

201006171998

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK
KVARTERMÄSTAREN
I KARLSTAD
KARLSTADS KOMMUN

ORG NR: 769615-2995

Registrerades av Bolagsverket 2010-06-21

2
1
4

201006171999

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-8
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter samt tabell: "Specifikation av lägenheter och beräknade avgifter mm"	sid 9
F	Ekonomisk prognos	sid 10
G	Känslighetsanalys	sid 11
H	Särskilda förhållanden	sid 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	



A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bo Klok Kvartermästaren i Karlstad, Karlstads kommun som registrerats hos Bolagsverket den 25 maj 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att i flerbostadshus uppföra 48 st bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Arbetena för projektet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tiden november 2010 till januari 2011.

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

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

Enligt uppdragsavtal genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Sverige AB. Köpekontrakt avseende mark tecknas med Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelser utställda av Skanska AB.

Byggsförsäkring enligt 1 § lagen om byggsförsäkring har genom Skanska Risk Management & Insurance tecknats hos AmTrust International Underwriters Limited.

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och Skanska Sverige AB svarar Skanska Sverige AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda. Mellan föreningen och av Skanska Sverige AB har även ett avtal om en sk Bostadsrättsgaranti tecknats, vilken gäller i sju år från entreprenadens godkännande. Garantin innebär att av Skanska Sverige AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

J
29

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

201006172001

Fastighetsbeteckning: Karlstad Kvartermästaren 1

Adress: Galoppstigen 1 A-D, 3 A-D, 5 A-D, 7 A-D
Råtorps Allé 3 A-F, 5 A-F, 7 A-F, 9 A-F, 11 A-D, 13 A-D
Karlstad

Fastighetens areal: 11 087 m²

Bostadsarea: 3 396 m²

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av totalt 10 st flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Gruppen består av 4 st vinkelhus om 6 lägenheter i varje samt 6 st raka hus om 4 lägenheter i varje, dvs sammanlagt 48 lägenheter.

Parkering och förvaring

Parkering sker på gemensamma parkeringsytor med 54 biluppställningsplatser. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i särskild, till varje huskropp hörande förrådsbyggnad.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Karlstads Energi. Värmecentral för distribution av värme och produktion varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnaden. Övriga gemensamma anordningar är anslutning till Karlstad Stadsnät avseende TV, IP telefoni samt bredband.

Gemensamma utrymmen

2 st miljöhus samt 1 st undercentral.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmarken finns följande gemensamma anordningar: planteringar, parkeringsyta, utvändigt belysning samt belysning i förråd och undercentral samt motorvärmareuttag. Motorvärmareuttag upplåts på särskilt avtal som sidoavtal till bostadsrättsupplåtelsen.

Servitut/Ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för Karlstads kommun avseende tele ledning.

Kortfattad byggnadsbeskrivningBostadshus

Antal våningar: 2
 Grundläggning: Prefabricerad grundplatta
 Stomme: Prefabricerade volymer
 Fasadelement: Prefabricerade volymer med träpanel

Lägenhetsskiljande vägg: Prefabricerade volymer
 Innervägg i lägenheter: Prefabricerade volymer
 Bjälklag: Prefabricerade volymer
 Yttertak: Prefabricerade trätakstolar
 Fönstersnickerier: Träfönster med 3 glas
 Dörrsnickerier: Ytterdörr av trä
 Golvbeläggning: I klk, bad och tvätt: plastmatta. I övrigt trägolv
 Väggbeklädnad: Gips
 Takbeklädnad: Takpapp
 Balkong/trappa: Balkong/loftgång, trappa: träkonstruktion med räcken i smide
 Uppvärmningssystem: Vattenburen värme (radiatorer), Fjärrvärme
 Ventilation: FTX

Förråd

Grundläggning: Platta på mark
 Yttervägg: Oisolerad träregelstomme
 Mellanvägg: Träreglar/gips
 Yttertak: Lika bostadshus
 Dörr: Trädörrar

