



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-01-22



Charlotte Nilsson



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Freja 7

Karlstad 2012-06-15

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 20

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

EKONOMISK PLAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Freja 7. Styrelsen har sitt säte i Karlstad. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens registreringsdatum är 2011-09-14.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker med start andra kvartalet 2013.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 44 000 000 kronor.

Fastigheten Freja 7, ansökan om avstyckning ingiven till Lantmäteriet från ursprungsfastigheten Freja 7 i Karlstad kommun, förvärvades enligt köpekontrakt 2012-05-10 från Diktaren HB, org nr 969650-3821. Köpare är Ekonomisk förening Freja 7 i Karlstad, org nr 769621-2278.

Samtliga andelar i den ekonomiska föreningen kommer att överlåtas enligt avtal till Bostadsrättsföreningen Freja 7 under 2012.

Fastigheten skall därefter enligt köpebrev överlåtas från Ekonomisk förening Freja 7 i Karlstad till Bostadsrättsföreningen Freja 7, org nr 769623-6384.

Den samlade köpeskillingen för andelarna i den ekonomiska föreningen och för fastigheten uppgår för Bostadsrättsföreningen Freja 7:s del till totalt 44.000.000 kronor. Beloppet inkluderar samtliga nybyggnadskostnader för fastigheten, byggkostnader inklusive lagfart, pantbrev och försäljningskostnader samt inkluderar även eventuella skattekonsekvenser. Säljarna av andelarna i Ekonomisk förening Freja 7 i Karlstad garanterar enligt avtal den samlade förvärvskostnaden till högst 44.000.000 kronor.

För det fall inte samtliga bostadsrätter blir avyttrade förbinder sig Kapitlet 1 AB, org nr 556742-5565, att förvärva dessa enligt villkor i den ekonomiska planen.

Detta är en nyproduktion.



2012071102594

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Karlstad Freja 7	
Adress	Södra Kyrkogatan 9, 652 24 Karlstad	
Fastighetens areal	281 m2	
Lägenheter	1230 m2	
Lokaler	0 m2	
Total area	1230 m2	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 7 våningar	
Byggnadsår	2012	
Renoveringår	-	
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1780K-01-P2011/06	
Taxeringsvärde (*beräknat)	15 506 000 kr varav markvärde 2 706 000 kr (2009)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	
Gemensamma anordningar på tomtmark		
Gårdsplan	Nej	
Gemensamma utrymmen och installationer		
Källarplan	Ja, med lägenhetsförråd	
Vind	Nej	
Gårdshus	Nej	
Övrigt	Bredband och Kabel-TV via anslutning till Stadsnätet	

BS
LH

2012071102595

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund
Stomme	Betong
Fasader	Puts, tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takpapp och plåt
Fönster	3-glas kopplade
Trapphus	Ja
Balkonger	Ja
Hiss	Ja
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
El-anslutning	Fastigheten är ansluten till Karlstads Elnät
VA-anslutning	Kommunt

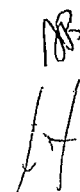
Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Tapet
Kök	Parkett	Tapet/Kakel
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Köksskåp, Spishäll, Ugn/Micro, Fläkt, Kyl & Frys	
Utrustning i badrum	WC-stol, Handfat, Badrumsskåp, Duschväggar i glas, Tvättmaskin/Torktumlare	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Freja 7 köper fastigheten Karlstad Freja 7 för en summa om 44 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Fastighet	44 000 000	35 781
Lagfartskostnad	0	
Pantbrevskostnader	0	
Fond/kassa	82 500	
Föreningsbildning	0	
Moms föreningsbildning	0	
Bankkostnader	0	
Totalt	44 082 500	



2012071102597

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 11 000 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	11 000 000	3,60%	396 000	60 000	2 År
Lån 2			0	0	
Lån 3			0	0	
Summa lån	11 000 000				
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	33 082 500				
Totalt	44 082 500		396 000	60 000	

