:	Cirka 92,5 m ²
Antal bostadslägenheter:	35 lägenheter i ett flerbostadshus.
Antal lokaler:	Två lokaler. Planerad verksamhet är butik och/eller kontor.
Husets utformning:	Ett flerbostadshus med 8 våningsplan. Bottenvåningen innehåller lägenhetsförråd samt undercentral för el och VVS. Miljörum finns i intilliggande fastigheten, Bergskvadraten 1 (GA:1)

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via radiatorer och förses med mekanisk till- och frånluftsventilation. Värmestammar och rör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar från schakt.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning av el och varmvatten.
Hiss:	Hiss finns i trapphuset.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor, tidningar m.m totalt 10 fraktioner, finns i det gemensamma soprummet i Bergskvadraten 1.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Kodlås:	Kodlås för entréportar.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.
Parkering:	Föreningen har nyttjande rätt till 23 garageplatser i Bergskvadratens 1 garage.
Servitut:	Byggnadskonstruktioner (last).
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheten omfattas av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 Miljörum, ligger i bottenvåningen i Bergskvadraten 1. GA:2 Omfattar den utemiljö som finns runt fastigheten. Övriga deltagande fastigheter är Bergskvadraten 1 och Bergskvadraten 3

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongkonstruktion på mark.
Stomme:	Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement (med synliga fogar i innertak).
Entré/Trapphus:	Terrazzo i entré och klinker på våningsplan, trapplopp terrazzo. Postboxar, lägenhetsregister, hiss och tidningshållare vid lägenhetsdörrar.
Fasader/Väggar:	Fasader av prefabricerade betongelement plan 10-11 plan 12-18 med utvändig puts. Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av papp och plåt.
Dörrar:	Entrépartier mot gata av aluminium. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av aluminiumbeklätt trä.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong. Balkongräcken av aluminium.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Klinker	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Kakel	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	122 630 000
Köpeskilling för fastigheten	28 100 000
Köpeskilling för inredningsval	1 941 300
Likviditetsreserv	50 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-700 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	152 021 300 ²

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms, avseende hyreslokaler, om 700 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 700 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman inklusive mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 700 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

² Varav avskrivningsunderlag: 122 630 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 83 000 000 kronor för bostäder och till cirka 1 719 000 kronor för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	12 335 000	1 år	4,00	493 400	148 020	641 420
Lån 2	12 335 000	3 år	4,60	567 410	0	567 410
Lån 3	12 335 000	5 år	4,90	604 415	0	604 415
Summa	37 005 000			1 665 225	148 020	1 813 245
Insatser	90 460 000					
Upplåtelseavgifter	22 615 000					
Upplåtelseavg. Tillval	1 941 300					
Summa Finansiering	152 021 300					

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 4,35 %, 4 år: 4,14 %, 3 år: 4,03%, 2 år: 3,82 %, 1 år: 3,50 %, 3 mån: 2,64 % per den 28 oktober 2022. Eventuellt överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Beräknad amortering 0,4 % år 1-5 och 1 % år 6-16 Från år 17 årlig uppräkningsfaktor om 1 % (år 17-80) Amorteringstiden är 80 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **1 813 245**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea **85 890**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	42 000
Arvode till styrelse och revisorer	60 000
Föreningens administration	5 000
Uppvärmning	160 000
Gemensam elförbrukning	85 710
Gemensam vattenförbrukning	76 665
Serviceavtal	30 000
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och städning	132 425
Hissar	10 000
Försäkringar	45 000
Gemensamhetsanläggning	36 750

Individuell förbrukning

TV, telefoni och bredband	79 380
Varmvatten	81 000
Hushållsel	293 986

Summa Driftskostnader¹, kr**1 137 916****Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0
Fastighetsskatt hyreslokaler	17 190

Summa skatter, kr**17 190****Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr**

3 054 241

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten samt årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för varmvatten och hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 423 735
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	79 380
Årsavgifter varmvatten ²	81 000
Årsavgifter hushållsel ³	293 986
Hysesintäkter lokaler	158 950
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	17 190
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 054 241

¹ TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 189 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

² Årsavgift för hushållsel beräknas utifrån gjord energiberäkning samt ett snittpris på 3,50 kr/kWh inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektives lägenhets elförbrukning.

