

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLVIKSHUSEN

2026-07-14

Organisationsnummer: 769641-7968

Värmdö Kommun



Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Kolvikshusen

Malin Fridmar

[Malin Fridmar \(Jul 22, 2026 07:45:46 GMT+2\)](#)

Malin Fridmar

Krister Haglund

[Krister Haglund \(Jul 22, 2026 07:03:58 GMT+2\)](#)

Krister Haglund

Anneli Olausson

[Anneli Olausson \(Jul 22, 2026 16:53:44 GMT+2\)](#)

Anneli Olausson

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	8
F. LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
G. NYCKELTAL	11
H. EKONOMISK PROGNOZ	12
I. KÄNSLIGHETSANALYS	13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

BILAGA 1 – 50-ÅRIG UNDERHÅLLSPPLAN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kolvikshusen som registrerades hos Bolagsverket 2023-02-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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 eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 5 tvåbostadshus innehållande 10 bostadslägenheter samt 5 studiohus. föreningens hus är placerade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början under Q3 2026 och avslutas under Q4 2026, dock senast i samband med sista inflyttning. Inflyttning beräknas ske med start Q3 2026, samt därefter löpande i takt med försäljning. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat 2025-09-03 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Borohus AB, organisationsnummer 556495-4039

Föreningen tecknar avtal med Swedbank Hypotek AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% förvärvade bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåts med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits senast sex månader efter Avstämningsdagen skall Kolviksterassen Holding AB, organisationsnummer 559461-7044, eller annat företag inom koncernen förvärva.

Bostadsrättsföreningen Kolvikshusen har förvärvat aktierna i Lindgren utveckling 1 AB, organisationsnummer 559330-9007. Bolaget ägde då fem fastigheter. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheterna till bostadsrättsföreningen. Efter bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheterna gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet. Fastigheterna överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja fastigheterna. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja fastigheterna eller del av fastigheterna beräknas den latent skatten uppgå till 3 700 000 kr vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

ALLMÄNT	
Fastighetsbeteckning:	Hemmesta 11:343, Hemmesta 11:344, Hemmesta 11:345, Hemmesta 11:523, Hemmesta 11:526
Adress:	Näsvägen 25 A-H och J-K, 33 A-C och 35 A-B, Värmdö, 139 33
Tomtareal:	7 856 m ²
Bostadsarea:	1 365 m ²
Lokalarea:	0 m ²
Bygglov:	Beviljat, laga kraft 2025-08-22
Byggnadsår:	2025-2026
Byggnadens utformning:	Fem stycken tvåbostadshus och fem stycken studiohus med 15 separata förrådshus.
Antal bostadslägenheter:	15 st
Antal lokaler:	0 st
Antal parkeringar:	30 st, 1st till varje attefallare och 2st till varje bostadshus. Det finns även möjlighet att konvertera "möjlig RHP" plats till tre permanentparkeringar med avgift samt två gästparkeringar. Notera att dessa parkeringar kan behövas tas bort om behov för RHP (Rörelse handikapp parkering) finns.
Gemensamhetsanläggningar:	Brf Kolvikshusen är en del av Kloviks Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Hemmesta GA:3.
Servitut och ledningsrätt:	Finns ej
Försäkring:	Föreningens fastigheter är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningens fastigheter kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring vid färdigställande. Det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR	
Värme:	Egen frånluftsvärmepump i varje bostad, vattenburen golvvärme.
Ventilation:	Tvåbostadshus: Tilluft/frånluft genom FTX aggregat. Studiohus: Tilluft via spaltventiler i fönster.
El:	Varje bostad får sin egna anslutning med eget anläggnings-id, varje anslutning blir en egen nätkund och varje anslutning kan välja sin egen elhandlare. Huvudsäkring för varje anslutning är 25A.
Varmvatten:	Varmvatten produceras i respektive bostad genom bostadens tekniska installation. Kommunen debiterar inte varmvatten separat, utan endast levererat kallvatten och spillvatten.