Mark

Trafikanläggningar: Asfalt/marksten
 Grundläggning av hus: Prefabricerad platta
 Vegetationsytor: Nyanläggning av gräs, träd, buskar
 Dagvatten: Anslutning till kommunala nätet

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Trägolv, ek	Målat	Folierad takskiva
Kök	Trägolv, ek	Målat	Folierad takskiva
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Folierad takskiva
Vardagsrum	Trägolv, ek	Målat	Folierad takskiva
Sovrum	Trägolv, ek	Målat	Folierad takskiva
Klädkammare	Plastmatta	Målat	Folierad takskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Markförvärv	12 028 000
Lagfart	182 000
Kontraktssumma entreprenad inklusive mervärdesskatt, exkl. lagfartskostnad	64 790 000
Likviditetstillskott	160 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	77 160 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastighet.

D:1 Finansieringsplan

Lån / Insatser	Bindningstid	Amorteringsplan	Räntesats ¹⁾	Belopp
Lån 1 (bottenlån)	1 år	Serie 50 år	1,58%	12 710 000
Lån 2 (bottenlån)	3 år	Serie 50 år	3,02%	12 700 000
Lån 3 (bottenlån)	5 år	Serie 50 år	3,88%	12 700 000
Summa lån:				38 110 000
Insatser				39 050 000
Summa finansiering				77 160 000

2 3/4

D:2 Beräknade årliga kostnader

Räntekostnader år 1

		Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	(bottenlån)	12 710 000	1,58%	200 818
Lån 2	(bottenlån)	12 700 000	3,02%	383 540
Lån 3	(bottenlån)	12 700 000	3,88%	492 760
Summa:		38 110 000		1 077 118

Ränteintäkter år 1

Beräknad ränteintäkt på föreningens likvida medel 0

Beräknad nettokapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt) **1 078 000**
 (Amortering redovisas nedan)

	År 1	År 2	År 3
Beräknad nettokapitalkostnad år 1-3	1 078 000	1 077 000	1 076 000

Amorteringar

Lån 1	9 979	11 002	12 130
Lån 2	9 971	10 993	12 120
Lån 3	9 971	10 993	12 120
	<u>29 921</u>	<u>32 988</u>	<u>36 370</u>

Amortering år 1 (avrundad uppåt) **30 000**
 (Beträffande avskrivning se nedan)

Transport: 1 108 000

Förutsättningar och antaganden

Enligt uttalande av Bokföringsnämnden skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde succesivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan (vilket kan ske för anläggningar med lång livstid). Detta kommer på sikt att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas i den ekonomiska planen, såväl ovan som i den ekonomiska prognosen, avsedda amorteringar.

13
9

201006172004

201006172005

<i>Avsättningar</i>		Transport:	1 108 000
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:			
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per m ² bostadsarea)		102 000	
Summa avsättningar			102 000
<i>Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall)</i>			
Arvoden m m	Styrelsen	30 000	
	Ekonomisk förvaltning	45 000	
	Revision	8 000	
			83 000
Skötsel & underhåll	Fast skötsel och städning	60 000	
	Löpande underhåll	50 000	
	Service o besiktn hissar	0	
	Sophämtning	35 000	
	Mark	20 000	
	Snöröjning	50 000	215 000
Förbrukning	Vatten	75 000	
	Gemensam el	35 000	
	Värme	280 000	
	Kabel-TV	60 000	450 000
Övrigt	Försäkring	30 000	
	Fastighetsskatt bostäder	0	
	Fastighetsskatt lokaler	0	
	Inkomstskatt	0	
	Övrigt	38 000	68 000
Summa driftskostnader ^{*)}			816 000
Summa			2 026 000
Reserv			690 800
Beräknad kostnad år 1			2 716 800

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

Fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift på 600 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift, 1 200 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Beloppen 600 kr respektive 1 200 kr kommer att indexuppräknas

Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

4 39

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet (inkluderande amorteringar och avsättningar) täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter

