

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIKÅFABRIKEN

Karlstad
2012-10-02

Upprättad med biträde av

Joachim Pelles
Tenzing AB
Biblioteksgatan 3, 4 trappor
111 46 Stockholm
Tel. 08-407 36 07
joachim.pelles@tenzingab.se

HA
/ AB



Fastigheten sedd från Sveagatan



Fastigheten sedd från innergården



Bilder på kök, badrum, vardagsrum och hall i en bostadslägenhet.

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar.....	1
Organisationsnummer och ändamål.....	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Förvärv av fast egendom	1
Inflyttning	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov	1
Beskrivning av Fastigheten	2
Tomt och läge.....	2
Kartor	3
Uthyrningsbar area.....	4
Byggnadsbeskrivning.....	4
Teknisk beskrivning.....	4
Taxeringsinformation och kommunal avgift.....	6
Mervärdesskatt.....	6
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	6
Servitut och Nyttjanderätter	6
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.....	6
Planer och bestämmelser	7
Taxebundna kostnader.....	7
Hyresinformation.....	7
Hyresobjekt	7
Lokalhyresavtal	7
Befintliga hyresintäkter	8
Fastighetens reparationsbehov.....	8
Försäkringsskydd	9
Avskrivningar	9
Kostnader för medlemmarna.....	9
Ekonomisk kalkyl med prognos	10
Lägenhetsförteckning	11
Känslighetsanalys.....	12
Särskilda förhållanden.....	13
Intyg avseende ekonomisk plan.....	14

Bilaga

- 1 Besiktningsprotokoll över genomförd besiktning från WSP Group AB.

Tenzing AB, Biblioteksgatan 3, 4 tr, s-111 46 Stockholm, tel. 08-407 36 00

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Triksåfabriken, som registrerats hos Bolagsverket den 24 juli 2012 med organisationsnummer 769625-0518, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Föreningen avser att förvärva fastigheten Loke 1 i Karlstad (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningens förvärv kommer att ske genom förvärv av samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag som är ett av Säljaren helägt dotterbolag. Därefter kommer föreningen att förvärva fastigheten från aktiebolaget och likvidera aktiebolaget på Säljarens bekostnad. Säljaren kommer att lämna sedvanliga garantier fastighet avseende Fastighetens skattemässiga värde per Tillträdesdagen.

För föreningens ställningstagande till ett förvärv av Fastigheten och aktierna har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga lägenheter utom fjorton är uthyrda. För det fall någon eller några av dessa bostadsrätter skulle förbli osålda sex månader efter tillträdet kommer säljaren att lämna en garanti om att förvärva sådana bostadsrätter till insats. Säljaren kommer att lämna en räntefri säljarrevers avseende uteblivna insatser och bekosta uteblivna årsavgifter intills dess att bostadsrätterna upplåtits. Inflyttning får därmed anses ha skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av Fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som bedöms ske under fjärde kvartalet 2012.

Utlåtande avseende renoveringsbehov

WSP Group har den 13 augusti 2012 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till denna ekonomiska plan.

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten är belägen på Sveagatan i området Herrhagen i Karlstad. Fastighetens adress är Sveagatan 12-14. Fastigheten ligger i ett lugnt område och har ett attraktivt bostadsläge. Närservicen i området är god med butiker, skolor och allmän service inom gångavstånd. Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 1 063 kvadratmeter.

