

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11
Karlstad kommun
ORG NR 769615-3894

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
 - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 - F. Tabell, lägenhetsredovisning (se bilaga 1)
 - G. Ekonomisk prognos (se bilaga 2)
 - H. Känslighetsanalys (se bilaga 3)
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11, som registrerats hos Bolagsverket 2006-11-08 med org.nr 76965-3894, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Även mark i anslutning till föreningens hus kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Kasernnettan ekonomisk förening org. Nr 769619-0219 vilken ägde fastigheten Regementet 17 i Karlstad. Fastigheten har överförs till Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11.

Kasernnettan ek.för. har träffat avtal med Kasernhöjdens Fastighets AB varigenom företaget på totalentreprenad genomför en total ombyggnad och renovering av befintlig kasernbyggnad till sammanlagt 57 bostadslägenheter jämte carportar och markarbeten. Avtalet innehåller också åtagande om att bestrida samtliga byggherrekostnader (förutom fastighetsförvärvet) samt garanti att förvärva eventuellt osålda bostadsrätter. Entreprenörens åtaganden mot beställaren överfördes till sin helhet till bostadsrättsföreningen då fastigheten överfördes.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid upprättandet, februari 2010, bedömda förutsättningar för finansiering.

Tecknande av upplåtelseavtal för bostadsrätterna beräknas starta då Bolagsverket registrerat planen, entreprenaden godkänts och den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på föreningsstämma.

Inflyttning beräknas påbörjad i april 2010.

Byggnaden kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Regementet 17, Karlstad kommun
Adress:	Kasernhöjden 11A och 11B, Karlstad
Tomtens areal:	4361 m ²
Bostadsarea:	4575 m ²
Antal bostadslägenheter:	57 stycken
Ledningsrätt:	Till förmån för Karlstad Energi AB, fjärrvärmeledningar
Gemensamhetsanläggningar:	Regementet ga:1 Körvägar, andelstal 4800/18837 Regementet ga:4, Gångvägar och grönytor, andelstal 4 800/ 27 667 Regementet ga:5 Va-ledningssystem, andelstal 4 800/21 552
Byggnadens utformning:	En kasernbyggnad i fem plan
Parkering:	26 st carportar och 28 st öppna p-platser, varav 12 st med motorvärmarruttag
Taxeringsvärdet är inte fastställt men beräknas till	52 400 000 kr

Gemensamma anordningar/teknik

Vatten:	Gemensam mätning av kall- och varmvatten.
Värmeanläggning:	Gemensam mätning. Fastigheten skall anslutas till det lokala fjärrvärmenätet via värmeväxlare i undercentral. Vattenburen värme med radiatorer. Elektrisk golvvärme i bad- och duschrum. Elförbrukningen till dessa mäts och bekostas tillsammans med hushållsel av de boende.
Ventilation:	Ett till- och frånluftsaggregat med tillskottsenergi i varje lägenhet, elförbrukningen mäts och bekostas tillsammans med hushållsel av de boende.
El:	Elcentral i teknikrum. Individuell elmätning.
Hissar:	Två st hissar.
Tvätt:	Tvättstuga i källarplan.
TV:	IPTV via kommunens stadsnät, grundpaket med SVTs kanaler och TV4 för IPTV igår, med möjlighet till utökning vilket då sker mot tillkommande kostnader.
Data:	Fastigheten är ansluten till kommunens stadsnät.
Parkering:	Se ovan.
Tomtmark:	Gemensam trädgårdsanläggning samt kör- och gångvägar och bilparkering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaden är en regementsbyggnad som uppfördes omkring år 1900

Grundläggning på morän.

Källarvåning; delvis outgrävd.

Stomme och fasad av tegel.

Lägenhetsskiljande väggar; huvudsakligen av tegel

Ej bärande innerväggar; gips på stålreglar

Bjälklag; stålbalkar och tegel.

Fönstersnickerier; tvåglas isolerruta kopplad till utvändig ruta, aluminiumklädda träbågar.

Takbeklädnad; målad dubbelfalsad plåt.

Kortfattad rumsbeskrivning (vissa skillnader kan finnas mellan lägenheterna)

Rum	golv	väggar	tak
Vardagsrum, sovrum	ekparkett	tapet	målat
Entré	klinker	tapet	målat
Bad/dusch/Wc	klinker	kakel	målat

Kök är integrerade i vardagsrum

Köksutrustning: spishäll av keramik, separerad ugn, infälld microvågsugn, kyl och frys, (kyl/frys i mindre lägenheter)

kökssnickerier enligt individuella val bland angivna standards (utrustningen finns redovisad på bofaktablad).