	Eventuell intern fördelning till bostadsrättshavare sker genom föreningens IMD-system.
Kallvatten:	Kallvatten levereras via föreningens gemensamma vattenmätare. Föreningen kommer att installera individuell mätning i respektive bostad och debitera bostadsrättshavarna för deras faktiska kallvattenförbrukning genom IMD.
Sophantering:	Finns i anslutning till två av fastigheter.
Teknikutrymmen:	Fiber och IMD mätarcentral sitter i förråd på fastighet Hemmesta 11:523, hus 25F.
Postbox:	Finns i anslutning till två av fastigheterna.
Passersystem:	Entrédörrar samt dörrar till lägenhetsförråd.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon, datakommunikation samt TV.
Lägenhetsförråd:	Finns för varje bostad i närheten av entré till bostaden, isolerat.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Prefabricerad träregelstomme med kompletterande stålbalkar och limträ där så erfordras.
Ytterväggar:	Träregelväggar med mineralullsisolering, vindpapp, luftningsläkt och utvändig träpanel. Invändigt installationsskikt med mineralullsisolering och gipsskivor.
Yttertak:	Sadeltak med takstolar/takåsar, råspont, underlagspapp, strö- och bärläkt samt takpannor. Taket förses med erforderliga takventiler, snörasskydd ochnockräcke.
Fasad:	Träfasad med panel, bottenbräda/lockläkt och trädetaljer i järnvitrol. Utvändig panel, foder och övriga trädetaljer monteras med rostfri spik.
Mellanbjälklag:	Träbjälklag med golvbjälkar, spånskiva, spårskiva för golvvärme, golvgips, mineralullsisolering, plastfolie, glespanel och gipsskiva.
Innerväggar, lgh skiljande:	Träregelstomme med skivbeklädnad enligt konstruktionsritning.
Innerväggar, ej bärande:	Lättväggar gips med träregelstomme.
Innerväggar, bärande:	Bärande innerväggar utförs som prefabricerat träregelverk.
Fönster och fönsterdörrar:	Trä aluminium Vrid/kopplade 3 glasfönster.
Uteplatser:	Uteplatser i trä.
Lägenhetsdörrar:	NorDan, Lejonet 801. Färg: Svart.
Utvändig mark:	Gångytor, buskar, parkeringsplatser i grus, brevlådor, sopstationer.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING, LÄGENHETER¹⁾

Rum	
Hall	klinkergolv, målade väggar och förvaring i garderob och städskåp.
Vardagsrum	Ekiparkett, målade väggar och målat slätt tak.
Kök	Ekiparkett, köksinredning från Marbodal, kvartskompositiska, diskho, induktionshäll, ugn, mikro, fläkt, diskmaskin. kyl och frys i 111kvm bostad, Kombinerad kyl/frys i studiohus.
Övriga rum	Ekiparkett, målade väggar och målat tak.
Klädkammare	Ekiparkett, målade väggar och tak.
Badrum	Klinkergolv, kaklade väggar, WC, tvättställ med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork och spotlights. TM och TT i 111kvm bostad, KM i studiohus.
WC	Klinkergolv, kaklade väggar, WC, tvättställ, dusch och i studiohus även kombinerad tvättmaskin/torktumlare och handdukstork.

1)Avser standardutbud

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad, lagfart- och inskrivningskostnad samt övriga byggherrekostnader)

Köpeskilling för mark/fastigheter	25 100 000 kr
Husentreprenad	64 414 700 kr
Lagfart	285 000 kr
Pantbrev	180 300 kr
Summa	89 980 000 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	90 030 000 kr

UPPSKATTAT TAXERINGSVÄRDE

Fastigheternas taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Beräknat taxeringsvärde 2024-2026. Typkod 220.

	Bostäder
Byggnad	50 690 000 kr

Mark	15 875 000 kr
Summa	66 565 000 kr

FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SPECIFIKATION ÖVER LÅN OCH INSATSER SOM BERÄKNAS KUNNA UPPTAS FÖR FÖRENINGENS FINANSIERING, ÅR 1

Lån ¹⁾	Ränta (snitt) ²⁾	Räntekostnad ²⁾	Amortering ³⁾	Kapitalkostnad	Belopp
Bottenlån	3,25%	477 477 kr	166 833 kr	644 310 kr	15 015 000 kr
Summa lån					15 015 000 kr
Insatser					75 015 000 kr
Summa finansiering					90 030 000 kr

1) För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Swedbank Hypotek AB daterad 2026-07-08. Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheterna.

2) Föreningen avser att binda lånet med olika bindningstider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Enligt erhållen bankoffert 2026-07-08 blir snittet 3,18% (3 mån, 3 år och 5 år). Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

3) Amortering år 1- år 5 motsvarar 1,11% per år. Lånen beräknas vara fullt amorterade på 75 år enligt amorteringsplan.