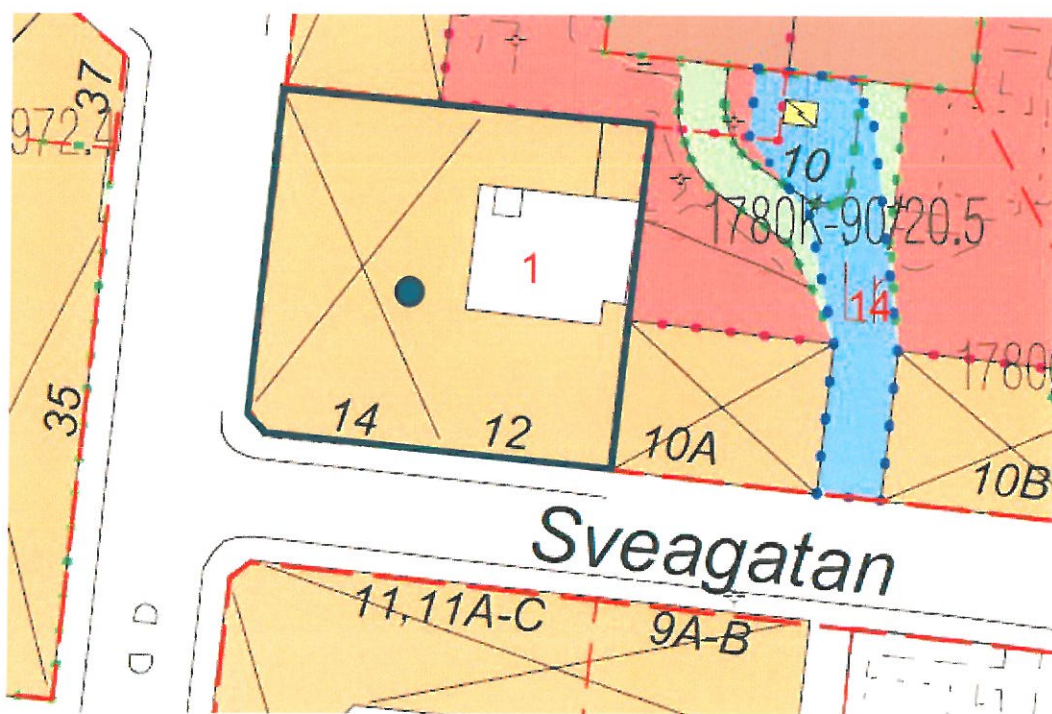
Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av flerbostadshus uppförda i lägre våningshöjder och villor från 1920-talet. Bostadslägenheterna i området är upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Kommunikationsläget är bra med flera busslinjer som trafikerar Herrhaga. Från Karlstad centralstation går tåg mot Stockholm, Göteborg samt Oslo flera gånger dagligen. Värmlandstrafik har regional tågtrafik mot Arvika-Charlottenberg-Oslo, Säffle-Åmål, Sunne-Torsby, Kristinehamn samt Ställdalen-Ludvika (via Kristinehamn). UnionsExpressen trafikerar Karlstad-Oslo med stopp i Karlstad två gånger om dagen i vardera riktningen. Karlstad flygplats, med reguljärtrafik till Arlanda, Kastrup och Sundsvall och chartertrafik till varierande destinationer, ligger strax utanför staden.

Karlstad är Sveriges 21:a största tätort med cirka 86 000 invånare. De fyra största arbetsgivarna i Karlstad är kommunen, landstinget, universitetet och Konsum. Dessa sysselsätter drygt 12 100 personer.

Karlstads största näring är massa-, pappers- och förpackningsindustrin som är organiserad i ett kluster med cirka 250 företag som samarbetar för att kunna utveckla nya tjänster och produkter. Den näst största näringen är tjänstesektorn där Stiftelsen Compare fungerar som en plattform för samverkan mellan ICT-företagen i regionen. Karlstads universitet är stadens tredje största näring och erbjuder studenter omkring 50 utbildningsprogram och 700 kurser inom områden såsom humaniora, teknik, undervisning och vård. Fjärde största näringen är turistnäringen som erbjuder stadens besökare en bred variation av shoppingutbud och evenemang.

Kartor



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 2 564 kvadratmeter. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	2 322	91 %
Lokaler	242	9 %
Summa	2 564	100 %

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten omfattar två huskroppar, ett gatuhus och ett gårdshus. Byggnaden är uppförd i fem våningsplan med bostäder, lokaler i markplan och källare med lägenhetsförråd, cykelrum, undercentral och tvättstuga. Byggnaden har tegelfasader mot gatan och putsade samt tegelfasader in mot gården.

Fastigheten uppfördes år 1914 till Värmlands Trikåfabrik. Produktionen i fabriken pågick fram till 1980-talet och sedan dess har lokalerna använts som kontor, förutom loftdelen som tidigt byggdes om till lägenheter. År 2010 totalrenoverade PEAB byggnaden på plan 1-4 till moderna bostadslägenheter. I samband med detta renoverades även bostadslägenheternas ytskikt på plan fem.