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv, kostnad för totalentreprenad inklusive samtliga byggherre-kostnader inklusive lagfart pantbrev försäljning mm

106 727 600 kr

Kassa

200 000 kr

Summa= Beräknad slutlig anskaffningskostnad

106 927 600 kr

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lån	44 412 600 kr
Insatser	62 515 000 kr
Summa	106 927 600 kr

Lån 1)	Belopp 2)	Räntesats 2)	Ränte- kostnad 2)	Amortering/3) Avskrivning	Kapital- kostnad
Summa	44 412 600	3,45%	1 532 300 kr	70 000 kr	1 602 300 kr

Summa Nettokapitalkostnad år 1

1 602 300 kr

Avsättningar för framtida fastighetsunderhåll
skall enl stadgarna baseras på långsiktig underhållsplan.
Här antaget år 1 till

120 000 kr

Driftskostnader

Fastighetsförvaltning ekonomisk	70 000
Fastighetsförvaltning teknisk, inkl fastighetsskötsel	60 000
Styrelsearvode	20 000
Revision	20 000
Administration	10 000
Vattenförbrukning	120 000
Uppvärmning	450 000
Elavgifter, fastighetsel	100 000
Trappstädning	35 000
Snöröjning, sandning	10 000
Sophämtning	85 000
Hiss	15 000
Data/TV, grundleverans	27 000
Försäkringar	40 000
Gemensamhetsanläggningar	50 000
Löpande underhåll	23 000
Sociala avgifter	7 000
Kostnadsreserv	108 000
Summa	1 250 000 kr

Fastighetsavgift bostäder 4)

0 kr

Uljämning

9 570 kr

Summa beräknade kostnader år 1

2 981 870 kr

- 1) Säkerhet för lån är pantbrev
- 2) Föreningen avser att låna till såväl rörlig som bunden ränta. Fördelning mellan lånen bestäms av styrelsen då lånen placeras.
- 3) Avskrivning sker enligt avskrivningsplan. Avskrivet belopp kan användas för amortering.
- 4) För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt t.o.m värdeåret i anskaffningskostnaden. Enligt nuvarande regler utgår här efter ingen fastighetsavgift under år 1-5 efter fastställt värdeår (färdigställandet). År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsavgift. Därefter utgår full fastighetsavgift, som f.n är 1 277 kr/lägenhet/år. Beloppet skall indexregleras.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. För p-platserna uttages hyra.

Årsavgifter $4575 \times 617,56$	2 825 350
P-platser $(26 \times 4800 + 12 \times 2\,400 + 16 \times 1\,200 \text{kr}) \times 90\%$	155 520
Nettoräntor	1 000
Summa beräknade intäkter	2 981 870 kr

F. Lägenhetsredovisning

I Bilaga 1 framgår en redovisning av lägenheterna samt ekonomiska data för dessa.

G. Ekonomisk prognos

I bilaga 2 redovisas en ekonomisk prognos. Denna prognos grundar sig på följande antagande:

- Genomsnittlig räntesats	3,45 %
- Inflationsantagande	2,0 %
- Uppräkningsfaktor årsavgifter per år	1,5 %
- Uppräkning driftskostnader per år	2,0 %

H. Känslighetsanalys

I bilaga 3 redovisas en känslighetsanalys över årsavgiftens påverkan vid förändrade ränte- och inflationsantaganden.

Förändringen redovisas per m² bostadslägenhetsyta.

I. Särskilda förhållanden

1. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel. I hushållsel ingår även förbrukning för ventilation inkl tillskottsvärme och golvvärme i bad och dusch

2. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

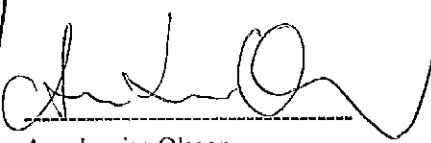
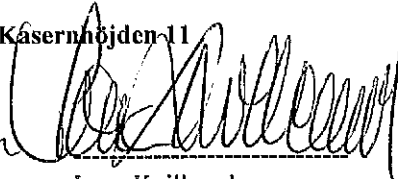
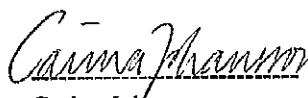
3. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

4. Lägenheternas areor är uppmätta på ritningar.

5. Vi vill uppmärksamma alla framtida medlemmar i Brf. Kasernhöjden 11 om att Regimentet 17 genomgår en renovering/ombyggnad till bostadsrätter, inte nyproduktion.

