
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Konstnären
Org nr: 769630-2855



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Puls & Träning Sweden AB	203	2025-03-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 167 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan upprättades 2020 och visar på ett underhållsbehov på 659 879 kr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Fasadrenovering/målning	199 585

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Mörner	Ordförande	2021
Ewa Peterson	Vice ordförande	2021
Philip Kottorp	Sekreterare	2021
Mohammed el Harbiti	Ledamot	2021
Kurt Peterson	Ledamot	2021
Anneli Wickman	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Skogfeldt	Suppleant	2021
Giada Albonico	Suppleant	2021
Zofie Gidén	Suppleant	2021
Rawan Hattab	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 243 910	631 989	-1 181 558	-325 720
Disposition enl. årsstämmobeslut			-325 720	325 720
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		271 239	-271 239	
Årets resultat				-593 694
Vid årets slut	176 243 910	903 228	-1 778 518	-593 694

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 778 518
Årets resultat	-593 694
Summa	-2 372 211

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	271 239
Ianspråktagande av underhållsfonden	-199 585
Att balansera i ny räkning i kr	-2 300 557

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	229 019 667	230 244 422
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	353 716	0
Summa materiella anläggningstillgångar		229 373 383	230 244 422
Summa anläggningstillgångar		229 373 383	230 244 422
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		458	0
Summa Lager och pågående arbeten		458	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	208	49 227
Övriga fordringar	Not 13	40	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 074	9 011
Summa kortfristiga fordringar		131 322	58 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 462 295	2 164 699
Summa kassa och bank		2 462 295	2 164 699
Summa omsättningstillgångar		2 594 075	2 222 965
Summa tillgångar		231 967 457	232 467 387



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-513 202	-511 845
Lokalkostnader	0	-2 312
IT-kostnader	-2 355	0
Arvode, yrkesrevisorer	-40 902	-19 210
Övriga förvaltningskostnader	-40 435	-14 524
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 909	-13 256
Representation	-2 045	-638
Kontorsmateriel	-2 301	-5 536
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18 378	0
Bankkostnader	-2 048	-2 919
Övriga externa kostnader	0	-30 694
Summa övriga externa kostnader	-640 575	-600 934

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-29 150	-70 950
Sammanträdesarvoden	-42 500	0
Övriga personalkostnader	-2 500	-1 250
Sociala kostnader	-16 606	-18 050
Summa personalkostnader	-90 756	-90 250

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 224 755	-1 210 098
Avskrivning Installationer	-2 972	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 227 727	-1 210 098

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	926
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76	926



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	356 688	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	356 688	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 972	0
	-2 972	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-2 972	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 972	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	353 716	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	208	20 477
Kundfordringar	0	28 750
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	208	49 227

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	40	28
Summa övriga fordringar	40	28

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 277	9 011
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	121 797	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 074	9 011

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	2 462 295	2 164 699
Summa kassa och bank	2 462 295	2 164 699



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 641	18 050
Upplupna räntekostnader	17 705	17 754
Upplupna driftskostnader	8 139	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 073	0
Upplupna elkostnader	42 478	14 593
Upplupna värmekostnader	43 254	58 737
Upplupna kostnader för renhållning	2 247	3 844
Upplupna revisionsarvoden	15 000	0
Upplupna styrelsearvoden	71 500	70 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 688	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 685
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 004	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	330 543	303 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	593 271	495 105

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 825 000	56 825 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

På extra föreningsstämma i januari 2021 togs beslut om att under året installera 348 kvm solceller på husens tak. Kostnaden efter beviljat bidrag beräknas bli 1 041 000 kr. Investering förväntas på sikt gynna föreningens ekonomi.



Verifikat

Transaktion 09222115557444899066

Dokument

Brf Konstnären 1, Årsredovisning 2020
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2021-04-08 10:40:51 CEST (+0200) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-04-26 11:40:25 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Eva Peterson (EP)
BRF Konstnären 1 (Vice ordförande)
ewa.peterson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA PETERSON"
Signerade 2021-04-08 10:52:11 CEST (+0200)

Johan Mörner (JM)
BRF Konstnären 1 (Ordförande)
morner@hervik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN MÖRNER"
Signerade 2021-04-08 17:15:27 CEST (+0200)

Sara Andersson, Deloitte AB (SADA)
BRF Konstnären 1 (Auktoriserad revisor)
saandersson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Maria Kristina Andersson"
Signerade 2021-04-16 10:35:13 CEST (+0200)

Kurt Peterson (KP)
BRF Konstnären 1 (Ledamot)
kurt.peterson10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KURT PETERSON"
Signerade 2021-04-08 17:33:56 CEST (+0200)

Anneli Wickman (AW)

Mohammed El Harbiti (MEH)



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Konstnären
organisationsnummer 769630-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Konstnären för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Maria Kristina Andersson

Undertecknare

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-16 08:36:25Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Konstnären för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 28 maj 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

A. Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 (769630-2855), som registrerats hos Bolagsverket den 1 juli 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen. Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar bostadsrätt.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har den 21 december 2016 förvärvat fastigheten Uppsala Gränby 6:6 från Rikshem Uppsala KB (969649-7290).

På fastigheten uppförs ett flerbostadshus med 101 lägenheter och en lokal. Bostadsrätter kommer att upplåtas för de färdigställda bostadslägenheterna.

Den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten kommer att redovisas på en föreningsstämma innan upplåtelser sker.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt i februari 2017. I det fall några bostadsrätter inte är sålda vid tidpunkten för tillträde av aktuella bostadsrätter garanteras att bolag inom Rikshemkoncernen kommer förvärva dessa bostadsrätter.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske under tiden mars till maj 2017.