2 716 800

Summa beräknade årliga intäkter

2 716 800

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ²	Lägenhets- beskrivning ²⁾	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift ³⁾ kr/mån
A11	81	3-4 RoK	995 000	2,3852	64 801	5 400
A12	68	2-3 RoK	860 000	2,0024	54 401	4 533
A13	81	3-4 RoK	920 000	2,3852	64 801	5 400
A14	68	2-3 RoK	790 000	2,0024	54 401	4 533
B21	81	3-4 RoK	995 000	2,3852	64 801	5 400
B22	68	2-3 RoK	860 000	2,0024	54 401	4 533
B23	81	3-4 RoK	920 000	2,3852	64 801	5 400
B24	68	2-3 RoK	790 000	2,0024	54 401	4 533
C31	81	3-4 RoK	935 000	2,3852	64 801	5 400
C32	68	2-3 RoK	815 000	2,0024	54 401	4 533
C33	81	3-4 RoK	880 000	2,3852	64 801	5 400
C34	68	2-3 RoK	755 000	2,0024	54 401	4 533
D41	81	3-4 RoK	935 000	2,3852	64 801	5 400
D42	68	2-3 RoK	815 000	2,0024	54 401	4 533
D43	81	2 RoK	880 000	2,3852	64 801	5 400
D44	68	3-4 RoK	755 000	2,0024	54 401	4 533
E51	81	3-4 RoK	995 000	2,3852	64 801	5 400
E52	68	2-3 RoK	860 000	2,0024	54 401	4 533
E53	52	2 RoK	535 000	1,5312	41 600	3 467
E54	81	3-4 RoK	920 000	2,3852	64 801	5 400
E55	68	2-3 RoK	790 000	2,0024	54 401	4 533
E56	52	2 RoK	495 000	1,5312	41 600	3 467
F61	81	3-4 RoK	935 000	2,3852	64 801	5 400
F62	68	2-3 RoK	815 000	2,0024	54 401	4 533
F63	81	3-4 RoK	880 000	2,3852	64 801	5 400
F64	68	2-3 RoK	755 000	2,0024	54 401	4 533
G71	81	3-4 RoK	935 000	2,3852	64 801	5 400
G72	68	2-3 RoK	815 000	2,0024	54 401	4 533
G73	81	3-4 RoK	880 000	2,3852	64 801	5 400
G74	68	2-3 RoK	755 000	2,0024	54 401	4 533
H81	81	3-4 RoK	995 000	2,3852	64 801	5 400
H82	68	2-3 RoK	860 000	2,0024	54 401	4 533
H83	52	2 RoK	535 000	1,5312	41 600	3 467
H84	81	3-4 RoK	920 000	2,3852	64 801	5 400
H85	68	2-3 RoK	790 000	2,0024	54 401	4 533
H86	52	2 RoK	495 000	1,5312	41 600	3 467
I91	81	3-4 RoK	995 000	2,3852	64 801	5 400
I92	68	2-3 RoK	860 000	2,0024	54 401	4 533
I93	52	2 RoK	535 000	1,5312	41 600	3 467
I94	81	3-4 RoK	920 000	2,3852	64 801	5 400
I95	68	2-3 RoK	790 000	2,0024	54 401	4 533
I96	52	2 RoK	495 000	1,5312	41 600	3 467
J101	81	3-4 RoK	995 000	2,3852	64 801	5 400
J102	68	2-3 RoK	860 000	2,0024	54 401	4 533
J103	52	2 RoK	535 000	1,5312	41 600	3 467
J104	81	3-4 RoK	920 000	2,3852	64 801	5 400
J105	68	2-3 RoK	790 000	2,0024	54 401	4 533
J106	52	2 RoK	495 000	1,5312	41 600	3 467
Diff			0	-0,0016	-40	

Tota 3385 39 050 000 100,0000 2 716 800

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning i enlighet med svensk standard D2 10 53 med tillämpning av gängse avrundningsregler.

²⁾ R = rum, K = kök

³⁾ Månedsavgift år 1.

semit en antagen årlig ökning av driftkostnaderna på 2 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar. En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntelivåer framledas, bedömes höjningen av årsavgiften till ca 2% per år.

