

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Kartberget
(Org. nr. 769627-4765)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Kartberget, som registrerats hos Bolagsverket 2014-01-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2015.

Inflyttning beräknas ske med början mars 2016.

Byggnadsprojektet består av nybyggnation av 32 lägenheter.

Genomförande.

Bostadsrättsföreningen köper fastigheten Flottgodset 1, Karlstad Kommun, av Trivselhus AB, 556402-2977.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Trivselhus AB (org. nr. 556402-2977), dotterbolag till Södra Ekonomisk Förening, enligt entreprenadkontrakt tecknat 2015-04-30

Trivselhus AB svarar under sex månader för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Trivselhus AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Trivselhus AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av 3 år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare har sålts genom Bolagets försorg.

Trivselhus AB tecknar en 10-årig byggförsäkring för föreningens hus.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning: Flottgodset 1, Karlstad kommun

Adress: Aspåsvägen 5-11/ Kartbergsvägen 2-8, 653 42 Karlstad.

Fastighetens areal: 10.899m²

Lägenhetsyta: Primär: 2.590,4 m² (32 lägenheter)

Planförhållanden: För området gäller antagen detaljplan 2012-09-11

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

Åtta byggnader i 2 plan med 4 lägenheter i varje huskropp kommer att nyproduceras.

Husen är anslutna för elleveranser med egen mätare.

Husen är utrustade med frånluftsvärmepump till varje lägenhet.

Separata mätare för varmvatten för varje lägenhet.

Alla lägenheter har uteplats eller balkong.

I anslutning till lägenheterna finns separata förrådsbyggnader och 32 st parkeringsplatser.

Utomhuspool 7 x 12 m – poolteknik i en av förrådsbyggnaderna

Kortfattad byggnadsbeskrivning.**Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering.

Yttervägg: Träregelvägg. Fasad av trä/ puts.

Rumsskiljande väggar: Regelkonstruktion med gips.

Mellanbjälklag: EW-bjälklag

Yttertak: Råspont med takpannor.

Fönster/-dörr: Utvändigt Alu-beklädda, 3-glas, u-värde 1,0.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft.

.

Hushållsel: Separat mätning för varje lägenhet.

Värmeanläggning: Frånluftsvärmepump IVT 860 till varje lägenhet. Varmvattenmätning för varje lägenhet.

TV: Fibernkabel samt markbundet nät.

Data: Fiberkabel.

Telefoni: Fiberkabel.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning: Betong

Yttervägg: Utvändigt klädd med träpanel.

Yttertak: Takpannor

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Trapphus	Klinker	Målade	Målat
Entré	Klinker	Målade	Målat
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Inredning trapphus

Trappa i betong med plansteg i stenmaterial och undersida målad. Räck i stål målat. Postlådor och skåp för vattenmätare till resp lgh.

Lägenhetsutrustning:

Kök i rostfritt med spishäll, underbyggnadsugn och micro, kyl, frys, köksfläkt. och diskbänk.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel

Badrummen/ klädvård innehåller wc, kommod och dusch.samt tvättmaskin och torktumlare (pelarmontage), värmepump,och tvättbänk.

WC innehåller wc-stol och tvättställ

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet	16.000.000
Entreprenadkostnader *	89.820.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **105.820.000**

*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Trivselhus AB:s entreprenadförsäkring eller av dem anlitat byggentreprenadföretag.

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt. 26.400.000

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser: 79.420.000

Summa beräknad finansiering **105.820.000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Räntekostnader
Investeringslån

Totalt lån . 26.400 000 :- Ränta 2,1 % 554.400

Beräknad kapitalkostnad år 1 554.400

Delsumma amortering / avskrivning 240.000

Amortering 240.000 kr per år.

Avsättning till fastighetsunderhåll 129.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	32.000
Arvode styrelse och revisor	8.000
Fastighetsförsäkring	25.000
Löpande underhåll	70.000
Fastighetsskötsel /Snöröjning	55.000
Sophantering	30.000
Elförbrukning allm	10.000

Delsumma driftskostnader 230.000

Driftsreserv 46.600

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.

Summa beräknade årliga kostnader 1.200.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: uppvärmning, VA, fiber, hushållsel. (ca 170 kr / m2 år)

Avskrivningar.

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1.200.000
Summa beräknade årliga intäkter	1.200.00

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter
m.m.