102
103

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrätts-föreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 181 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. Föreningens behov av avskrivningar kommer att öka i framtiden. Avsättning till yttre fond görs ej de första 5 åren.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	456 000	
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	0	0
Ek. förv, arvoden, revisor mm	17 500	14
Försäkring	17 500	14
Fastighetsskötsel/städning	19 000	15
Renhållning	19 000	15
Vatten/avlopp	24 000	20
Värme	95 000	77
Fastighetsel	10 000	8
Kabel-TV, Stadsnätsavgift	10 000	8
Övrigt	10 000	8
Summa	222 000	181
Fastighetsskatt	0	0
Fastighetsavgift (*ingen avgift de första 5 åren)	0	0
Yttre fond, 0,3% av tax.värde (*ingen avsättning de första 5 åren)	0	0
Tomträttsavgäld	0	
Totalt	678 000	551

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	678 000
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	0
Totalt	678 000

DB
Kf



7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 17 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppåtelse avgift (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
901	0	2	42,8	1,00	3,48%	1 123 500	0	1 123 500	23 598	1 966
1001	1	3	78,2	1,00	6,36%	1 992 000	0	1 992 000	43 116	3 593
1002	1	2	56,1	1,00	4,56%	1 402 500	0	1 402 500	30 931	2 578
1003	1	3	76,2	1,00	6,20%	1 867 500	0	1 867 500	42 013	3 501
1101	2	3	78,2	1,00	6,36%	2 110 500	0	2 110 500	43 116	3 593
1102	2	2	56,1	1,00	4,56%	1 487 250	0	1 487 250	30 931	2 578
1103	2	3	76,2	1,00	6,20%	1 982 250	0	1 982 250	42 013	3 501
1201	3	3	78,2	1,00	6,36%	2 110 500	0	2 110 500	43 116	3 593
1202	3	2	56,1	1,00	4,56%	1 487 250	0	1 487 250	30 931	2 578
1203	3	3	76,2	1,00	6,20%	1 982 250	0	1 982 250	42 013	3 501
1301	4	3	78,2	1,00	6,36%	2 148 750	0	2 148 750	43 116	3 593
1302	4	2	56,1	1,00	4,56%	1 515 000	0	1 515 000	30 931	2 578
1303	4	3	76,2	1,00	6,20%	2 019 750	0	2 019 750	42 013	3 501
1401	5	3	78,2	1,00	6,36%	2 148 750	0	2 148 750	43 116	3 593
1402	5	2	56,1	1,00	4,56%	1 515 000	0	1 515 000	30 931	2 578
1403	5	3	76,2	1,00	6,20%	2 019 750	0	2 019 750	42 013	3 501
1501	6	4	134,4	1,00	10,93%	4 170 000	0	4 170 000	74 102	6 175
Totalt lgh		1229,7		100,0%		33 082 500	0	33 082 500	678 000	56 500
lokaler		0 m ²				0 kr/mån				0

Fortsättning följer på nästa sida

Bostadsrättsföreningen Freja 7
Södra Kyrkogatan 9, 652 24 Karlstad
Organisationsnummer 769623-6384



Garage	0 st	0 kr/mån	0
P-platser	0 st	0 kr/mån	0
TOTALT	1 230 m ²		0

*Med Yta avses BOA

Ekonomisk plan Brf Freja 7

1092011402102

2012071102602

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen.

Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2022
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	678 000	691 560	705 391	719 499	733 889	748 567	826 478
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	678 000	691 560	705 391	719 499	733 889	748 567	826 478
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	222 000	226 440	230 969	235 588	240 300	245 106	270 617
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	12 811
Yttre fond	0	0	0	0	0	0	46 518
Summa	222 000	226 440	230 969	235 588	240 300	245 106	329 946
Kapitalkostnader							
Låneräntor	396 000	393 840	391 680	389 520	387 360	385 200	374 400
Amorteringar	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Summa	456 000	453 840	451 680	449 520	447 360	445 200	434 400
Årsresultat	0	11 280	22 742	34 391	46 229	58 261	62 132
Ingående fond	82 500						
Ackumulerat förvaltn.netto	82 500	93 780	116 522	150 913	197 142	255 403	381 933
Ackumulerad yttre fond	0	0	0	0	0	46 518	46 518
Likviditet	82 500	93 780	116 522	150 913	197 142	301 921	428 451

KB
KJ

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 551 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	551	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 2%	179	32,45%
p 3 El, vatten och värme +25%	45	8,19%
p 4 Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
p 5 Ökad belåning 10% av basvärde	45	8,23%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflations-takt på 3 procent.