Karlstad den 25 / 2 2010.

Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11



Carina Johansson

Lena Kvillerud

Ann-Louise Olsson

201003112047

Bilaga 1

Lägenhetsredovisning

nr	Lgh	Plan	Lgh yta	Lägenhets- beskrivning			Andelstal	Insats	Ärsavgift	Mån.avg.
			(m2)	ROK	B/U/GU/ÖTK		(%)		(kr)	(kr)
201003112048	105	1	74	2 1/2	U		1,6175	995 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	107	1	103	3	U		2,2514	1 375 000 kr	63 609 kr	5 301 kr
	108	1	62	2	U		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	109	1	62	2	U		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	110	1	85	3	U		1,8579	1 095 000 kr	52 493 kr	4 374 kr
	111	1	40	1	GU		0,8743	585 000 kr	24 703 kr	2 059 kr
	116	1	108	3 1/2	U		2,3607	1 335 000 kr	66 697 kr	5 558 kr
	117	1	76	2	U		1,6612	975 000 kr	46 935 kr	3 911 kr
	118	1	70	2	U		1,5301	915 000 kr	43 229 kr	3 602 kr
	119	1	62	2	U		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	120	1	125	4	U		2,7322	1 695 000 kr	77 195 kr	6 433 kr
	121	1	74	2 1/2	U		1,6175	1 045 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	205	2	74	2 1/2	B		1,6175	995 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	207	2	103	3	B		2,2514	1 375 000 kr	63 609 kr	5 301 kr
	208	2	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	209	2	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	210	2	85	3	B		1,8579	1 095 000 kr	52 493 kr	4 374 kr
	211	2	40	1	GU		0,8743	585 000 kr	24 703 kr	2 059 kr
	216	2	108	3 1/2	B		2,3607	1 335 000 kr	66 697 kr	5 558 kr
	217	2	76	2	B		1,6612	975 000 kr	46 935 kr	3 911 kr
	218	2	70	2	B		1,5301	915 000 kr	43 229 kr	3 602 kr
	219	2	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	220	2	125	4	B		2,7322	1 695 000 kr	77 195 kr	6 433 kr
	221	2	74	2 1/2	B		1,6175	1 045 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	305	3	74	2 1/2	B		1,6175	995 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	307	3	103	3	B		2,2514	1 375 000 kr	63 609 kr	5 301 kr
	308	3	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	309	3	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	310	3	85	3	B		1,8579	1 095 000 kr	52 493 kr	4 374 kr
	311	3	40	1	GU		0,8743	585 000 kr	24 703 kr	2 059 kr
	316	3	108	3 1/2	B		2,3607	1 335 000 kr	66 697 kr	5 558 kr
	317	3	76	2	B		1,6612	975 000 kr	46 935 kr	3 911 kr
	318	3	70	2	B		1,5301	915 000 kr	43 229 kr	3 602 kr
	319	3	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	320	3	125	4	B		2,7322	1 695 000 kr	77 195 kr	6 433 kr
	321	3	74	2 1/2	B		1,6175	1 045 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	405	4	74	2 1/2	B		1,6175	995 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	407	4	103	3	B		2,2514	1 375 000 kr	63 609 kr	5 301 kr
	408	4	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	409	4	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	410	4	85	3	B		1,8579	1 095 000 kr	52 493 kr	4 374 kr
	411	4	40	1	GU		0,8743	585 000 kr	24 703 kr	2 059 kr
	416	4	108	3 1/2	B		2,3607	1 335 000 kr	66 697 kr	5 558 kr
	417	4	76	2	B		1,6612	975 000 kr	46 935 kr	3 911 kr
	418	4	70	2	B		1,5301	915 000 kr	43 229 kr	3 602 kr
	419	4	62	2	B		1,3552	795 000 kr	38 289 kr	3 191 kr
	420	4	125	4	B		2,7322	1 695 000 kr	77 195 kr	6 433 kr
	421	4	74	2 1/2	B		1,6175	1 045 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	505	5	71	2 1/2	ÖTK		1,5519	1 285 000 kr	43 847 kr	3 654 kr
	507	5	96	3	ÖTK		2,0984	1 525 000 kr	59 286 kr	4 941 kr
	509	5	82	3	B		1,7923	1 285 000 kr	50 640 kr	4 220 kr
	510	5	90	4	B		1,9672	1 315 000 kr	55 581 kr	4 632 kr
	511	5,6,7	155	7	B		3,3880	2 125 000 kr	95 722 kr	7 977 kr
	517	5	76	3	B		1,6612	1 135 000 kr	46 935 kr	3 911 kr
	518	5	74	3	B		1,6175	1 275 000 kr	45 700 kr	3 808 kr
	520	5	96	3	ÖTK		2,0984	1 685 000 kr	59 286 kr	4 941 kr
	521	5	71	2,5	ÖTK		1,5519	1 285 000 kr	43 847 kr	3 654 kr
SUM									0 kr	0 kr
			4 575				100,0000	62 515 000 kr	2 825 350 kr	