Lgh nummer	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads-	Uppskattad
						avgift	Driftskostn- per månad
1;1001	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
1;1002	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
1;1101	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
1;1102	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
2;1001	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
2;1002	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
2;1101	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
2;1102	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
3;1001	4 rok	96,4	2953333	3,71	44554	3713	1366
3;1002	2 rok	65	1966667	2,50	30042	2503	921
3;1101	4 rok	96,4	2953333	3,71	44554	3713	1366
3;1102	2 rok	65	1966667	2,50	30042	2503	921
4;1001	4 rok	96,4	2953333	3,71	44554	3713	1366
4;1002	2 rok	65	1966667	2,50	30042	2503	921
4;1101	4 rok	96,4	2953333	3,71	44554	3713	1366
4;1102	2 rok	65	1966667	2,50	30042	2503	921
5;1001	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
5;1002	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
5;1101	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
5;1102	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
6;1001	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
6;1002	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
6;1101	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
6;1102	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
7;1001	4 rok	96,4	2953333	3,71	44554	3713	1366
7;1002	2 rok	65	1966667	2,50	30042	2503	921
7;1101	4 rok	96,4	2953333	3,71	44554	3713	1366
7;1102	2 rok	65	1966667	2,50	30042	2503	921
8;1001	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
8;1002	3 rok	81,1	2495000	3,12	37483	3124	1149
8;1101	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
8;1102	3 rok	81,7	2495000	3,15	37760	3147	1157
		2596,4	79420000	100,0000	1200000	100000	

G. EKONOMISK PROGNOSE.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	1 200	1 203	1 207	1 210	1 214	1 217	1 237
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	794	789	784	779	774	769	744
Räntor	554	549	544	539	534	529	504
Amorteringar	240	240	240	240	240	240	240
<i>Drifkostnader *</i>	160	163	166	170	173	177	194
<i>Underhållskostnader</i>	199	203	207	211	215	220	242
Löpande underhåll*	70	71	73	74	76	77	85
Avsättning för underhåll *	129	132	134	137	140	142	157
<i>Övriga kostnader</i>	47	48	49	50	51	52	57
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	0	0
Övriga oföruts kostnader *	47	48	49	50	51	52	57
Summa intäkter	1 200	1 203	1 207	1 210	1 214	1 217	1 237
Erforderliga årsavgifter	1 200	1 203	1 207	1 210	1 214	1 217	1 237
D:o kronor per m2	462	464	465	466	467	469	476
Hyresintäkter *							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	2,10						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	2 596,4						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	26 400						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	32						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i
kr / m²
(exkl. värme, VA, fiber och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	462	464	465	466	467	469	476
2. Dagens räntenivå + 1 %	564	564	565	565	565	566	569
3. Dagens räntenivå + 2 %	666	665	664	664	663	663	661
4. Dagens räntenivå + 3 %	767	766	764	763	761	760	754
6. Dagens räntenivå - 1 %	361	363	365	367	369	372	384
7. Dagens räntenivå - 2 %	259	262	265	268	271	275	292
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	462	465	468	471	474	478	495
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	462	467	471	476	481	487	515
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	462	462	462	461	461	461	459
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	462	460	458	457	455	453	443

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år

Ränte- och inflationsantagande
Räntenivå %

2,10

Inflationsnivå %

2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

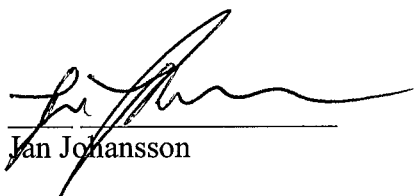
9
FLA

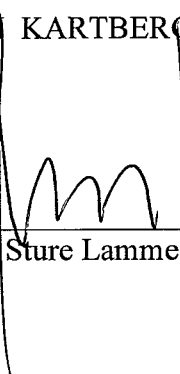
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

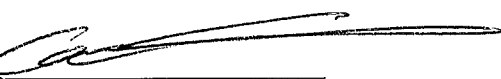
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Karlstad den 8 /6 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARTBERGET


Jan Johansson


Sture Lamme


Claes Lamme

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ekonomisk plan, daterad 2015-06-08, för Bostadsrättsföreningen Kartberget, org.nr. 769627-4765, i Karlstads kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tolv lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

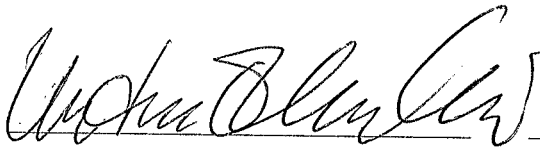
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, finansieringsoffert, köpekontrakt, totalentreprenadavtal, garanti osålda lägenheter samt protokoll fört vid styrelsemöte.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2015-06-10

Kalmar 2015-06-10



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Peter Strand
Värderingsbyrå i Syd AB
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar

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

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ekonomisk plan, daterad 2015-06-08, för Bostadsrättsföreningen Kartberget, org.nr. 769627-4765, i Karlstads kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tolv lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, finansieringsoffert, köpekontrakt, totalentreprenadavtal, garanti osålda lägenheter samt protokoll fört vid styrelsemöte.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2015-06-10

Kalmar 2015-06-10

Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö



Peter Strand
Värderingsbyrå i Syd AB
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar

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