

Organisationsnummer 769611-7576

Ekonomisk plan för
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PUKSLAGAREN I KARLSTAD
KARLSTAD KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheterna.	sid. 3-5
C. Kostnader för fastigheternas förvärv.	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.	sid. 7-8
F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.	sid. 9
G. Ekonomisk prognos	sid. 10
H. Känslighetsanalys	sid. 11
I. Särskilda förhållanden.	sid. 12

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Pukslagaren i Karlstad i Karlstads kommun, betygas Sundsväl 18, 5, 06

Karin Berglund

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Pukslagaren i Karlstad, Karlstad kommun, org. nr. 769611-7576 som registrerats hos Bolagsverket 041204 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och lokaler med bostadsrätt utan begränsning i tid. Upplåtelsen får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus att användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under andra kvartalet 2005 påbörjade BRF Pukslagaren i Karlstad en nybyggnad av sex flerbostadshus innehållande sammanlagt 47 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i juni 2006 för etapp 1 och december 2006 för etapp 2.

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 kostnader för fastigheternas förvärv på nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Sverige AB, Box 5198, 650 05 Karlstad.

Peab Projektutveckling Väst AB har i särskilt garantiavtal åtagit sig att förvärva eventuellt ej upplåtna bostadsrätter i samband med slutbesiktningen av föreningens hus.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos länsstyrelsen i Värmlands län. Länsstyrelsens beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention lämnades 2006-02-21

För att kunna teckna förhandsavtal om framtida upplåtelse av föreningens bostadsrätter har föreningen under april 2005 upprättat en kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. I september 2005 reviderades kostnadskalkylen för att även omfatta en utökning av projektet med en andra etapp.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser som omnämns i 4 kap 2 § 2 st bostadsrättslagen och 12 och 14 § bostadsrättsförordningen kommer att lämnas till Bolagsverket i form av garantiförbindelse utställd av Gar-Bo AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA:

Fastighetsbeteckningar:	Pukslagaren 14
Adress	Karlstads kommun Piparens gata 1, 3 & 5, Råtorps Parkgatan 2, 4 & 6
Tomtareal	c:a 8 900 m ²
Beräknad bruksareal BOA i bostadsrätterna	4 446 m ²
Byggnadernas utformning:	4 st punkthus i tre våningar samt indragen takvåning samt två stads- villor i tvåvåningar samt indragen takvåning. Byggnaderna ligger på samma fastighet.

Gemensamma anordningar.

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Karlstad Energis fjärrvärmenät.

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.

Gemensamma anläggningar för ventilation.

Gemensam El servis med intern elanläggning med undermätare för respektive lägenheter.

Porttelefonanläggning.

TV- anläggning ansluten kabel-TV

Gemensamma utrymmen.

De gemensamma utrymmena, som apparatrum förråd mm är belägna i husens bottenvåning. Soprum byggs i anslutning till parkeringsplatserna.

Gemensamma anordningar på tomtmark.

Gångytor, körytor, planteringar, uteplats, odlingslotter, sittgrupp

Gemensamhetsanläggning.

Föreningen har ingen skyldighet att ingå i någon gemensamhetsanläggning.

Servitut./Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av servitut för allmän gång- och cykeltrafik..

Parkering.

På fastigheterna kommer det att finnas 47 parkeringar i carport. Dessutom finns ytterligare 13 öppna parkeringsplatser vilka kan användas för föreningens behov.

Bostädernas biutrymmen.

Ett lägenhetsförråd per lägenhet finns i respektive hus bottenvåning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning:	Platsgjuten platta bestående av 100 mm betong på 80 mm cellplast, geotextil, 150 mm makadam.
Väningsyttervägg (värmeisolerande och bärande funktion):	Prefabricerade ytterväggar bestående av 70 mm betong, 150 mm isolering, 150 mm betong.
Fasader:	Puts med inslag av panel
Lägenhetsskiljande och bärande väggar:	150 resp. 200 mm betong
Övriga innerväggar:	Regelstomme med 2 x 13 mm gipsskivebeklädnad på båda sidor.
Mellanbjälklag::	210 mm platsgjuten armerad betong på 40 mm betongelement/plattbärlag.
Yttertak:	Platsbyggt yttertak bestående av takduk, 290 mm isolering, takstomme, diffspärr, 28 mm glespanel, 1 x 13 mm gipsskiva..
Invändiga trappor:	Betongtrappor belagda med terazzo
Tamburdörrar:	Säkerhetsdörr typ Daloc
Fönster:	Treglasfönster (2+1 ruta) med $U_T=1,1$ Karmar av trä/aluminium
Värmesystem:	Vattenburet radiatorsystem. Värme levereras av Karlstad Energi.
Ventilation:	Fläktstyrd frånluft. Tilluft via ventiler bakom radiatorer.