SUMMA ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1

Summa kapitalkostnader (inkl. amortering)	644 310 kr
--	-------------------

Avskrivning enligt K3 regelverket (ingår inte i nedan

Summa beräknade årliga kostnader) ¹⁾	769 536 kr
---	------------

Avsättning underhåll²⁾	70 kr/m²/BOA	95 550 kr
--	--------------------------------	------------------

Driftkostnader³⁾

Ekonomisk förvaltning	56 000 kr
Revisor och styrelsearvode	28 000 kr
Löpande underhåll	41 000 kr
Vatten och avlopp	32 000 kr
Försäkring	28 000 kr
IMD mätning kallvatten/el	2 600 kr
IMD kostnad uppvärmning fibercentral	1 000 kr

Summa driftskostnader	188 600 kr	188 600 kr
------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift⁴⁾	0 kr
---	-------------

Summa beräknade årliga kostnader exkl avskrivningar	928 460 kr
--	-------------------

1) Avskrivning beräknas enligt K3 regelverket på byggnadsvärdet, vilken vid den ekonomiska planens upprättande inte är fastställd och kan således ändras om byggkostnaden justeras. Avskrivning sker enligt komponentavskrivningsplan för byggnaden, vilket motsvarar ett vägt genomsnitt om 75 år. Avskrivningen kommer medföra att föreningen kommer gå med ett bokföringsmässigt negativt resultat vilket inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

2) Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 30 kr/kvm bostadsarea och lokalarea. Denna del (avsättning till yttre underhåll) finansieras via årsavgiften. Fastigheternas löpande underhåll säkerställs genom årlig avsättning, löpande underhåll tillsammans med amortering av föreningens lån. Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan som är bilagd.

3) Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

4) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med första året.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

SUMMA ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter	928 460 kr
-------------	------------

Summa	928 460 kr
--------------	-------------------

E. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	RoK	Area m ² 1)	Terrass m ² 2)	Förråd X=ja	Andelstal % 3)	Insats kr	Lån per lgh 4)	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån 5)
25 A	5	111	68	x	8,1319%	5 815 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
25 B	5	111	64	x	8,1319%	5 975 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
25 E	5	111	55	x	8,1319%	6 400 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
25 F	5	111	68	x	8,1319%	6 300 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
25 J	5	111	65	x	8,1319%	5 900 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
25 K	5	111	63	x	8,1319%	5 775 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
33 A	5	111	65	x	8,1319%	6 400 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
33 B	5	111	80	x	8,1319%	6 250 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
35 A	5	111	70	x	8,1319%	6 050 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
35 B	5	111	55	x	8,1319%	6 150 000 kr	1 221 000	73 773	6 148
25 C	2,5	51	24 + 12	x	3,7363%	2 800 000 kr	561 000	38 146	3 179
25 D	2,5	51	24 + 12	x	3,7363%	2 800 000 kr	561 000	38 146	3 179
25 G	2,5	51	24 + 10	x	3,7363%	2 800 000 kr	561 000	38 146	3 179
25 H	2,5	51	24 + 10	x	3,7363%	2 800 000 kr	561 000	38 146	3 179
33 C	2,5	51	23 + 10	x	3,7363%	2 800 000 kr	561 000	38 146	3 179
Total:		1 365			100%	75 015 000 kr	15 015 000	928 460	77 372

1) Angiven boarea är baserad på en ritning uppmätt area.

2) Till bostadsrätten hör en terrass till lägenheten.

3) Andelstalen för respektive lägenhet är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin andel av kostnader för drift och underhåll. Andelstalen är avrundade till fyra decimaler.

4) Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld, dvs räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel fördelad enligt andelstal.

5) Avgiften har viktats genom att studiohusens avgift höjts med 288 kr/månaden och parhusens sänkts med 144 kr/månaden utan att föreningens totala avgiftsintäkt förändras. Justeringen innebär att avgiftsnivåerna bättre speglar respektive bostadstyps andel av föreningens kostnader, samtidigt som föreningens totala avgiftsintäkt är oförändrad.

Kostnaden för lägenhetens varm- och kallvatten, hushållsel, TV/bredband, hemförsäkring, sophämtning, fast VA avgift, värme / väg och bryggföreningens avgift ingår ej i årsavgift ovan.