Samtliga bostadslägenheter i Fastigheten är moderna med takhöjder till som högst 3,4 meter bortsett från någon enstaka lägenhet på våning fem där takhöjden är ännu högre. Merparterna av lägenheter har tillgång till uterum i form av balkonger, fransk balkong eller altan. Fastigheten har tillgång till 21 parkeringsplatser med motorvärmare.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Betongplatta
Stomme (bedömd)	Tegel
Bjälklag (bedömda)	Över källare – Tegel/Betong Mellanbjälklag – Trä och stål Vindsbjälklag – Trä och stål
Källarytterväggar	Natursten/Betong
Gård	Innergård med cykelparkering och uteplats.
Yttertak	Bandtäckt plåt och mindre del med asfaltsbeläggning.
Fasader	Tegel och puts.
Fönster	Treglas i aluminiumklädd träram

Trapphus	Två trapphus med ursprungliga stentrappor från fabriken och putsade vita väggar. Övriga kommunikationsytor har ytskikt med vitmålad glasfiberväv och matta på golv.
Balkonger	Plattor i stål med smidesräcken samt plattor i betong med smidesräcken.
Hiss	Trapphuset med ingång från Sveagatan 12 har en linhiss för 13 personer och trapphuset med ingång från gården har en skruvhiss mellan markplanet och första våningen. Attendos lokal utrustad med en invändig handikaphiss.
Sopphantering	Soprum med källsortering finns i ett separat rum med ingång från gården.
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, en mangel och ett torkskåp.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme med stöd av frånluftsvärmepump för värmeåtervinning. Radiatorer med termostatregering.
Ventilation, bostäder	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning för plan 1-4. Individuella till- och frånluftsaggregat för lägenheterna på plan 5.
Installationer	Fjärrvärme, el, kabelteve och bredband samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Lägenhetsförråd	Samtliga bostadslägenheter har tillgång till förråd i källaren.

Bostäder

Kök	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målade väggar
	Tak	Målat
	Inredning	Öppen och modern köksinredning med bänk- och skåps-inredning, spis med glashäll, ugn, samt kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Inredning	Dusch, WC och badrumsskåp. Samtliga badrum är förberedda för tvättmaskin.
	Tak	Målat
Övriga bostadsrum	Golv	Ekparkett

	Väggar	Målat
	Tak	Målat
Gemensamma anordningar	Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, soprum, elcentral undercentral för fjärrvärme och tvättstuga.	

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens bedömda taxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013 (AFT13).

Taxeringsvärde, tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	320	5 000	27 000	32 000
Lokaler	320	252	1 328	1 580
Summa		6 562	25 228	33 580

Fastigheten har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastigheten har värdeår 2010. För år 2013 beräknas fastighetsskatten för Fastigheten uppgå till cirka 15 800 kronor. Fastigheten är befriad från kommunal avgift till och med utgången av år 2014. Därefter utgår halv kommunal avgift till och med utgången av år 2019. Avgiften per lägenhet är för närvarande 1 365 kronor per lägenhet.

Mervärdesskatt

Fastigheten är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning använder en momsgrad om cirka nio procent.

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

Servitut och Nyttjanderätter

Fastigheten omfattas inte av några servitut eller nyttjanderätter.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Karlstad Loke GA:2, samfälligheten Karlstad Loke S:1. Gemensamhetsanläggningen omfattar parkeringsplatserna bakom Fastigheten. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av samfälligheten Karlstad Loke S:1 genom Lokes Samfällighetsförening.

Samfälligheten Loke S:1 ansvarar för anläggningens utförande och drift. Fastighetens andelstal i samfälligheten är 13,2 procent. Kostnaden för deltagandet uppgick till cirka 36 000 kronor år 2011 och bedöms vara oförändrad år 2012.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av detaljplanen Kv Grävlingen och Loke från 1988-06-17, akt 1780K-12-P88/16.

