



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Glasberget 29

Karlstad 2012-05-30

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 Glasberget 29. 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 2012-01-26.

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 under kvartal 2 eller 3, 2012.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 60 000 000 kronor enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde.

Det åligger fastighetsägaren att upprätta och bekosta Energideklaration och OVK samt att överlämna dessa protokoll till föreningen senast tre månader efter tillträdesdatum.

Detta är en ombildning av en befintlig hyresfastighet till bostadsrätter.

Denna Ekonomiska plan är beräknad på att alla lägenheter ombildas till bostadsrätter. I det fall några boende väljer att fortsätta vara hyresgäster tillkommer finansieringsbehov från bank för att täcka dessa insatser.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Karlstad Glasberget 29	
Adress	Strandvägen 2-12, 652 23 Karlstad	
Fastighetens areal	3378 m2	
Lägenheter	2088 m2	
Lokaler	30 m2 (Gästlägenhet som disponeras av medlemmarna)	
Total area	2088 m2	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadens utformning	Flerfamiljhus i 2 våningar	
Byggnadsår	2006	
Renoveringår	-	
Gällande planbestämmelser	Stadsplan 1780K-12-P2000/14	
Taxeringsvärde	25 531 000 SEK varav markvärde 3 531 000 (2010)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	
Gemensamma anordningar på tomtmark		
Gårdsplan	Rabatter, stenläggning.	

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Garage, förråd, gästlägenhet
Vind	Nej
Gårdshus	Nej

Ekonomisk plan

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källargrund
Stomme	Betong
Fasader	Mineritskivor
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fönster	3-glas kopplade
Trapphus	Nej
Balkonger	Inglasade 9 kvm
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
El- och VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat/Kakel
Badrum	Plastmatta	Kakel
Utrustning i kök	Över- & u.skåp, Spishäll, Ugn/Micro, Fläkt, Kyl & Frys	
Utrustning i badrum	WC-stol, Handfat, Badrumsskåp, Duschkabin,	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Glasberget 29 köper fastigheten Karlstad Glasberget 29 för en summa om 60 000 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Aktier och fastighet	60 000 000	28 329
Lagfartskostnad	618 780	
Pantbrevskostnader	0	
Fond	200 000	
Föreningsbildning	720 000	
Moms föreningsbildning	180 000	
Bankkostnader	10 000	
Totalt	61 728 780	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 44 000 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	10 000 000	3,50%	350 000	100 000	2 År
Lån 2	10 000 000	3,80%	380 000	0	3 År
Lån 3	7 558 780	4,20%	317 469	0	5 År
Summa lån	27 558 780				
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser	34 170 000				
Totalt	61 728 780		1 047 469	100 000	

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 260 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2011 och kommer efter omtaxering att uppgå till 1302 kr per enhet och år.

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.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	1 147 469	
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	45 000	21
Ek. förv, arvoden, revisor mm	55 000	26
Försäkring	30 000	14
Fastighetsskötsel/städning	65 000	31
Renhållning	30 000	14
Vatten/avlopp	95 000	45
Värme/el	220 000	104
Övrigt	10 500	5
Summa	550 500	260
Fastighetsskatt	0	0
Fastighetsavgift	46 872	22
Yttre fond, 0,3% av taxeringsvärde	76 593	36
Tomträttsavgäld	0	
Totalt	1 821 434	860

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	1 636 634
Hysesintäkter	184 800
Övriga intäkter	0
Totalt	1 821 434