Kortfattad rumsbeskrivning.

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrig
Hall	Parkett/klinker	Tapet	Målat	Hatthylla.
Vard.rum	Parkett	Tapet	Målat	Fönsterbänk.
Övriga rum	Parkett	Tapet	Målat	Fönsterbänk. skåp
Kök	Parkett	Tapet	Målat	Spis, kyl/ sval, frys, fläkt, diskmaskin, micro, skåpsinredning fönsterbänk.
Bad/Tvätt	Klinker med golvvärme	Kakel	Målat	Wc, tvättst, dusch Tvättmaskin, Torktumlare, Skåp.
Sep Wc	Klinker med golvvärme	Målat	Målat	Wc, tvättställ, skåp
Klk	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång

Ovanstående avser grundstandard. Personliga tillval förekommer i stor omfattning.

Försäkringar

Fastigheterna avses bli fullvärdesförsäkrade.

Byggförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER.

Avtalad resp. offererad köpeskilling för föreningens fastighet 16 000 000

Avtalade respektive offererade nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan etc) 69 180 000

Oförutsett/kassareserv 319 000

Summa kronor 85 499 000

Taxeringsvärder har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 26 800 000 :- för bostadsdelen.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid [†]	Ränta **	Tidpunkt för omsättn av ränta	Amorteringsplan
	tkr			%		
SBAB	7 500	Pantbrev	3 år	3,74	ej fastställd	Serieplan 45 år
SBAB	7 500	Pantbrev	4 år	4,07	ej fastställd	Serieplan 45 år
SBAB	7 500	Pantbrev	5 år	4,20	ej fastställd	Serieplan 45 år
SBAB	7 700	Pantbrev	3 år	3,74	ej fastställd	Serieplan 45 år
SBAB	7 700	Pantbrev	4 år	4,07	ej fastställd	Serieplan 45 år
SBAB	7 700	Pantbrev	5 år	4,20	ej fastställd	Serieplan 45 år
Summa lån	45 600					
Insatser	39 294					
Upplåtelseavgifter	605					
<u>Summa finansiering</u>	<u>85 499</u>					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

* I samband med slutlig placering kan annan fördelningen av lån och bindningstider bli aktuell.

** I angivna räntesatser finns en viss marginal för en eventuell ränteuppgång till slutlig placering.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntekostnader		1 825 000	
Avgår räntebidrag****	/.	467 000	
Avskrivningar**		114 000	1 472 000
Subventionsräntan beräknas till	3,74%		
<i>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</i>			
Fastighetsskötsel		90 000	
Vattenförbrukning		95 000	
Uppvärmning		385 000	
Elförbrukning (* exkl hushållsel)		105 000	
Kostnad för Elförbrukning i lägenheter (hushållsel)		175 000	
Renhållning		40 000	
Avgift för kabelTV (grundutbud)		60 000	
Utvändig skötsel, trädgård snöröjning etc		95 000	1 045 000
<i>Underhåll</i>			
Löpande underhåll		60 000	60 000
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
0,4 % av taxvärdet	26 800 000 kr	107 000	107 000
Kostnadskalkylen bygger på en högre avättning än vad minimikravet enligt stadgarna.			
<i>Administration:</i>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		15 000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)		55 000	
Försäkringar		30 000	100 000
Fastighetsskatt flerbostadshus, Bostäder ***		0	0
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER		Kronor	2 784 000

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, vilket i normalfallet beräknas till ca 5 000 kr samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen "balkong alt uteplats eller terrass".

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner.

*** Fastighetsskatt erläggs ej för bostäderna under åren 2007-2011. Under åren 2012-2016 erläggs fastighetsskatt med 0,25 % av taxeringsvärdet. Från och med 2017 erläggs fastighetsskatt med 0,5 %.