Taxebundna kostnader

I nedanstående tabell redovisas taxebundna kostnader angivna i tusental kronor som uppgivits av den nuvarande fastighetsägaren. Kostnaderna per kvadratmeter har fördelats efter Fastighetens nuvarande uthyrningsbara area om 2 564 kvadratmeter. Samtliga kostnader är angivna inklusive icke-avdragsgill mervärdesskatt.

<i>Typ av kostnad</i>	<i>Utfall 2011, tkr</i>	<i>Kr/kvm</i>
Fjärrvärme	-264	-103
Vatten- och avlopp	-63	-25
El ¹⁾	-214	-80
Sophämtning	-19	-8

¹⁾ Avser den totala elkostnaden för hela Fastigheten inbegripet el till samtliga hushåll och lokaler. El till hushåll och lokaler vidarefakturerades till hyresgästerna för 95 160 kronor under år 2011.

Hyresinformation

Hyresobjekt

I Fastigheten finns 35 stycken bostadslägenheter och två lokaler. För närvarande finns det elva vakanta lägenheter (735 kvm, BoA) och tre uppsagda lägenheter (211 kvm, BoA) i Fastigheten. Inom ramen för Loke GA:2 ingår även 21 parkeringsplatser.

Lokalhyresavtal

En lokal om ca 150 kvm är uthyrd till Komiro Yoga och Meditation. Lokalen nyttjas som yogainstitut och hyrs ut för en period om tre år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och tre års automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Nuvarande hyresperiod löper ut 2013-08-31. Bashyran för lokalen är 105 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för index, fastighetsskatt, el och kabelteve/bredband. Hyresgästen ansvarar för allt inre underhåll av lokalen. Lokalen är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt.

En lokal om ca 92 kvm är uthyrd till Attendo Care AB. Lokalen nyttjas som kontor och hyrs ut för perioder om cirka två år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och ett års automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Nuvarande hyresperiod löper ut 2013-08-31. Bashyran är 80 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för el och kabelteve/bredband. Hyresgästen ansvarar för allt inre underhåll av lokalen. Lokalen är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt.

Befintliga hyresintäkter

I nedanstående tabell redovisas de befintliga hyresintäkterna för Fastigheten.

Användningsområde	Tkr	Area	kr/kvm	Andel
Bostäder	3 464	2 322	1 497	91,8 %
Lokaler	217	242	898	5,8 %
Parkering	91	-	-	2,4 %
Hyresintäkt	3 772	2 564	1 471	100 %

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av WSP Group den 13 augusti 2012 bedömts enligt följande.

Behov snarast, förutom löpande underhåll

Färgsläpp på yttertak. Bättringsmålning.	50 000 kr
Rensning av brunnar på tak.	10 000 kr
Undersökning av fuktproblematik i Yogalokalen	50 000 kr
Frostsprängning av tegel under takterrass. Tegelskift över fönster lagas.	
Ny takbrunn och nya bräddavlopp i taksargen.	70 000 kr
Se över ljud från termostater/radiatorer i yoga-sal.	10 000 kr
Upprätta energideklaration	20 000 kr
Tillse godkänd OVK för plan 1-4	15 000 kr
Rengöring av 5 aggregat och kanaler på vind till bostäder på plan 5	30 000 kr
Diverse märkningsåtgärder med mera avseende el- och teleinstallationer	30 000 kr

Behov inom 2-5 år, förutom löpande underhåll

Färgsläpp på yttertak. Behöver bättringsmålning/målas om. På yttertaket finns kvarstående stålinfästningar från tidigare utrustning som bör tas bort för att minska fallrisk.	120 000 kr
Takpapp på yttertak vid takfot behöver bytas på sikt.	50 000 kr
Tillgängligheten till yttertak bör förbättras	70 000 kr
Vidare undersökning av fuktproblematik i Yoga-lokalen och åtgärder på utsida sockel.	100 000 kr

Behov inom 6-10 år, förutom löpande underhåll

--- kr

TOTALT (inkl. moms, avrundat), ESTIMAT

625 000 kr

Säljaren kommer att svara för att tillse att energideklaration utförs. OVK är genomförd och godkänd för samtliga system i fastigheten. Sammantaget reducerar det avsättningen till reparationsfonden till 590 000 kronor.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om 0,5 till 2 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet.