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 36 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelsl m samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets- nummer	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca)	Vikt	Andelsl	Insats (kr)	Uppdeltelse avgift (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)	Nettokostnad BRF ränta (insats) (kr/mån)	Ny månads- kostn. (netto) (kr/mån)	Nuvarande hyra (kr/mån)	Sänkning av månadskostnad (kr/mån)	(-)%
0211	1	2,5	58	1,00	2,78%	977 500	0	977 500	45 462	3 789	1 996	5 784	7 140	-1 356	-19,0%
0212	1	2	58	1,00	2,78%	892 500	0	892 500	45 462	3 789	1 822	5 611	7 140	-1 529	-21,4%
0213	1	2,5	58	1,00	2,78%	977 500	0	977 500	45 462	3 789	1 996	5 784	7 140	-1 356	-19,0%
0221	2	2,5	58	1,00	2,78%	1 062 500	0	1 062 500	45 462	3 789	2 169	5 958	7 698	-1 740	-22,6%
0222	2	2	58	1,00	2,78%	977 500	0	977 500	45 462	3 789	1 996	5 784	7 698	-1 914	-24,9%
0223	2	2,5	58	1,00	2,78%	1 062 500	0	1 062 500	45 462	3 789	2 169	5 958	7 698	-1 740	-22,6%
0411	1	2,5	58	1,00	2,78%	956 250	0	956 250	45 462	3 789	1 952	5 741	7 073	-1 332	-18,8%
0412	1	2	58	1,00	2,78%	871 250	0	871 250	45 462	3 789	1 779	5 567	7 073	-1 506	-21,3%
0413	1	2,5	58	1,00	2,78%	956 250	0	956 250	45 462	3 789	1 952	5 741	7 073	-1 332	-18,8%
0421	2	2,5	58	1,00	2,78%	1 041 250	0	1 041 250	45 462	3 789	2 126	5 914	7 631	-1 717	-22,5%
0422	2	2	58	1,00	2,78%	956 250	0	956 250	45 462	3 789	1 952	5 741	7 631	-1 890	-24,8%
0423	2	2,5	58	1,00	2,78%	1 041 250	0	1 041 250	45 462	3 789	2 126	5 914	7 631	-1 717	-22,5%
0611	1	2,5	58	1,00	2,78%	935 000	0	935 000	45 462	3 789	1 909	5 697	7 006	-1 309	-18,7%
0612	1	2	58	1,00	2,78%	850 000	0	850 000	45 462	3 789	1 735	5 524	7 006	-1 482	-21,2%
0613	1	2,5	58	1,00	2,78%	935 000	0	935 000	45 462	3 789	1 909	5 697	7 006	-1 309	-18,7%
0621	2	2,5	58	1,00	2,78%	1 020 000	0	1 020 000	45 462	3 789	2 083	5 871	7 564	-1 693	-22,4%
0622	2	2	58	1,00	2,78%	935 000	0	935 000	45 462	3 789	1 909	5 697	7 564	-1 867	-24,7%
0623	2	2,5	58	1,00	2,78%	1 020 000	0	1 020 000	45 462	3 789	2 083	5 871	7 564	-1 693	-22,4%
0811	1	2,5	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	6 939	-1 285	-18,5%
0812	1	2	58	1,00	2,78%	828 750	0	828 750	45 462	3 789	1 692	5 481	6 939	-1 458	-21,0%
0813	1	2,5	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	6 939	-1 285	-18,5%
0821	2	2,5	58	1,00	2,78%	998 750	0	998 750	45 462	3 789	2 039	5 828	7 497	-1 669	-22,3%
0822	2	2	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	7 497	-1 843	-24,6%

Fortsättning följer på nästa sida

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	1 636 634	1 669 366	1 702 754	1 736 809	1 771 545	1 806 976	1 995 047
Hysesintäkter	184 800	188 496	192 266	196 111	200 033	204 034	225 270
Summa	1 821 434	1 857 862	1 895 020	1 932 920	1 971 578	2 011 010	2 220 318
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	550 500	561 510	572 740	584 195	595 879	607 796	671 056
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	46 872	47 809	48 766	49 741	50 736	51 750	57 137
Yttre fond	76 593	78 125	79 687	81 281	82 907	84 565	93 366
Summa	673 965	687 444	701 193	715 217	729 521	744 112	821 560
Kapitalkostnader							
Låneräntor	1 047 469	1 043 969	1 040 469	1 036 969	1 033 469	1 029 969	1 012 469
Amorteringar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa	1 147 469	1 143 969	1 140 469	1 136 969	1 133 469	1 129 969	1 112 469
Årsresultat	0	26 449	53 358	80 734	108 588	136 929	286 289
Ingående fond	200 000						
Ackumulerat förvaltn.netto	200 000	226 449	279 807	360 541	469 130	606 059	1 733 564
Ackumulerad yttre fond	0	76 593	154 718	234 405	315 686	398 593	838 672
Likviditet	200 000	303 042	434 525	594 947	784 816	1 004 652	2 572 236