UPPSKATTADE KOSTNADER UTÖVER ÅRSAVGIFTEN

5 ROK, 111 kvm

Hushållsel ¹⁾ inkl avgift (10 125kr)	233 kr/kvm/år	2 154 kr/mån	25 846 kr/år
IMD kallvatten och avlopp inkl avgift (3 540kr)	122 kr/kvm/år	1 128 kr/mån	13 540 kr/år
TV/bredband	22 kr/kvm/år	199 kr/mån	2 388 kr/år
Hemförsäkring	32 kr/kvm/år	297 kr/mån	3559 kr/år
Sophämtning	31 kr/kvm/år	289 kr/mån	3 462 kr/ år
Väg och bryggförenings avgift	64 kr/kvm/år	593 kr/mån	7 121 kr/år
Totalt	504 kr/kvm/år	4 660 kr/mån	55 916 kr/år

3 ROK, 51 kvm

IMD Hushållsel ¹⁾ inkl avgift (10 125kr)	353 kr/kvm/år	1 502 kr/mån	18 025 kr/år
IMD VA kallvatten och avlopp ²⁾ inkl avgift (3 540kr)	167 kr/kvm/år	712 kr/mån	8 542 kr/år
TV/bredband	47 kr/kvm/år	199 kr/mån	2 388 kr/år
Hemförsäkring	53 kr/kvm/år	224 kr/mån	2 688 kr/år
Sophämtning	68 kr/kvm/år	289 kr/mån	3 462 kr/ år
Väg och bryggförenings avgift	140 kr/kvm/år	593 kr/mån	7 121 kr/år
Total	839 kr/kvm/år	3 565 kr/mån	42 226 kr/år

IMD Individuell mätning och debitering innebär att föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning. Priser för el varierar över tid, ort och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare/billigare vid färdigställande av fastigheten kan priset per kWh bli annorlunda. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

1. Beräknat energibehov enligt energiberäkning. Antaget pris är beräknat efter den totala levererade/köpta elenergin för bostaden, 8296 (111 kvm lgh) respektive 4169 (51 kvm lgh) kWh/år. I detta ingår hushållsel, uppvärmning av bostad samt kostnad för uppvärmning av tappvarmvatten. Elpris antas kosta 1,90 kr/kWh. De 10 125kr avser avgift från Vattenfall som debiteras för 25A anslutningen som är till varje bostad. Är värme, el och vattenkostnaden dyrare/billigare vid färdigställandet av fastigheten kan priset per förbrukad enhet bli annorlunda.
2. IMD kallvatten och avlopp beräknas genom att ta Värmdös VA taxa / m3 (66,1kr) * estimerad förbrukning för hushållet (0,14 m3/dygn) + Värmdös VA anslutningsavgift/bostad (3 540kr)

F. NYCKELTAL

NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA ÅR 1

Anskaffningskostnad per kvm, upplåten med bostadsrätt BOA	65 956 kr
Föreningslån per kvm, BOA	11 000 kr
Föreningslån per kvm, BOA	11 000 kr
Belåningsgrad i föreningen i procent, BOA	16,7%
Insatser per kvm, BOA	54 956 kr
Årsavgift (inkl kostnader utöver avgift) per kvm, BOA (111 kvm)	1 169 kr
Årsavgift (inkl kostnader utöver avgift) per kvm, BOA (51 kvm)	1 587 kr
Årsavgift (exkl kostnader utöver avgift) per kvm, BOA (111 kvm)	665 kr
Årsavgift (exkl kostnader utöver avgift) per kvm, BOA (51 kvm)	748 kr
Årsavgifternas andel, i procent av totala rörelseintäkter	88%
Driftskostnad (inkl uppskattade kostnader utöver årsavgiften) per BOA, (111 kvm)	642 kr
Driftskostnad (inkl uppskattade kostnader utöver årsavgiften) per BOA, (51 kvm)	977 kr
Driftskostnad (exkl uppskattade kostnader utöver årsavgiften) per kvm, BOA	138 kr
Energikostnader per kvm, BOA	255 kr
Avskrivning per kvm, BOA	564 kr
Amortering per kvm, BOA	122 kr
Avsättning till underhållsfond + amortering per kvm, BOA	172 kr
Föreningens sparande per kvm, BOA	70 kr
Kassaflöde per kvm, BOA	70 kr
Genomsnittslägenhet per kvm, BOA	91 kvm

