

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

Registrerades av Bolagsverket 2012-12-12

2012121004229

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rapp, Karlstad, som registrerats av Bolagsverket den 2012-03-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innhar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under hösten 2012 kommer bostadsrättsföreningen, teckna avtal om förvärv av ett flerbostadshus under uppförande med 13 st bostadslägenheter.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett nybildat aktierbolag. Bolagets enda tillgång kommer att vara fastigheten Vågmästaren 19, Karlstad. Brf Rapp, Karlstad, förvärvar sedan fastigheten (intertransaktion) från det nybildade bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Vid tillträdet är fastigheten färdigställd och godkänd slutbesiktning föreligger.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. för det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av framtida årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och/eller gjorda bedömningar vid tiden för planens upprättande. Föreningens kostnader för fastighetens förvärv är slutligt känd och fastställd i den ekonomiska planen.

Projektet finansieras av Swedbank, Karlstad.

Upplåtelsen av bostadsrättslägenheterna kan komma att ske med differentierade insatsnivåer och beräknas ske maj 2013.

Efter andelstal fördelas driftskostnader, avsättningar samt övriga föreningskostnader. Föreningens ursprungliga lån fördelas på respektive lägenhet efter andelstal. Räntekostnaden som belöper på varje lägenhet betalas helt av respektive lägenhet. Minskning av, det på lägenheten fördelade lånet, sker genom ökat insatskapital. Erläggande av ökat insatskapital vid annat tillfälle än vid upplåtelsen, sker en gång per år. Datum beslutas av styrelsen. Ökat insatskapital kan högst erläggas så att minimum 10% av bostadsrättens andel av föreningens förvärvskostnad återstår som bottenlån.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel*, telefon, TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vågmästaren 19, Karlstad
Adress	Strandvägen 5, Karlstad
Fastighetens areal	432 m2
Bostadsarea	1142 m2
Byggnadens utformning	En byggnad i fem plan +entresol
Byggnadsår	2012-2013
Gällande planbestämmelser	Detaljplan
Taxeringsvärde	Beräknat till 15 182 000
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och installationer

Bottenplan	Lägenhetsförråd 9 lgh , undercentral, elcentral
	Kallförråd 4 st lgh utanför byggnaden
	Cykelförråd i gårdsbyggnad

Andel i gemensamhetsanläggning Karlstad Vågmästaren GA:1 avseende:

Gång- och cykelvägar, grönområden, byggnader för sophantering, parkeringsanläggningar, båtplatser, tvättstugor, lekplatser, förråd för GA, gemensamhetslokal i hus 14 Strandvägen 9, och övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Pumpanläggning för spillvatten, ledningar för kallvatten och spillvatten belägen vid hus 21 (garaget) och fram till avstängningsventil i varje enskild fastighet.
Spillvattenledningar från anslutningspunkten vid hus 21 (garaget) fram till varje enskild fastighets fasadliv.
Ledningsnät för bortledning av dagvatten.
Planteringar, gångvägar, parkeringsanläggningar etc. förlagda på tomtmark ingår i gemensamhetsanläggningen.
För anläggningarnas drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, Vågmästarens samfällighetsförening (org.nr 717903-7887). Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Officialservitut: Förmån avseende cykelförråd

2012121004231

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Betong/stål
Fasader	Betong/Puts
Bjälklag	Betong
Yttertak	Bandtäckt plåt
Fönster	Träfönster med aluminium klädd utsida, isolerglas
Trapphus	Betong
Balkonger	Betong
Hiss	1 st hissar för 1000 kg
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Till-och frånluftsventilation med värmeväxling
El- och VA-anslutning	Kommunala el- respektive va.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Tapet/Målat
Kök	Parkett	Tapet/målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Kyl,frys, hällspis, fläkt, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Dusch, tvättsäll med komod, WC, garderob	

2012121004232

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Lagfartskostnad, pantbrevkostnader liksom kostnader för likvidation av det förvärvade bilaget och föreningens kostnader fram till och med tillträdet ingår i anskaffningskostnaden.

Dessutom ingår fastighetsskatt till och med fastställt värdeår och kostnad för garantibesiktning samt kostnaden för att åtgärda fel och brister som en följd av besiktningen.

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	(kr)	(kr/m ²)
Total anskaffningskostnad	35 180 000	30 806
Kassa	50 000	
Totalt	35 230 000	30 849 kr

2012121004233

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på ränteindikation från Swedbank

	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Summa	Bindn.tid (år)
Bottenlån 1 ¹⁾	1 760 000	3,40%	59 840	17 600		2 år
Bottenlån 2 ²⁾	1 760 000	3,50%	61 600	17 600		5 år
Summa	3 520 000		121 440	35 200	156 640	2 år
Lån 3 ³⁾	3 140 000	3,50%	109 900			
Lån 4 ⁴⁾	3 130 000	3,50%	109 550			
Lån 5 ⁵⁾	3 140 000	3,50%	109 900			1 år
Summa lån 3-5	9 410 000		329 350			
Summa lån	12 930 000		450 790	35 200	485 990	
Insatser och upplåtel	22 300 000					
Totalt	35 230 000		450 790	35 200		

¹⁾ Lån 1 lånets bindningstid är två år år rak amortering 1 %

²⁾ Lån 2 lånets bindningstid är 5 år, rak amortering 1%

³⁾ Lån 3 lånets bindningstid är 1 år, amorteras i takt med att ökat insatskapital erlägges