Bostadsrättsföreningen Glasberget 29
Strandvägen 2-12, 652 23 Karlstad
Organisationsnummer 769624-2507

0823	2	2,5	58	1,00	2,78%	998 750	0	998 750	45 462	3 789	2 039	5 828	7 497	-1 669	-22,3%
1011	1	2,5	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	6 939	-1 285	-18,5%
1012	1	2	58	1,00	2,78%	828 750	0	828 750	45 462	3 789	1 692	5 481	6 939	-1 458	-21,0%
1013	1	2,5	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	6 939	-1 285	-18,5%
1021	2	2,5	58	1,00	2,78%	998 750	0	998 750	45 462	3 789	2 039	5 828	7 497	-1 669	-22,3%
1022	2	2	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	7 497	-1 843	-24,6%
1023	2	2,5	58	1,00	2,78%	998 750	0	998 750	45 462	3 789	2 039	5 828	7 497	-1 669	-22,3%
1211	1	2,5	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	6 939	-1 285	-18,5%
1212	1	2	58	1,00	2,78%	828 750	0	828 750	45 462	3 789	1 692	5 481	6 939	-1 458	-21,0%
1213	1	2,5	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	6 939	-1 285	-18,5%
1221	2	2,5	58	1,00	2,78%	998 750	0	998 750	45 462	3 789	2 039	5 828	7 497	-1 669	-22,3%
1222	2	2	58	1,00	2,78%	913 750	0	913 750	45 462	3 789	1 866	5 654	7 497	-1 843	-24,6%
1223	2	2,5	58	1,00	2,78%	998 750	0	998 750	45 462	3 789	2 039	5 828	7 497	-1 669	-22,3%
Totalt lgh			2088		100,00%	34 170 000	0	34 170 000	1 636 634	136 386			262 260		
Lokaler			30 m ²			0 kr/mån				0					
Garage			28 st			550 kr/mån				184 800					
P-platser			0 st			0 kr/mån				0					
TOTALT			2 118 m²							184 800					

*Med yta avses BOA

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 773 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/m ²	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	773	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 2%	94	12,22%
p 3 El, vatten och värme +25%	65	8,41%
p 4 Hyresintäkt - 30%	26	3,39%
p 5 Ökad belåning 10% av basvärde	42	5,46%

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/m ²)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	268	276	284	293	301	310	360
Övriga kostnader	618	637	656	675	696	717	831
Hyresintäkter	90	93	95	98	101	104	121
Avgift	796	820	844	870	896	923	1 070

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. 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 hushållset.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

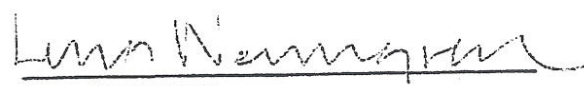
Karlstad 2012-05 30

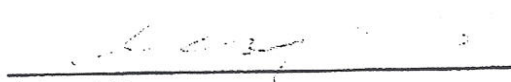


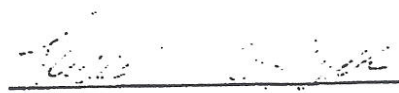
Linda Blom


Bernd Nordin


Johan Roos


Lena Wenngren


Johan Löhr


Jimmy Bodum


Hans Åke Rosendal

[illegible]

A. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Btf Glasberget 29 orgnr 769624-2507, 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 framtida som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffat 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 vilat på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2012-06-18

Anders Berg
Fästighetsjurist

Berg Fästighetsjuridik AB
Jakobs Tor 3
111 52 Stockholm

Arhling Fästighetsekonomi AB
Björkshagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

Kent Arhling
Civilekonom

Stockholm 2012-06-18

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

Förtreckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningingen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis, stadgar, fästighetssock, PM, utkast aktieöverlåtelseavtal, värderingsintyg lägenhet, besiktningsskiz, erbjudande finansiering SEB

Parametrar

Generella

Stämpelavgift	0
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh	1302
Yttre fond %	0,3%
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart	825
Tingsrättskostnad pantbrev	375

Fastigheten

Befintliga pantbrev	44000000
Antal lägenheter	36
Taxeringsvärde	25531000

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas
på urspr köpeskilling: 41196991

(Eller Taxeringsvärde om det är högre)