BOA = Boarea

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos

	År	1	2	3	4	5	6	8	10	20
Årsavgifter	kk	928	947	966	985	1 005	1 025	1 067	1 110	1 353
Summa intäkter	kk	928	947	966	985	1 005	1 025	1 067	1 110	1 353
Driftskostnader inkl löpande underhåll	kk	188	191	195	199	203	207	215	224	273
Räntekostnader fastighetslån	kk	477	472	467	462	456	451	440	430	377
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0	0	208
Summa löpande kostnader	kk	665	664	662	661	659	658	656	654	858
Resultat före avskrivning	kk	263	284	304	325	346	367	411	456	495
Avskrivning*	kk	770	770	770	770	770	770	770	770	770
Avsättning till underhållsfond*	kk	96	97	99	101	103	105	110	114	139
Akkumulerad avsättning till fond	kk	68	138	209	281	355	430	585	747	1 658
Resultat efter avsättning till underhåll	kk	-602	-583	-565	-546	-527	-508	-469	-428	-414

Kassaflöde

	År	1	2	3	4	5	6	8	10	20
Årsavgifter	kk	928	947	966	985	1 005	1 025	1 067	1 110	1 353
Summa intäkter	kk	928	947	966	985	1 005	1 025	1 067	1 110	1 353
Driftskostnader inkl löpande underhåll	kk	188	191	195	199	203	207	215	224	273
Räntekostnader fastighetslån	kk	477	472	467	462	456	451	440	430	377
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	kk	0	0	0	0	0	0	0	0	208
Summa löpande kostnader	kk	665	664	662	661	659	658	656	654	858
Kassaflöde före amortering	kk	263	284	304	325	346	367	411	456	495
Amortering	kk	167	167	167	167	167	173	173	173	188
Årets kassaflöde	kk	97	117	137	158	179	195	238	283	307
Ingående kassa	kk	50	147	263	400	558	737	1 153	1 658	5 524
Årets kassaflöde	kk	97	117	137	158	179	195	238	283	307
Utgående kassa	kk	147	263	400	558	737	931	1 392	1 941	5 831
Årsavgift (genomsnittlig i föreningen)	kr/kvm	680	694	708	722	736	751	781	813	991
Årlig ökning årsavg			2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Årlig ökning räntekostn			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ränteantagande		3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%
Taxeringsvärde		66 565	67 896	69 254	70 639	72 052	73 493	76 462	79 551	96 973
Föreningslån		15 015	14 848	14 681	14 515	14 348	14 181	13 841	13 502	11 828

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen inflationsnivå 2,0%
Antagen räntenivå 3,18%

	År	1	2	3	4	5	6	8	10	20
Genomsnittlig årsavgift per kvm om:										
Antagen inflationsnivå och										
Antagen räntenivå	kr/kvm	680	694	708	722	736	751	781	813	991
Antagen räntenivå + 1%	kr/kvm	790	803	815	828	841	855	883	912	1 076
Antagen räntenivå + 2%	kr/kvm	900	911	923	934	946	959	984	1 011	1 162
Antagen räntenivå - 1%	kr/kvm	570	585	600	615	631	647	680	714	905
Antagen räntenivå - 2%	kr/kvm	460	476	493	509	526	543	579	615	820
Antagen räntenivå och										
Antagen inflationsnivå	kr/kvm	680	694	708	722	736	751	781	813	991
Antagen inflationsnivå + 1%	kr/kvm	682	696	710	724	739	753	784	815	994
Antagen inflationsnivå + 2%	kr/kvm	684	698	712	726	741	756	786	818	997
Antagen inflationsnivå - 1%	kr/kvm	678	692	706	720	734	749	779	810	988
Antagen inflationsnivå - 2%	kr/kvm	676	690	703	717	732	746	777	808	985

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats 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.

En tolftedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan inklusive de kostnader som belastar bostadsrättshavaren så som anges under punkt F, samt ev. hyra av p-plats framgår ur stadgar alternativt följer av bostadsrättslagen tillkommer inte. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget och om nödvändigt justera årsavgifterna.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förhållanden.

Den ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då planen upprättades 2026-07-14.

Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 75 015 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

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

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kolvikshusen med org.nr 769641-7968, 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 av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter, är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Anskaffningskostnad enligt den ekonomiska planen är beräknad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

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

Det bedöms, bl a med hänsyn till finansieringen, att lägenheterna efter färdigställande 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.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Roberth Kennerö Wallin