⁴⁾ Lån 4 lånets bindningstid är tre månader amorteras i takt med att ökat insatskapital erlägges

⁵⁾ Lån 5 lånets bindningstid är 5 år amorteringsfritt

OBS! Ovan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

2012121004234

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader är uppskattade efter jämförelse med andra bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 262 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Ekonomiska planen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	485 990	426
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	15 000	13
Ek. förv.	28 000	25
Styrelse, revisorer	18 000	16
Försäkring	10 000	9
Fastighetsskötsel/städning	39 000	34
Renhållning	16 000	14
El - ej lägenheter	23 000	20
Vatten/avlopp	24 000	21
Värme	99 000	87
Tripple Play		0
Hissar	5 000	4
Porttelefon mm	5 000	4
Gemensamhetsanläggning	7 500	7
Övrigt, driftsmarginal	10 000	9
Summa	299 500	262
Fastighetsavgift först fr o m år 6	0	0
Yttre fond, 20 kr/m ²	23 000	20
Totalt	808 490	708

Avgifter för hushållsel samt kabel-TV (Tripple-play) erläggs av resp bostadsrättshavare

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. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter drift och avsättningar	322 500
Årsavgifter kapitalkostnader	485 990
Övriga intäkter	0
Totalt	808 490

2012121004236

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 13 stycken till antalet.

Redovisning av lägenheterna och lokalerna med insatser, andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

[illegible]

*Med yta avses BOA

**** Lån 1 och 2 enligt finansieringsplan**

*** Lån 3 - 5 enligt finansieringsplan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RAPP, KARLSTAD
Strandvägen 5, Karlstad
Organisations nr 769624-5344

8. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt betalnetto.

Prognos (kr)	1	2	3	4	5	6	11
År							
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter drift + lån 1	479 140	488 723	498 497	508 467	518 637	529 009	584 069
Årsavgifter kap kostn lån 2	329 350	329 350	329 350	329 350	329 350	329 350	329 350
Summa	808 490	818 073	827 847	837 817	847 987	858 359	913 419
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	299 500	305 490	311 600	317 832	324 188	330 672	365 089
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	9 724	21 262
Yttre fond	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	28 037
Summa	322 500	328 950	335 529	342 240	349 084	365 790	414 387
Kapitalkostnader							
Låneräntor	450 790	449 576	448 361	447 147	445 932	444 718	438 646
Amorteringar	35 200	35 200	35 200	35 200	35 200	35 200	35 200
Summa	485 990	484 776	483 561	482 347	481 132	479 918	473 846
Betalnetto	0	4 347	8 757	13 231	17 770	12 651	25 186
Ingående fond	50 000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	50 000	54 347	63 104	76 335	94 105	106 756	227 994
Ackumulerad yttre fond	0	23 000	46 460	70 389	94 797	119 693	251 844
Likviditet	50 000	77 347	109 564	146 724	188 902	226 449	479 837

2012121004238

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar vad som händer om räntenivån ökar resp minskar med 1%. Driftskostnader, har räknats upp med i prognosen antagen inflation.

Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	11
Räntekostnader							
Antagen räntenivå	708	722	737	751	766	782	863
Antagen räntenivå +1 %	821	834	848	862	876	890	967
Antagen räntenivå -1%	595	610	625	641	657	673	759

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt.

Inflations prognos (kr/m2)	1	2	3	4	5	6	11
Inflation							
Inflation 1%	708	719	731	743	755	767	831
Inflation 2%	708	722	737	751	766	782	863
Inflation 3%	708	725	742	760	778	797	898

2012121004226

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. Erläggande av ökat insatskapital vid annat tillfälle än vid upplåtelsen, sker en gång per år. Datum för erläggande av ökat insatskapital bestäms 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 förplanens 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. Bostadsrättshavarna bör teckna tilläggsförsäkring för eventuella tillval.
6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Brf Rapp, Karlstad

Ort och datum

Karlstad 2012 11 09

Leif Alte

Wille Osterman

Wille Osterman

Kenneth Wahlström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 9 november 2012 för bostadsrättsföreningen Rapp, Karlstad org. nr. 769624-5344.

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.

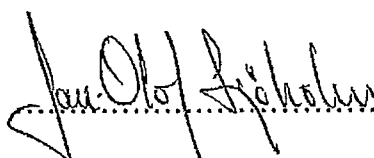
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

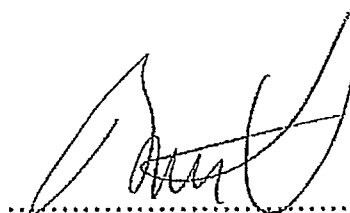
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 3 december 2012



Jan-Olof Sjöholm



Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg, 2012-12-03, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rapp, Karlstad.

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis för Brf Rapp, Karlstad med utskriftsdatum 2012-11-04
- Stadgar, registrerade 2012-11-04
- Ritningar
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2012-11-09
- Fastighetsinformation, Karlstad Vågmästaren 19, utskriven 2012-12-03
- Registreringsbevis för KEWAB, Kenneth Wahlström Aktiebolag med utskriftsdatum 2012-10-15
- Köpebrev avseende försäljning av fastigheten Karlstad Vågmästaren 19 till Vågmästaren Rapp AB
- Offert finansiering, daterad 2012-10-16
- Beräkning av taxeringsvärde, 2012-10-13

2012121004228