Kostnader för medlemmarna

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten samt tillsyn och tjänster avseende Fastighetens gemensamma ytor och tekniska system.

För Bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg och eventuell parkering.

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2013

		Bostad	Lokal
Byggnad	28 328 000	27 000 000	1 328 000
Mark	5 252 000	5 000 000	252 000
Summa	33 580 000	32 000 000	1 580 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	55 712 500	21 746 kr/kvm
Lagfart	712 658	
Avsättning till reparationer	590 000	
Intecknings- och ombildningskostnad	547 200	
Disponibla medel (kassa)	300 000	
Summa	57 862 358	

Befintliga pantbrev (SEK)	30 600 000
Nyuttag av pantbrev (SEK)	2 505 000
Pantbrev totalt (SEK)	33 105 000

FINANSIERINGSPLAN

Långgivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
SBAB	7 500 000	4,15	311 250	0	5 år
SBAB	7 500 000	3,75	281 250	0	3 år
SBAB	7 500 000	3,75	281 250	0	2 år
SBAB	7 522 358	3,70	278 327	0	rörlig ränta
SBAB (kvarvarande hyresrätter)	3 082 013	3,70	114 034	0	rörlig ränta
Summa	33 104 371	3,82%	1 266 112	0	

Insatser vid fastighetsköpet	24 757 987	Insatser totalt	27 840 000
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	24 757 987
Summa finansiering	57 862 358	Ej bostadsrätter	3 082 013

EKONOMISK PROGNOIS

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 266 112	1 266 112	1 266 112	1 266 112	1 266 112	1 266 112	1 266 112
Tomträttsavgald	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal avgift och fastighetsskatt	15 800	16 116	41 291	42 117	42 959	43 818	78 080
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Värme	268 752	274 127	279 610	285 202	290 906	296 724	327 607
Vatten	64 134	65 417	66 725	68 060	69 421	70 809	78 173
El	218 870	223 247	227 712	232 267	236 912	241 650	266 801
Sophämtning	19 342	19 729	20 123	20 526	20 936	21 355	23 578
Kabel-TV	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 703
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Löpande underhåll	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Städning av trappor m.m	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
IT-tjänster	30 192	30 796	31 412	32 040	32 681	33 334	36 804
Hisskötsel, jour och årlig tillsyn	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Teknisk förv. / fastighetsservice	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Ekonomisk förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 350
Samfällighetsavgifter	36 000	36 720	37 454	38 203	38 968	39 747	43 884
Revision	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Övrigt	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Avsätt. till yttre fond	33 580	34 252	34 937	35 635	36 348	37 075	40 934
Summa	2 232 782	2 252 115	2 296 688	2 317 299	2 338 323	2 359 767	2 503 297

		D o U tot kr	917 290
Drift och underhåll kr /kvm	369 Bostäder		
Drift och underhåll kr /kvm	250 Kontor		

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 314 539	1 316 795	1 342 248	1 343 357	1 344 488	1 345 642	1 381 494
Hyresintäkter och vidaredebiterad el	896 068	913 989	932 269	950 914	969 933	989 331	1 092 302
Återföring av mervärdesskatt	15 503	15 813	16 130	16 452	16 781	17 117	18 898
Ränteintäkter	6 672	5 517	6 042	6 576	7 121	7 677	10 603
Summa	2 232 782	2 252 115	2 296 688	2 317 299	2 338 323	2 359 767	2 503 297

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	333 580	367 832	402 768	438 404	474 752	511 827	706 849