ÖTK= Öppningsbar takkupa

B=Balkong

U=Uteplats

GU= gemensam uteplats

Avrundning vid areaangivelser har skett enligt SIS standard
lägenheterna 111, 211, 311 och 411 har en gemensam uteplats

Bilaga 2

EKONOMISK PROGNOS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Arsavgifter	2 825 350	2 867 730	2 910 746	2 954 407	2 998 724	3 043 704	3 089 380	3 135 700	3 182 736	3 230 477	3 278 934
Arsavgiftm*	618	627	636	646	655	665	675	685	696	706	717
Övriga intäkter											
Hysesintäkter	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520	155 520
Räntor	1 050	1 056	1 061	1 067	1 072	1 078	1 084	1 089	1 095	1 101	1 106
Bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 981 920	3 024 306	3 067 327	3 110 994	3 155 316	3 200 302	3 245 963	3 292 310	3 339 351	3 387 098	3 435 560
Kapitalkostnader											
Räntor	1 532 235	1 529 820	1 527 212	1 524 395	1 521 352	1 518 067	1 514 518	1 510 686	1 506 547	1 502 077	1 497 250
Avgär räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	70 000	75 600	81 648	88 180	95 234	102 853	111 082	119 968	129 565	139 930	151 125
Driftskostnader inkl löpande underhåll	1 250 000	1 275 000	1 300 500	1 326 510	1 353 040	1 380 101	1 407 703	1 435 857	1 464 574	1 493 866	1 523 743
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)											
Fondavsättningar	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279
Övriga kostnader											
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	40 014	40 814	41 630	42 463	43 314	44 167
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annan kostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arets överskott	9 685	21 486	33 120	44 564	55 797	66 778	77 706	88 630	99 552	110 474	121 406
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	209 685	231 171	264 291	308 856	364 653	391 430	428 137	474 463	530 065	594 565	623 371
Summa kostnader	2 981 920	3 024 306	3 067 327	3 110 994	3 155 316	3 200 302	3 245 963	3 292 310	3 339 351	3 387 098	3 435 560

Läneskuld

* Kassabehållning inkl ränta på kassa

44 412 600 44 342 600 44 267 000 44 185 352 44 097 172 44 001 938 43 889 085 43 788 003 43 668 035 43 538 470 43 398 540
200 000 201 050 202 106 203 167 204 233 205 305 206 383 207 467 208 556 209 651 210 752

9/10/11

BILAGA 3

KÄNSLIGHETSANALYS

201003112050

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	618	627	636	646	655	665	675	685	696	706	717
Antagen räntenivå + 1%	710	724	733	742	752	761	771	781	791	801	812
Antagen räntenivå + 2%	812	821	830	839	848	858	867	877	887	896	906
Antagen räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	618	630	642	655	665	682	695	709	724	739	754
Antagen inflationsnivå + 2%	618	633	648	665	681	699	717	735	755	774	795

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

9100

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2010-02-25 för bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 med org.nr. 769615-3894

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.

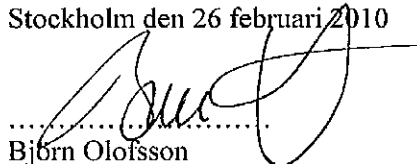
På grund av den företagna granskningen anser vi att planen vilar på tillförlitliga grunder.

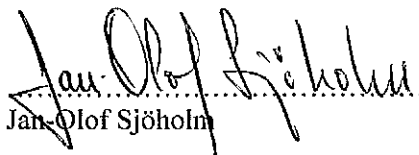
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 26 februari 2010


.....
Björn Olofsson


.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg över ekonomiska planer, gäller hela riket

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11
daterad 2010-02-25

201003112052

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis	2008-03-12
Stadgar	2006-11-08
Överlåtelseavtal	2009-10-30
Köpebrev	2009-11-25
Erfarenhetsvärden driftskostnader	2010-02-10
Bankoffert, SHB	Uppdaterad 2010-01-25
Fastighetsutdrag	2010-01-25
Offert från Vänerförvaltning	2010-01-25
Offert från Karlstad Cleaning Service AB	2010-01-31