³ Individuell mätning avseende årsavgift för hushållsel debiteras efter faktiskt förbrukning. Beräkningen baseras på snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Balkong/ Etage/ Takterass ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Upplåtelse- avgift för tillval	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1101	96,0	4 RoK	IB	2 476 000	619 000	68 100	3 163 100	3,189	1 180 089	77 293	2 268	6 630	3 000	10 188
1102	62,5	2 RoK	FB	1 676 000	419 000	140 100	2 235 100	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372
1103	34,0	1 RoK	FB	1 036 000	259 000	43 100	1 338 100	1,757	650 178	42 585	2 268	3 738	1 800	6 372
1104	80,0	3 RoK	FB	2 236 000	559 000		2 795 000	2,819	1 043 171	68 325	2 268	5 883	2 400	10 188
1105	80,0	3 RoK	IB	2 156 000	539 000		2 695 000	2,819	1 043 171	68 325	2 268	5 883	2 400	10 188
1201	103,5	4 RoK	IB	3 076 000	769 000		3 845 000	3,362	1 244 108	81 486	2 268	6 980	3 000	10 188
1202	62,5	2 RoK	FB	1 836 000	459 000	23 750	2 318 750	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372
1203	47,5	2 RoK	FB	1 476 000	369 000		1 845 000	2,069	765 633	50 147	2 268	4 368	1 800	6 372
1204	87,5	3 RoK	FB	2 556 000	639 000		3 195 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1205	87,5	3 RoK	IB	2 556 000	639 000		3 195 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1301	103,5	4 RoK	IB	3 116 000	779 000		3 895 000	3,362	1 244 108	81 486	2 268	6 980	3 000	10 188
1302	62,5	2 RoK	FB	1 876 000	469 000	127 600	2 472 600	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372
1303	47,5	2 RoK	B	1 516 000	379 000	6 300	1 901 300	2,069	765 633	50 147	2 268	4 368	1 800	6 372
1304	87,5	3 RoK	FB	2 636 000	659 000		3 295 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1305	87,5	3 RoK	IB	2 636 000	659 000	137 950	3 432 950	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1401	103,5	4 RoK	IB	3 156 000	789 000	50 800	3 995 800	3,362	1 244 108	81 486	2 268	6 980	3 000	10 188
1402	62,5	2 RoK	FB	1 916 000	479 000	186 150	2 581 150	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372
1403	47,5	2 RoK	B	1 556 000	389 000		1 945 000	2,069	765 633	50 147	2 268	4 368	1 800	6 372
1404	87,5	3 RoK	FB	2 716 000	679 000		3 395 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1405	87,5	3 RoK	IB	2 716 000	679 000		3 395 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1501	103,5	4 RoK	IB	3 196 000	799 000	55 600	4 050 600	3,362	1 244 108	81 486	2 268	6 980	3 000	10 188
1502	62,5	2 RoK	FB	1 956 000	489 000	205 900	2 650 900	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong. E = Eatge. FB = Balkong förberedd för inglasning. IB = Balkong inglasad T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 66 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ⁵	Mark/ Balkong/ Förråd ⁶	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)		Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal ⁷ (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1503	47,5	2 RoK	B	1 596 000	399 000	28 500	2 023 500	2,069	765 633	50 147	2 268	4 368	1 800	6 372
1504	87,5	3 RoK	B	2 796 000	699 000		3 495 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1505	87,5	3 RoK	IB	2 796 000	699 000		3 495 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1601	103,5	4 RoK	IB	3 276 000	819 000	41 700	4 136 700	3,362	1 244 108	81 486	2 268	6 980	3 000	10 188
1602	62,5	2 RoK	FB	2 116 000	529 000		2 645 000	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372
1603	47,5	2 RoK	B	1 676 000	419 000		2 095 000	2,069	765 633	50 147	2 268	4 368	1 800	6 372
1604	87,5	3 RoK	FB	2 876 000	719 000		3 595 000	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1605	87,5	3 RoK	IB	2 876 000	719 000	303 100	3 898 100	2,992	1 107 190	72 518	2 268	6 232	2 400	10 188
1701	171,0	4 RoK	E,IB,T	6 396 000	1 599 000	402 900	8 397 900	4,921	1 821 016	119 272	2 268	10 128	3 000	10 188
1702	62,5	2 RoK	FB	2 396 000	599 000		2 995 000	2,415	893 671	58 533	2 268	5 067	1 800	6 372
1703	47,5	2 RoK	B	1 756 000	439 000	44 000	2 239 000	2,069	765 633	50 147	2 268	4 368	1 800	6 372
1704	143,0	3 RoK	E,FB,T	5 036 000	1 259 000	26 350	6 321 350	4,274	1 581 594	103 590	2 268	8 822	3 000	10 188
1705	138,5	3 RoK	E,IB,T	4 796 000	1 199 000	49 400	6 044 400	4,170	1 543 109	101 070	2 268	8 612	3 000	10 188
diff.								0,002	737	52				
SUMMA	2 857,5			90 460 000	22 615 000	1 941 300	115 016 300	100,000	37 005 000	2 423 735	79 380		81 000	303 156

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ B = Balkong. E = Eatge. FB = Balkong förberedd för inglasning. IB = Balkong inglasad T = Terrass. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Cirka 66 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Följande lokaler finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	46,0
2	46,5
	92,5

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	53 201 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	40 251 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA), år 1:	12 544 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	848 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	159 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	1 007 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	398 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	24 %
Hysesintäkter per kvadratmeter lokalarea (LOA), år 1: Garage ej inkluderat.	1 904 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	48 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (år 1:	459 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	52 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	140 kr