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Antal Vän rum	Ut-formn.	Area	Insatser totalt	Insatser Vid Tillträde alla borrhått vid Tillträde	Andelstal	Andelstal	Årsavg. / mån.	Årsavg. / mån.	Hyra	Avgift kabelteve
Sveagatan 12 12-1101	2	1	ROK	35	382 068	0	1,771	0,000	0	0	66 304	2 400
Sveagatan 12 12-1102	2	2	ROK	78	887 853	887 853	3,264	3,683	48 420	4 035	0	2 400
Sveagatan 12 12-1103	2	2	ROK	65	745 942	745 942	2,813	3,174	41 723	3 477	0	2 400
Sveagatan 12 12-1104	2	2	ROK	77	840 549	840 549	3,229	3,644	47 904	3 992	0	2 400
Sveagatan 14 14-1101	2	1	ROK	34	425 733	425 733	1,736	1,959	25 755	2 146	0	2 400
Sveagatan 14 14-1102	2	3	ROK	91	1 047 957	1 047 957	3,715	4,193	55 116	4 593	0	2 400
Sveagatan 14 14-1103	2	2	ROK	60	709 554	709 554	2,639	2,978	39 148	3 262	0	2 400
Sveagatan 14 14-1104	2	2	ROK	63	669 528	669 528	2,743	3,096	40 693	3 391	0	2 400
Sveagatan 14 14-1105	2	1	ROK	50	600 392	600 392	2,292	2,586	33 997	2 833	0	2 400
Sveagatan 14 14-1106	2	3	ROK	107	1 222 617	0	4,271	0,000	0	0	145 974	2 400
Sveagatan 14 14-1201	3	1	ROK	34	407 539	407 539	1,736	1,959	25 755	2 146	0	2 400
Sveagatan 14 14-1202	3	3	ROK	89	1 062 512	1 062 512	3,646	4,114	54 086	4 507	0	2 400
Sveagatan 14 14-1203	3	2	ROK	58	724 109	724 109	2,569	2,900	38 118	3 176	0	2 400
Sveagatan 14 14-1204	3	2	ROK	69	844 188	844 188	2,951	3,331	43 784	3 649	0	2 400
Sveagatan 14 14-1205	3	2	ROK	65	782 329	782 329	2,813	3,174	41 723	3 477	0	2 400
Sveagatan 14 14-1206	3	2	ROK	64	771 413	771 413	2,778	3,135	41 208	3 434	0	2 400
Sveagatan 14 14-1207	3	2	ROK	66	793 245	793 245	2,847	3,213	42 238	3 520	0	2 400
Sveagatan 14 14-1208	3	2	ROK	65	782 329	782 329	2,813	3,174	41 723	3 477	0	2 400
Sveagatan 14 14-1209	3	3	ROK	87	986 099	986 099	3,576	4,036	53 055	4 421	0	2 400
Sveagatan 14 14-1210	3	2	ROK	57	658 612	0	2,535	0,000	0	0	92 192	2 400
Sveagatan 14 14-1301	4	1	ROK	32	422 094	422 094	1,667	1,881	24 725	2 060	0	2 400
Sveagatan 14 14-1302	4	3	ROK	86	1 011 570	1 011 570	3,542	3,997	52 540	4 378	0	2 400
Sveagatan 14 14-1303	4	2	ROK	56	684 083	684 083	2,500	2,821	37 087	3 091	0	2 400
Sveagatan 14 14-1304	4	3	ROK	71	902 408	902 408	3,021	3,409	44 814	3 734	0	2 400
Sveagatan 14 14-1305	4	2	ROK	64	807 800	807 800	2,778	3,135	41 208	3 434	0	2 400
Sveagatan 14 14-1306	4	2	ROK	64	807 800	807 800	2,778	3,135	41 208	3 434	0	2 400
Sveagatan 14 14-1307	4	2	ROK	66	829 633	829 633	2,847	3,213	42 238	3 520	0	2 400
Sveagatan 14 14-1308	4	2	ROK	65	818 717	0	2,813	0,000	0	0	100 356	2 400
Sveagatan 14 14-1309	4	3	ROK	90	1 091 622	1 091 622	3,681	4,154	54 601	4 550	0	2 400
Sveagatan 14 14-1310	4	2	ROK	58	705 916	705 916	2,569	2,900	38 118	3 176	0	2 400
Sveagatan 14 14-1401	5	3	ROK	93	1 106 177	1 106 177	3,785	4,271	56 146	4 679	0	2 400
Sveagatan 14 14-1402	5	3	ROK	79	953 350	953 350	3,299	3,723	48 935	4 078	0	2 400
Sveagatan 14 14-1403	5	2	ROK	61	756 858	756 858	2,674	3,017	39 663	3 305	0	2 400
Sveagatan 14 14-1404	5	1	ROK	63	873 298	873 298	2,743	3,096	40 693	3 391	0	2 400
Sveagatan 14 14-1405	5	1	ROK	58	724 109	724 109	2,569	2,900	38 118	3 176	0	2 400
Sveagatan 14 14-1:001	GP	-	LOKAL	150	0	0	0,000	0,000	0	0	128 965	0
Sveagatan 14 14-1:002	GP	-	LOKAL	92	0	0	0,000	0,000	0	0	88 440	0
Loke GA:2	0	-	PARKERING	0	0	0	0,000	0,000	0	0	94 680	0
SUMMA/MEDEL				2 562	27 840 000	24 757 987	100,000	100,000	1 314 539	109 545	716 911	84 000