D. Finansieringsplan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntor	Amortering	Summa
	(SEK)		(%)	år 1 (SEK)	år 1 (SEK)	år 1 (SEK)
Lån 1	14 206 250	5 år	2,65%	376 466	35 516	411 981
Lån 2	14 206 250	3 år	2,19%	311 117	35 516	346 633
Lån 3	14 206 250	2 år	2,01%	285 546	35 516	321 061
Lån 4	14 206 250	3-Mån	1,78%	252 871	35 516	288 387
Summa lån	56 825 000		2,16%	1 225 999	142 063	1 368 062
Insatser	175 720 000					
Upplåtelseavgifter	523 910					
Summa finansiering, SEK	233 068 910					

Villkoren för lånen är baserade på en offert från SBAB baserat på ränteläget per 2016-12-12. Samtliga räntor har ökats med 1 % från offerten för att kalkylen ska vara tillförlitlig om räntorna skulle stiga fram tills tidpunkten för tillträde. Om ränteläget är detsamma vid tidpunkten för tillträdet kan överskottet användas till att öka amorteringen.

Amorteringen är beräknad enligt serieplan där 0,25 % av det totala lånebeloppet amorteras år 1. Amorteringen ökas med 10 % varje år.

E. Beräknade löpande inbetalningar och utbetalningar

Kapitalkostnader

Räntor	1 225 999
Amorteringar	142 063
Avsättning för underhåll	228 300

Driftkostnader

Driftkostnader varav	1 895 000
----------------------	-----------

Värme	200 000
Vatten	250 000
El	160 000
Sophämtning	120 000
TV/Internet	280 000
Försäkring	75 000
Löpande underhåll	100 000
Snöröjning	85 000
Städning av trappor mm	115 000
Hisskötsel, jour och besiktningar	50 000
Fastighetsskötsel	150 000
Ekonomisk och teknisk förvaltning	230 000

H. Ekonomisk prognos

EKONOMISK PROGNOIS							
ÅRLIGA UTGIFTER							
År	1	2	3	4	5	6	11
Räntor	1 225 999	1 222 934	1 219 563	1 215 854	1 211 775	1 207 287	1 177 151
Amorteringar	142 063	156 269	171 896	189 085	207 994	228 793	368 474
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Värme	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Vatten	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	275 020	304 749
Reparationer	160 000	163 200	166 464	169 793	173 189	176 653	195 039
Opfästning	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
TV/Internet	280 000	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	341 318
Försäkring	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Expanderande underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Städning	85 000	86 700	88 434	90 203	92 007	93 847	103 615
Skötsel av trappor mm	115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184
Hisskötsel, Jour och årliga besiktningar	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Fastighetsskötsel	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Ekonomisk och teknisk förvaltning	230 000	234 600	239 292	244 078	248 959	253 939	280 369
Revision	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Styrelsearvode	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Avsätn. Till yttre fond	228 300	232 866	237 523	242 274	247 119	252 062	278 286
Summa utgifter	3 491 362	3 544 969	3 600 540	3 658 202	3 718 097	3 780 375	4 133 916
Avskrivning ¹⁾	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992	2 824 992
ÅRLIGA INBETALNINGAR							
Årsavgifter	3 232 448	3 297 097	3 363 039	3 430 300	3 498 906	3 568 884	3 940 336
Hyra lokaler	365 400	372 708	380 162	387 765	395 521	403 431	445 421
Summa	3 597 848	3 669 805	3 743 201	3 818 065	3 894 426	3 972 315	4 385 757
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt	708	722	737	751	766	782	863
Likvid Överskott	106 486	124 836	142 661	159 863	176 330	191 940	251 841
Kassa och fond	100 000	434 786	792 488	1 172 673	1 574 809	1 998 258	4 403 588
Bokföringsmässigt underskott	- 2 454 629	- 2 435 857	- 2 415 579	- 2 393 633	- 2 369 879	- 2 344 137	- 2 178 222

1) Komponentavskrivning enligt SABOs avskrivningsmodell med en genomsnittlig avskrivning på 1,43 % per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

2017010200537

Bilaga till granskningsintyg till ekonomisk plan 2016-12-29 för
Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, org nr. 769629-2855.

- a) Registreringsbevis Brf Konstnären 1, 2016-12-29
- b) Stadgar, 2015-07-01
- c) Fastighetsöverlåtelseavtal, 2016-12-21
- d) Fastighetsregisterutdrag Gränby 6:6, 2016-12-29
- e) Entreprenadkontrakt Lindbäckes Bygg, 2016-08-17
- f) Teknisk beskrivning, 2015-06-16
- g) Rumsbeskrivning, 2016-03-04
- h) Startbesked grundläggning, 2015-11-30
- i) Startbesked överbyggnad, 2016-04-05
- j) Bygglovsritningar, 2015-09-04
- k) Bygghandlingar planer, 2016-03-04
- l) Mail från arkitekt avseende lägenhetsstorlekar trapphus 4, 2015-09-18
- m) Mail från projektledare avseende lägenhetsstorlekar trapphus 3, 2016-02-02
- n) Planterings- och utrustningsplan, 2015-12-15
- o) Offert fjärrvärme, 2015-09-09
- p) Beställning elanslutning, 2015-09-21
- q) Anmälan om VA-anslutning, 2015-09-07
- r) Avtal med Telia, 2015-11-27
- s) Avtal Puls & Träning, 2015-09-16
- t) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-12-27
- u) Underlag för komponentavskrivning, 2016-02-04
- v) Energiberäkning Brf Konstnären, odaterad
- w) Låneoffert SBAB, 2016-12-12
- x) Amorteringsplan, odaterad

W

h