För färdigställandeåret erläggs fastighetsskatt enligt särskilda regler. Entreprenören svarar för kostnaden under byggtiden medan föreningen får svara för kostnaden för tiden efter färdigställandet.

**** Räntebidraget har beräknats med utgångspunkt av ett bidragsunderlag som beräknats till 41 623 000 kr. Bidraget uppgår till 30% av en schablonberäknad ränta (subventionsräntan) beräknad på bidragsunderlaget.

Årsavgifter

2 996 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

Övriga intäkter

Efter förbrukning utdebiterad ersättning för hushållsel	175 000
Carport platser En carport ingår till respektive lägenhet.	
Intäktsräntor	1 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	<u>Kronor 3 172 000</u>
BERÄKNAD VINST/ KOSTNADSRESERV ÅR 1. *	<u>Kronor 388 000</u>

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden. Dessutom erfordras en del till föreningens andel av fastighetsskatten för färdigställandeåret.

Nyckeltal

Räntebidrag/årsavgift i procent år 1	16%
Belåning per m2 år 1	10 256 kr per m2 lgh
Driftskostnad inkl. avsättningar per m2	295 kr per m2 lgh
Produktionskostnad per m2	19 159 kr per m2 lgh

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhets- nummer	Antal st	Värnings- plan nr	Yta m ² BGA ca	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal %	Insats kr	Årsavgift inkl avs kr	Upplåtelse- avgift kr
1A	1	BV	86	3 RKBUC	1,961	736 000	58 752	
2A	1	BV	97	4 RKBWUC	2,184	823 000	65 433	
3A	1	BV	73	3 RKBUC	1,750	635 000	52 430	
4A	1	1tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	
5A	1	1tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	
6A	1	1tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	
7A	1	2 tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	
8A	1	2 tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	
9A	1	2 tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	
10A	1	3 tr	111	5 RKBWBaC	2,434	1 150 000	72 923	
12B	1	BV	97	4 RKBWUC	2,184	823 000	65 433	
13B	1	BV	73	3 RKBUC	1,750	635 000	52 430	
14B	1	1tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	
15B	1	1tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	
16B	1	1tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	
17B	1	2 tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	
18B	1	2 tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	
19B	1	2 tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	
20B	1	3 tr	111	5 RKBWBaC	2,434	1 150 000	72 923	
45F	1	BV	70	2 RKBUC	1,645	598 000	49 284	
46F	1	BV	84	3 RKBUC	1,928	729 000	57 763	
47F	1	1-2tr	116	4 RKBWBaC	2,492	1 002 000	74 660	
48F	1	1-2tr	126	5 RKBWBaC	2,677	1 098 000	80 203	
21C	1	BV	86	3 RKBUC	1,961	736 000	58 752	22 000
22C	1	BV	97	4 RKBWUC	2,184	823 000	65 433	25 000
23C	1	BV	73	3 RKBUC	1,750	635 000	52 430	19 000
24C	1	1tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	27 000
25C	1	1tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	26 000
26C	1	1tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	22 000
27C	1	2 tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	27 000
28C	1	2 tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	26 000
29C	1	2 tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	22 000
30C	1	3 tr	111	5 RKBWBaC	2,434	1 150 000	72 923	35 000
31D	1	BV	86	3 RKBUC	1,961	736 000	58 752	22 000
32D	1	BV	97	4 RKBWUC	2,184	823 000	65 433	25 000
33D	1	BV	73	3 RKBUC	1,750	635 000	52 430	19 000
34D	1	1tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	27 000
35D	1	1tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	26 000
36D	1	1tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	22 000
37D	1	2 tr	103	4 RKBWBaC	2,282	890 000	68 369	27 000
38D	1	2 tr	97	4 RKBWBaC	2,184	852 000	65 433	26 000
39D	1	2 tr	84	3 RKBBaC	1,928	733 000	57 763	22 000
40D	1	3 tr	111	5 RKBWBaC	2,434	1 150 000	72 923	35 000
41E	1	BV	70	2 RKBUC	1,645	598 000	49 284	18 000
42E	1	BV	84	3 RKBUC	1,928	729 000	57 763	22 000
43E	1	1-2tr	116	4 RKBWBaC	2,492	1 002 000	74 660	30 000
44E	1	1-2tr	126	5 RKBWBaC	2,677	1 098 000	80 203	33 000
				Diff	0,009		260	
	47	lgh	4 446	m ²	100,000	39 294 000	2 996 000	605 000

R = rum, K = kök, B = bad med tvättutrymme, W = separat wc, U = uterum, Ba = balkong, terrass F = förråd

C = carport

Bostadsrätterna i hus C, D och E har åsatts en upplåtelseavgift för att spegla den tidsförskjutning som dessa hus har.