Areafördelning

Bostäder	2 320
Kontor	242
Garage	0
Totalt	2 562

Intäktsfördelning

Årsavgifter	1 314 539
Hyror	
Bostäder	404 826
Vidaredebitering av el	95 157
Lokaler	217 405
Avgifter, kabelteve	84 000
P-platser	94 680
Totalt	2 210 607

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	639	640	651	651	650	649	656
-2%	639	640	652	652	651	651	661
-1%	639	640	652	652	653	653	666
0%	639	640	653	653	654	654	672
+1%	639	641	653	654	655	656	678
+2%	639	641	654	655	657	658	685
+3%	639	641	655	656	658	660	692

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	477	478	381	272	272	163	180
-2%	529	530	469	396	397	324	341
-1%	580	581	557	521	521	485	502
0%	639	640	653	653	654	654	672
+1%	683	684	733	770	770	807	824
+2%	735	736	821	894	895	968	985
+3%	787	788	909	1 019	1 019	1 129	1 146

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

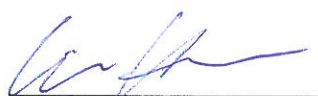
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

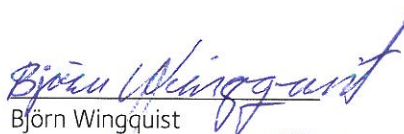
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

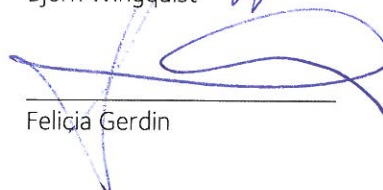
KARLSTAD 2012-10-02

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIKÅFABRIKEN


Christoffer Andersson


Madelein Mattson


Björn Wingquist


Felicia Gerdin

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trikåfabriken, organisationsnummer 769625-0518, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Intygsgivarna vill uppmärksamma medlemmarna om att kalkylerade lån med korta bindningstider för närvarande har historiskt sett låga räntesatser. Ett högre ränteläge kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) FDS-utdrag per 2012-10-10
- d) Beräknat taxeringsvärde AFT 2013
- e) Förrättningsakt avseende gemensamhetsanläggningen Loke GA:2
- f) Årsredovisning för Lokes Samfällighetsförening (Loke S:1) för år 2011
- g) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- h) Aviseringslista
- i) Lokalyresavtal
- j) Ränteindikation från SBAB per 2012-09-10
- k) Avtal avseende kabelteve och bredband
- l) Utkast till avtal avseende leverans av mätdata för elförbrukning med CompWell AB
- m) Besiktningsprotokoll över genomförd teknisk besiktning
- n) Slutbesiktningsprotokoll
- o) OVK-protokoll avseende samtliga system
- p) Protokoll avseende garantibesiktning
- q) Utkast till aktieöverlåtelseavtal
- r) Investeringspromemoria
- s) Sammanställning över anmält intresse för köp av bostadsrätt från hyresgästerna

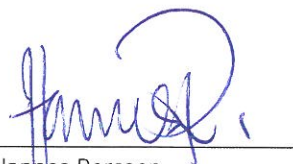
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2012-10-10



Anders Berg
Jur. kand
Berg Fastighetsjuridik AB



Hannes Persson
Fastighetsekonom
Ombildningskonsulten AB

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