

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Lagberget
Karlstad Kommun
Org. nr: 769636-2834

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOZ
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL
Billaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens hus.

Karlstad 2018- 12 - 27

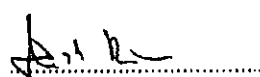
Bostadsrättsföreningen Lagberget



Hans Igelström



Carina Johansson



Henrik Ruhe

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lagberget, 769636-2834, registrerad 2018-04-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Karlstad Lantmätaren 10 och genom ombyggnad likvärdig med nybyggnation av befintligt kontorshus inreda sammanlagt 34 bostadslägenheter. Föreningen erhåller även 12 garageplatser i källarvåning genom övertagande av samtliga andelar i GA:2. Fastigheten är en s.k. 3D-fastighet, Två nya servitut och en gemensamhetsanläggning har inrättats för fastighetens behov.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i föreliggande kalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen avser ingå Förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Förskott kommer att tas ut efter att tillstånd lämnats av Bolagsverket och betryggande säkerhet ställts.

Föreningen kommer att bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Karlstad Lantmätaren 10, 3D-fastighet
Adress: Norra Kyrkogatan 6
Areal: 645 m² Utbredning i horisontalplanet.
Hustyp: Flerfamiljshus i 5 plan inkl källarplan

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	13 200
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	38 000 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	1 048 000
	Totalt	39 061 200

Värdeår (bedömt): 2020
Byggår: 2019-2020
Antal bostadslägenheter: 34 st
Lägenhetsytor BOA: 2 053,0 m²
Parkering: 12 platser för uthyrning till medlemmarna

Andel i gemensamhetsanläggningar

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Delägande fastigheter</u>	<u>Andelstal</u>
KARLSTAD LANTMÄTAREN GA:3	Gård med Portik. Hiss och trapphus plan 1-5 Gemensamma korridorer plan 1-5 Gemensamma korridorer i källarplanen, plan 0.	Karlstad Lantmätaren 10 Karlstad Lantmätaren 8	1 1
KARLSTAD LANTMÄTAREN GA:2	Utfartsväg från garageplatser och garageport. Garageplatser (förrättning pågår)	Karlstad Lantmätaren 10 Karlstad Lantmätaren 8	15 0

Servitut

<u>Ändamål</u>	<u>Typ</u>	<u>Förhållande</u>	<u>Akt</u>
Rätt att anlägga, bibehåll och underhålla 9 st balkonger	Officialservitut	Förmån	1780K-2018/34.1
Rätt att anlägga, bibehåll och underhålla entréer, uteplatser	Officialservitut	Förmån	1780K-2018/34.2

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Fläktrum

Lägenhetsförråd

2 st Hissar

Cyleställ på gård.

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar i BRF:	5 våningar jämte del av källarvåning och underbyggd gård. Två trapphus med hiss.
Grundläggning:	Betongplatta pålar/berg
Stomme:	Betong.
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/plåttreglar och gipsskivor
Innerväggar:	Plåttreglar och gipsskivor
Fasad:	Puts
Yttertak:	Bandtäckt plåt
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Balkonger:	Stålkonstruktion med golv av trätrall
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Elkomfortvärme i badrum via hushållsel.
Ventilation:	Separata aggregat i varje lägenhet. Tilluft via fönsterventiler.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Ett VA-abonnemang. Undermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna
El:	Föreningen har ett elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna.
Sophantering:	Sopkärl i sopskåp i portiken.
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
Hissar	2 st linhissar
Förråd:	1 st förråd till varje lägenhet i källarplan.
Övrigt:	

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Målat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat
	T	Målat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv,
byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev,
räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000. 106 817 000

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 106 817 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning.

Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	28 742 000
Insatser	78 075 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	106 817 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	28 742 000	2,00%	574 840	1,00%	287 420	862 260
SUMMA	28 742 000		574 840			862 260

* Räntenivån i denna kostnadskalkyl utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 3 delar lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering 1% år 1-16

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER Å1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	862 260
Avsättning till fond för yttre underhåll	102 650
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt (garage)	10 480
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	85 000
Fastighetsel	35 000
VA-fastighet	6 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh	147 000
Renhållning (sophämtning)	35 000
Driftkostnad hissar	10 000
Fastighetsskötsel, städning mm	55 000
Avgift för TV samt bredband	102 000
Informetric individuell mätning	5 000
Hushållsel	82 120
Löpande underhåll & GA	30 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	30 000
Ekonomisk förvaltning	51 000
Försäkring	20 000
SUMMA UTGIFTER	1 668 510
	Delsumma drift: 693 120
	Drift per m2 BOA & År: 338

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (inkl individuell mätning)	1 524 510
Garagehyror ej moms) 12 platser 1000 per månad	144 000
Ytparkering platser per månad	0
Intäkt lokaler	0
Övrig intäkt	0
Summa Intäkter	1 668 510

G EKONOMISK PROGNO

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	
Räntor	575	569	563	558	552	546	517	489
Amortering	287	287	287	287	287	287	287	287
Fondavsättning	103	105	107	109	111	113	125	138
Drift inkl individuell måtn	693	707	721	736	750	765	845	933
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	57
Fastighetskatt	10	11	11	11	11	12	13	14
Summa utgifter	1669	1679	1690	1701	1712	1724	1788	1918

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter inkl indiv.måtn	1525	1532	1540	1548	1556	1565	1612	1724
Garagehyror	144	147	150	153	156	159	176	194
Markparkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrig intäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 669	1 679	1 690	1 701	1 712	1 724	1 788	1 918
Avskrivning byggnader	866	866	866	866	866	866	866	866
Bokföringsm. underskott*	-476	-474	-472	-470	-467	-465	-453	-440