201006172006

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	7	11
----	---	---	---	---	---	---	---	----

Prognos:Angivna belopp i kr/m² bostadsarea och år

Beräknad årsavgift enligt prognos i punkt F	800	816	832	849	865	883	901	975
(Angivna årsavgifter inkluderar vissa reserver)								

Analys:

Minimum årsavgift för "nollresultat" om:

Ränterivå enl. ek. plan

1. Ränterivå enl. ek. plan	596	602	609	701	707	724	731	804
2. Ränterivå enl. ek. plan + 1%	633	639	645	774	780	796	803	912
3 Ränterivå enl. ek. plan - 1%	559	565	571	626	633	649	657	693

Inflationsnivå enl. ek. plan

4 Inflationsnivå enl. ek. plan + 1 %	596	605	614	708	718	738	748	836
5 Inflationsnivå enl. ek. plan - 1 %	596	600	604	693	697	711	715	775

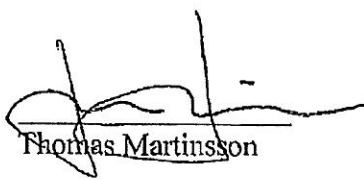
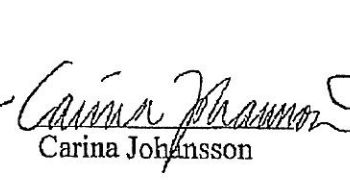
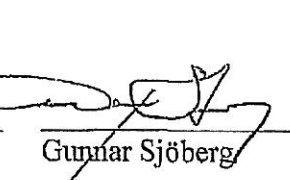
201006172008

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som angivits i punkt E samt årsavgift med belopp som angivits i punkt E eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal beslutas dock av föreningsstämman.
- 2 Kostnad för elförbrukning (hushållsel) skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till Karlstads Energi efter debitering. Kostnad för vattenförbrukning ingår i årsavgiften.
- 3 Kostnad för biluppställningsplats, en per lägenhet uttas ej i nuläget. Kostnader för motorvärmareuttag regleras genom sidoavtal till bostadsrättsupplåtelseavtal. Kostnad för betalkanaler i Karlstad Stadsnäs utbud samt bredband och IP-telefoni betalas separat till leverantören.
- 4 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen. Detta gäller även ev mark i anslutning till lägenheten som ingår i upplåtelsen.
- 5 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.
- 6 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 icke skall äventyras.
- 7 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Karlstad den 11 /6 2010

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BO KLOK KVARTERMÄSTAREN I KARLSTAD

 Thomas Martinsson
  Carina Johansson
  Gunnar Sjöberg

201006171996

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 juni 2010 för bostadsrättsföreningen BoKlok Kvätermästaren i Karlstad org. nr. 769615-2995.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

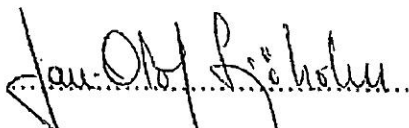
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

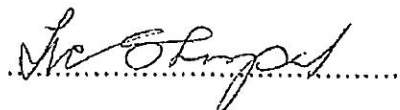
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 14 juni 2010



Jan-Olof Sjöholm



Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till intyg, 2010-06-14 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok
Kvartermästaren i Karlstad**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2010-05-25
- Stadgar, registrerade 2010-05-25
- Köpekontrakt, daterat 2010-06-02
- Allmän fastighetsinformation för fastigheten Karlstad Kvartermästaren 1, 2010-05-24
- Uppdragsavtal, daterat 2010-06-02
- Tidplan, daterad 2010-06-02
- Orienterande teknisk beskrivning
- Ritningar
- Beräkning av taxeringsvärde, 2010-05-18
- Offert finansiering, 2010-02-09
- Borgensförbindelse avseende insatser, 2010-05-28
- Byggsförsäkring, 2010-05-31
- Avtal om BoKlok garanti, 201006-02

201006171997