Per Envall

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

Bilaga 1

Ekonomisk plan	Enl digital signering
Kostnads kalkyl	2025-09-09
Registreringsbevis	2025-04-28
Stadgar	2023-02-22
Fastighetsdata	2026-07-11
Taxeringsvärdeberäkning	ej daterad
Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Borohus AB och Brf Kolvikshusen avseende uppförande av 15 bostäder i form av 10 parhus och 5 studiohus	2025-09-04
Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga Aktier i Lindgren utveckling 1 AB tecknat mellan Kolviksterrassen Holding AB och Brf Kolvikshusen	2025-09-03
Köpebrev fastigheten Hemmesta 11:343, 11:344, 11:345, 11:523, 11:526 Värmdö kommun	2025-09-03
Transportköp avseende fastigheterna Hemmesta 11:344, 11:523, 11:526, Värmdö Kommun	2025-09-23
Finansieringsoffert Swedbank	2026-07-08
Ritningar bostäder	2025-11
Situationsplan	2025-11-20
Byggnads- och rumsbeskrivning	2025-05-15
Amorteringsplan	ej daterad
Avskrivningsplan	ej daterad
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheterna Hemmesta 11:343, 11:344, 11:345, 11:523, 11:526 Värmdö	2023-04-04, 2023-05-12
Startbesked för ovan erhållna bygglov	2025-08-22
Energiberäkning parhus, Borohus	2026-04-10
Energiberäkning Attefallshus, Borohus	2025-10-27
Mättjänst avtal	2025-10-02
Underhållsplan	2026-06-30
Info över försålda lgh (5 av 15)	2026-07-14
Faktura Kolviks Samfällighetsförening	2026-04-23
Taxa för avfallshantering Värmdö kommun	2026
Offert fastighetsförsäkring	2026-06-29
VA-taxa Värmdö kommun	2026
Bifall intygsgivare	2025-06-19
Parkeringsbeskrivning	2025-05-15

Ekonomisk plan Kolvik 2026-07-14

Final Audit Report

2026-07-22

Created:	2026-07-21
By:	Edvin Ståhl (edvin.gj.stahl@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAY4uzflalkyqmjpZ8fhRdjglcEGF_znQ

"Ekonomisk plan Kolvik 2026-07-14" History

-  Document created by Edvin Ståhl (edvin.gj.stahl@gmail.com)
2026-07-21 - 10:40:01 PM GMT
-  Document emailed to krister@bisab.eu for signature
2026-07-21 - 10:42:18 PM GMT
-  Email viewed by krister@bisab.eu
2026-07-22 - 5:02:08 AM GMT
-  Signer krister@bisab.eu entered name at signing as Krister Haglund
2026-07-22 - 5:03:56 AM GMT
-  Document e-signed by Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Signature Date: 2026-07-22 - 5:03:58 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: MOBILE_DRAW
-  Document emailed to malin@fridmar.se for signature
2026-07-22 - 5:04:00 AM GMT
-  Email viewed by malin@fridmar.se
2026-07-22 - 5:35:37 AM GMT
-  Signer malin@fridmar.se entered name at signing as Malin Fridmar
2026-07-22 - 5:45:44 AM GMT
-  Document e-signed by Malin Fridmar (malin@fridmar.se)
Signature Date: 2026-07-22 - 5:45:46 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: MOBILE_DRAW
-  Document emailed to anneli.olausson@koncepthr.se for signature
2026-07-22 - 5:45:48 AM GMT
-  Email sent to anneli.olausson@koncepthr.se bounced and could not be delivered
2026-07-22 - 5:45:49 AM GMT

 Edvin Ståhl (edvin.gj.stahl@gmail.com) replaced signer anneli.olausson@koncepthr.se with Anneli Olausson (anneli.olausson@outlook.com)

2026-07-22 - 10:44:12 AM GMT

 Document emailed to Anneli Olausson (anneli.olausson@outlook.com) for signature

2026-07-22 - 10:44:13 AM GMT

 Email viewed by Anneli Olausson (anneli.olausson@outlook.com)

2026-07-22 - 2:53:02 PM GMT

 Document e-signed by Anneli Olausson (anneli.olausson@outlook.com)

Signature Date: 2026-07-22 - 2:53:45 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: MOBILE_DRAW

 Agreement completed.

2026-07-22 - 2:53:45 PM GMT

Verifikat

Dokument-ID 09222115557584272313

Dokument

Ekonomisk plan Kolvik 2026-07-14 - signerat

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-07-22 19:35:15 CEST (+0200) av Familjen

Ståhl Invest (FSI)

Färdigställt 2026-07-23 15:30:23 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)

Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i

Ulricehamn AB"

e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Per envall (Pe)

per@envallbrfconsult.se

+46706647348



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"

Signerade 2026-07-23 15:30:23 CEST (+0200)

Roberth Wallin (RW)

roberth@bolevokonsult.se

+46708164486



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBERTH KENNERÖ WALLIN"

Signerade 2026-07-22 19:55:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