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 423 735	2 472 210	2 521 654	2 572 087	2 623 529	2 675 999	2 954 519	3 262 028
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	454 366	463 453	472 722	482 177	491 820	501 657	553 870	611 517
Årsavgift kr/m²	1 007	1 027	1 048	1 069	1 090	1 112	1 228	1 356
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	176 140	179 663	183 256	186 921	190 660	194 473	214 714	237 061
Summa intäkter	3 054 241	3 115 326	3 177 632	3 241 185	3 306 009	3 372 129	3 723 103	4 110 606
Driftskostnader	1 137 916	1 160 674	1 183 888	1 207 566	1 231 717	1 256 351	1 387 113	1 531 485
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	71 750
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	17 190	17 534	17 884	18 242	18 607	18 979	20 955	23 135
Summa	17 190	17 534	17 884	18 242	18 607	18 979	20 955	94 885
Kapitalkostnader								
Räntor	1 665 225	1 658 564	1 651 903	1 645 242	1 638 581	1 704 450	1 617 489	1 530 527
Avskrivningar	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300
Summa kostnader	4 046 631	4 063 072	4 079 975	4 097 350	4 115 205	4 206 081	4 251 856	4 383 197
Årets resultat¹	-992 390	-947 746	-902 343	-856 165	-809 197	-833 952	-528 754	-272 591

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	85 890	87 608	89 360	91 147	92 970	94 830	104 699	115 597
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	85 890	173 498	262 858	354 005	446 975	541 805	1 045 171	1 600 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-992 390	-947 746	-902 343	-856 165	-809 197	-833 952	-528 754	-272 591
Årets avskrivning	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300	1 226 300
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	233 910	278 554	323 957	370 135	417 103	392 348	697 546	953 709
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-148 020	-148 020	-148 020	-148 020	-148 020	-370 050	-370 050	-370 050
Årets kassaflöde	135 890	130 534	175 937	222 115	269 083	22 298	327 496	583 659

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	135 890	266 424	442 360	664 475	933 559	955 857	1 974 301	4 514 229
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	1 719 000	1 753 380	1 788 448	1 824 217	1 860 701	1 897 915	2 095 451	2 313 548
Låneskuld	37 005 000	36 856 980	36 708 960	36 560 940	36 412 920	36 264 900	34 414 650	32 564 400

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0 %.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 148 020 kr år 1-5, och 370 050 år 6-16.
 Medelränta år 1-5 är 4,5 % och år 6-16 är 4,7 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.
 Årsavgifterna kan behöva höjas ytterligare enstaka år för att samtliga år täcka föreningens utgifter.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1007	1027	1048	1069	1090	1112	1228	1356
Antagen räntenivå + 1%	1137	1156	1176	1197	1218	1239	1348	1470
Antagen räntenivå + 2%	1266	1285	1305	1325	1345	1366	1469	1583
Antagen räntenivå - 1%	878	898	919	941	963	985	1107	1242
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1007	1032	1057	1083	1109	1136	1282	1452
Antagen inflationsnivå + 2%	1007	1036	1066	1097	1128	1161	1341	1562
Antagen inflationsnivå - 1 %	1007	1023	1039	1055	1072	1089	1178	1272

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 4,5 % och år 6-16 är 4,7 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits, och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄRGERIET

Enligt digital signering

Lennart Sandell

Thony Eriksson

Sara Rahm



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Färgeriet med org.nr 769635-5630, 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 samt avsättningar till yttre fond. 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 från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2017-10-30

Registreringsbevis

Fastighetsutdrag

Köpekontrakt mellan Skanska Mark och Exploatering Bygg AB och Föreningen avseende förvärv av fastigheten Bergskvadraten 2, Norrköping kommun dat. 2021-04-30

Uppdragsavtal jämte bilagor tecknat mellan Skanska Sverige AB och Föreningen dat 2021-04-27

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2021-02-05

Uppdaterade räntor dat. 2022-10-28

Bygglov beviljades 2021-01-28 och startbesked erhöles 2021-04-27

Beräkning av taxeringsvärde

Bekräftelse tillval dat. 2022-04-28



Verifikat

Transaktion 09222115557480477926

Dokument

Brf Färgeriet ny ek plan inkl intyg

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2022-10-31 13:53:55 CET (+0100) av Per Envall
(PE)

Färdigställt 2022-11-01 13:55:25 CET (+0100)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-11-01 13:51:58 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-11-01 13:55:25 CET (+0100)

Lennart Sandell (LS)

47sandell@gmail.com

Signerade 2022-11-01 13:51:34 CET (+0100)

Sara Rahm (SR)

sara.rahm@skanska.se

Signerade 2022-10-31 14:38:27 CET (+0100)

Thony Eriksson (TE)

thony.eriksson@specialfastigheter.se

Signerade 2022-10-31 13:55:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