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläger år 2006)	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	kkr	1 472	1 477	1 481	1 488	1 494	1 500	1 539
Räntor	kkr	1 825	1 821	1 816	1 811	1 805	1 799	1 760
Avgår räntebidrag	kkr	467	467	467	467	467	467	467
Amorteringar/ Avskrivningar	kkr	114	123	132	144	156	168	246
<i>Driftkostnader*</i>	kkr	1045	1066	1087	1109	1131	1154	1274
<i>Avsättning för underhåll</i>	kkr	107	109	111	114	116	118	130
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	60	61	62	64	65	66	73
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt**	kkr	0	0	0	0	0	74	163
Övriga skatter	kkr	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt*	kkr	100	102	104	106	108	110	122
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
<i>Erf. Årsavgifter (exkl kostnadsreserv)***</i>	kkr	2 608	2 636	2 663	2 694	2 724	2 828	3 087
Ber. årsavgifter enligt kostnadskalkyl	kkr	2 996						
Erf. årsavgifter kr per m ² lgh	kr/m ²	587	593	599	606	613	636	694
Ber. årsavgifter kr per m ² enl. kostnads-kalkyl (inkl kostnadsreserv)	kr/m ²	674						
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	176	180	183	187	191	194	215
Ränteantagande		4,00% motsv snitträntan enligt kostnadskalkyl						
Antagen subventionsränteknivå		3,74%						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.
Skattesats motsvarande vad som gäller för år 2006.

*** I kostnadskalkylen förutsätts något högre årsavgift år 1 för att stärka föreningens ekonomi och kunna begränsa framtida avgiftshöjningar. Skillnaden är 388 000 kr som redovisats som kostnadsreserv

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

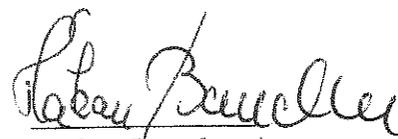
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. Såsom villkor för erhållande av bidrag från Länsstyrelsen gäller bestämmelserna i beslut om bidrag samt eventuella nya bestämmelser som Boverket kan besluta om.
5. De i denna ekonomisk plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
6. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
7. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
8. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Karlstad 20 april 2006

BRF Pukslagaren i Karlstad


(Claes Fridén)


(Pehr-Olof Olofsson)


(Håkan Berndtson)

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan daterad 2006-04-20 för bostadsrättsföreningen Pukslagaren i Karlstad med org.nr 769611-7576 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med de räntor och avgifter som gäller vid tidpunkten för planens upprättande. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka kapitalkostnaden.

Bostadsrättsföreningen omfattar 47 st lägenheter, i 6 byggnader som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna är så placerade att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2006-04-20

Stadgar registrerade 2004-12-04

Registreringsbevis daterat 2006-05-05

Köpeavtal daterat 2005-09-01 *lk*

Överenskommelse om fastighetsreglering 2005-11-30

Förrättningsbeslut avseende fastighetsreglering daterat 2006-01-27

Utdrag ur fastighetsregistret 2006-05-05

Totalentreprenadkontrakt med PEAB daterat 2005-06-16

Tilläggsavtal till d:o 2005-06-16

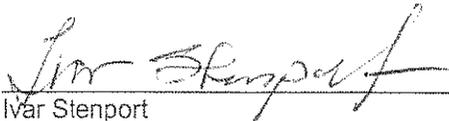
Beslut om statlig bostadssubvention 2006-02-21

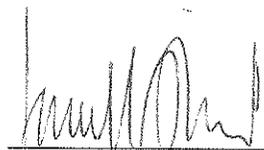
Offerter för finansieringen från SBAB senast uppdaterad 2006-04-20

Förenklad fastighetstaxering 2005-09-15

Bygglovshandlingar daterade 2005-03-07

Stockholm 2006-05-05


Ivar Stenport
Civilingenjör


Lennarth Åstrand
Civilingenjör

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