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 103 915 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	743	746	750	754	758	762	785	840
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	743	883	1023
2	746	885	1023
3	750	887	1024
4	754	890	1026
5	758	892	1027
6	762	895	1028
11	785	911	1037
16	840	959	1078

Inflationsscenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	743	743	743
2	746	749	753
3	750	757	763
4	754	764	774
5	758	772	786
6	762	780	798
11	785	826	869
16	840	908	987

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning	Våning	BOA m2	Rum	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)			Årsavgift*** el & K&V-vatten Kr/månad
						per år	per månad	per m2	
LGH A	Entréplan	47,5	1(2)	1 650 000	2,3137	29 971	2 498	631	442
LGH B	Entréplan	45,5	1(2)	1 650 000	2,2163	28 709	2 392	631	423
LGH C	Entréplan	45,5	1(2)	1 650 000	2,2163	28 709	2 392	631	423
LGH D	Entréplan	55,0	1(2)	1 895 000	2,6790	34 704	2 892	631	512
E1001	Entréplan	35,0	1	1 250 000	1,7048	22 084	1 840	631	326
E1002	Entréplan	41,5	1	1 395 000	2,0214	26 185	2 182	631	386
E1003	Entréplan	86,0	3	2 995 000	4,1890	54 264	4 522	631	800
F1001	Entréplan	44,0	1(2)	1 395 000	2,1432	27 763	2 314	631	409
F1002	Entréplan	83,0	3	2 995 000	4,0429	52 371	4 364	631	772
E1101	1	40,5	2	1 650 000	1,9727	25 554	2 130	631	377
E1102	1	40,5	2	1 650 000	1,9727	25 554	2 130	631	377
E1103	1	79,5	3	2 850 000	3,8724	50 162	4 180	631	739
E1104	1	53,0	2	1 950 000	2,5816	33 442	2 787	631	493
E1105	1	53,0	2	1 950 000	2,5816	33 442	2 787	631	493
E1106	1	86,0	3	3 250 000	4,1890	54 264	4 522	631	800
F1101	1	44,0	1(2)	1 495 000	2,1432	27 763	2 314	631	409
F1102	1	83,0	3	3 250 000	4,0429	52 371	4 364	631	772
E1201	2	40,5	2	1 650 000	1,9727	25 554	2 130	631	377
E1202	2	40,5	2	1 650 000	1,9727	25 554	2 130	631	377
E1203	2	80,0	3	2 950 000	3,8967	50 478	4 206	631	744
E1204	2	53,0	2	2 195 000	2,5816	33 442	2 787	631	493
E1205	2	53,0	2	2 195 000	2,5816	33 442	2 787	631	493
E1206	2	86,0	3	3 350 000	4,1890	54 264	4 522	631	800
F1201	2	44,0	1(2)	1 550 000	2,1432	27 763	2 314	631	409
F1202	2	83,0	3	3 350 000	4,0429	52 371	4 364	631	772
E1301	3	42,0	2	1 695 000	2,0458	26 501	2 208	631	391
E1302	3	42,0	2	1 695 000	2,0458	26 501	2 208	631	391
E1303	3	74,5	3	2 995 000	3,6288	47 008	3 917	631	693
E1304	3	44,0	1	1 695 000	2,1432	27 763	2 314	631	409
E1305	3	44,0	1	1 695 000	2,1432	27 763	2 314	631	409
E1306	3	87,0	3	3 450 000	4,2377	54 895	4 575	631	809
F1301	3	45,5	1(2)	1 595 000	2,2163	28 709	2 392	631	423
F1302	3	84,5	2	3 450 000	4,1159	53 317	4 443	631	786
F1401	4	147,0	5	5 995 000	7,1603	92 753	7 729	631	1 367
Summa		2053,0		78 075 000	100,000	1 295 390			per år:
						Årsavg tot	1 524 510		229 120

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

**Utöver Årsavgift tillkommer kostnader för, telefon, bredband samt TV-kanaler utöver de fria kanalerna, samt hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg .

*** Hushållsel samt kall- och varmvatten debiteras efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTALAnm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	52 030 kr	
2.	Insatser per m2 BOA	38 030 kr	
3.	Lån per m2 BOA	14 000 kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	631 kr	Exkl. Kall- och varmvatten samt hushållsel
5.	Enskilt mått förbrukning per m2 BOA	112 kr	Kall- och varmvatten samt hushållsel
6.	Driftskostnader per m2 BOA	338 kr	
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	50 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	190 kr	
	BOA bostadsrätt	2 053,0 m ²	
	BOA hyresrätt	,0 m ²	
	LOA hyresrätt	,0 m ²	
	LOA bostadsrätt	,0 m ²	
	BOA+LOA	2 053,0 m ²	

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 27 dec 2018 för bostadsrättsföreningen Lagberget, org nr 769636-2834.

Kostnadskalkylen 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 kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Anskaffningskostnaden i kostnadskalkylen avser beräknad kostnad.

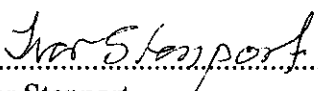
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

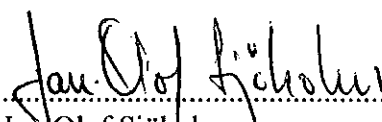
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm den 2 jan 2019


Ivar Stenport


Jan Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-01-02 för Brf Lagberget

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2018-04-27

Stadgar registrerade 2018-04-27

Bankoffert 2018-12-18

Lantmäteriförrättning 2018-09-19

Ansökan om Lantmäteriförrättning 2018-12-17

Köpeavtal 2018-12-07

Bygglovshandlingar : planritningar, fasader, sektioner, situationsplan

Beräkning av tax. värde