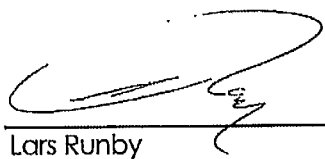
Inflations prognos (kr/m2)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	186	192	197	203	209	216	250
Övriga kostnader	382	393	405	417	430	443	513
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	568	585	602	621	639	658	763

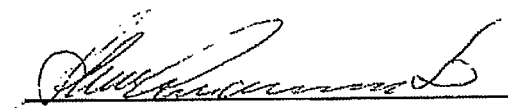
1003
K

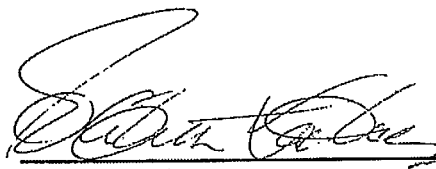
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Karlstad 2012- 06 - 15


Lars Runby


Sture Emanuelsson


Elisabeth Larberg

Parametrar

Generella

Stämpelavgift		0
Lagfartskostnad %		1,5%
Fastighetsavgift/igh		1365
Yttre fond %		0,3%
Pantbrevskostnad %		2,0%
Tingsrättskostnad lagfart		825
Tingsrättskostnad pantbrev		375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	11000000
Antal lägenheter	17
Taxeringsvärde	15506000

(*Beräknat tax.värde enl Skatteverkets e-tjänst)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas

på urspr köpeskilling: 0 (Eller Taxeringsvärde om det är högre)



År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter											
Årsavgifter	678 000	691 560	705 391	719 499	733 889	748 567	763 538	778 809	794 385	810 273	826 478
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	678 000	691 560	705 391	719 499	733 889	748 567	763 538	778 809	794 385	810 273	826 478
Drift/underhållskostnader											
Drift/uh	222 000	226 440	230 969	235 588	240 300	245 106	250 008	255 008	260 108	265 311	270 617
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	11 603	11 835	12 072	12 313	12 559	12 811
Yttre fond	0	0	0	0	0	46 518	46 518	46 518	46 518	46 518	46 518
Summa	222 000	226 440	230 969	235 588	240 300	303 227	308 361	313 598	318 940	324 388	329 945
Kapitalkostnader											
Låneräntor	396 000	393 840	391 680	389 520	387 360	385 200	383 040	380 880	378 720	376 560	374 400
Amorteringar	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Summa	456 000	453 840	451 680	449 520	447 360	445 200	443 040	440 880	438 720	436 560	434 400
Årsresultat	0	11 280	22 742	34 391	46 229	140	12 137	24 331	36 725	49 325	62 133
Ingående fond											
Akkumulerat förvaltningsnetto	82 500	93 780	116 522	150 913	197 142	197 282	209 419	233 750	270 476	319 800	381 933
Akkumulerad yttre fond	0	0	0	0	0	46 518	46 518	46 518	46 518	46 518	46 518
Likviditet	82 500	93 780	116 522	150 913	197 142	243 800	255 937	280 268	316 994	366 318	428 451
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Lån 1	11 000 000	10940000	10880000	10820000	10760000	10700000	10640000	10580000	10520000	10460000	10400000
Amortering	60 000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000	60000
Ränta	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Räntekostnad	396000	393840	391680	389520	387360	385200	383040	380880	378720	376560	374400

Lån 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Lån 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

A. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Freja orgnr 769623-6384, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

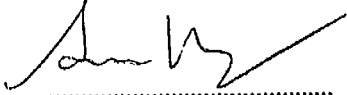
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

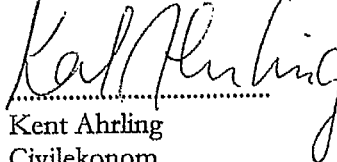
Stockholm 2012-07-06



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm

Stockholm 2012-07-06



Kent Ahrling
Civilekonom

Arhling Fastighetsekonomi AB
Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis, stadgar, fastighetssök, beskrivning händelser & förbindelser, utkast köpeavtal, prisindikation långfristig finansiering Swedbank, försäkringsbrev Bostadsgaranti, ansökan avstyckning, protokoll tekniskt samråd, intyg att fastighetsdelning påbörjats, utfästelse osålda bostadsrätter, intyg avseende bolagsgruppens ekonomi