

EKONOMISK PLAN

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILEN 26,
KARLSTADS KOMMUN. ORG.NR: 769634-2638

Med biträde av John Kärrberg
av Boverket certifierad intygsgivare för bostadsrättsföreningar

Real Advice
Våxnäsgatan 4
653 40 Karlstad
Tel 070-671 19 00
John.karrberg@realadvice.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Bakgrund och allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Ekonomisk prognos**
- F. Nyckeltal**
- G. Lägenhetsredovisning**
- H. Käslighetsanalys I**
- I. Käslighetsanalys II**
- J. Särskilda förhållanden**

BILAGOR:

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Besiktningsprotokoll

Fastighetsregisterutdrag

A. BAKGRUND OCH ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kilen 26 org.nr 769634-2638 ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket 2017-03-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Föreningens förvärv av Fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen utgörs av fastigheten Kilen 26 i Karlstad kommun ("Fastigheten"). Byggnaden är uppförd 1914 och innehåller 6 lägenheter. Byggnaden är upptagen i Karlstads kulturmiljöprogram med motiveringen: "Välbevarat flerbostadshus med fin träpanel och frontespiser. Tidstypisk arkitektur som tillsammans med ett antal liknande byggnader på Herrhagen ger området sin särskilda karaktär. Har ett byggnadshistoriskt värde. Ingår i den värdefulla miljön Herrhagens norra villaområde."

Lagfaren ägare till Fastigheten är Bolar Förvaltning AB org.nr 556884-6868 ("Säljaren"). Säljaren har erbjudit Föreningen att förvärva Fastigheten för en köpeskilling om 8 000 000 kr.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under sommaren 2017 efter det att denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och Föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva Fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Lägenheterna är idag upplåtna med hyresrätt. Då lägenheterna upplåts med bostadsrätt har inflyttning skett. De lägenheter som bebos av hyresgäster som inte önskar förvärva bostadsrätten till sin lägenhet kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Teknisk besiktning och upprättande av underhållsplan har utförts av Göran Rönnerfjäll, OBM Gruppen, 2017-02-16. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Energideklaration samt protokoll på obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har överlämnats till Föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kilen 26
Adress:	Bergslagsgatan 4 A-B, 652 22 KARLSTAD
Kommun:	Karlstad
Tomtens areal:	675 kvm
Boarea:	381 kvm
Antal bostäder:	6
Antal p-platser:	5
Byggnadsår:	1914
Huset utformning:	Flerfamiljshus i 2 ½ våningsplan. Två trapphus med 3 lägenheter i varje trapphus. Innergård med parkeringsplatser och grönytor.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Sophantering:	Sopkärl för sopsortering på innergården.
Inskrivningar:	Inga inskrivningar hittades i Lantmäteriets fastighetsregister.
Andel i samfällighet:	Inga deläggande fastigheter hittades i Lantmäteriets fastighetsregister

BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar:	2½ våningsplan
Grund:	Källargrund
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Falsad plåt
Fönster:	Kopplade 2-glas fönster
Dörrar/portar:	Trä
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
El:	Separata elmätare för varje lägenhet.
Ventilation:	Självdrag.

LÄGENHETSBESKRIVNING

Golv:	Plastmatta och laminatgolv
Väggar:	Tapet eller målat
Tak:	Målat gipstak
Kök:	Spis med ugn, kyl och frys
Hygienrum:	WC, handfat, dusch
Balkong:	Balkong till tre lägenheter.

Vissa avvikelser mellan lägenheterna förekommer.

UNDERHÅLLSBEHOV

Initial avsättning till yttre reparationsfond om 900 000 kr avser huvudsakligen byte av tak, målning av fasad och fönster, dränering av källare och byte avloppstam i kök i trapphus 4B. Årlig kostnad för underhåll initialt 25 000 kr per år fördelat 40 % på löpande underhåll och 60 % på avsättning till yttre fond.

För vidare information om fastighetens underhållsbehov hänvisas till besiktningsutlåtande från Göran Rönnerfjäll, OBM Gruppen, 2017-02-16.

FÖRSÄKRINGAR

Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och en tilläggsförsäkring för bostadsrättsförening och styrelseansvar.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling fastighet	8 000 000 kr
Lagfart	120 825 kr
Pantbrev	17 920 kr
Föreningsbildning och intygsgivning	300 000 kr
Moms föreningsbildning och intygsgivning	75 000 kr
Yttre fond (kassa)	900 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	9 413 745 kr

Taxeringsvärdet har 2016 fastställts till 4 581 000 kr, varav 1 332 000 kr för mark och 3 249 000 kr för byggnad.

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta	Amortering
Banklån (3 mån)	1 300 000 kr	2,07%	26 910 kr	6 500 kr
Banklån (2 år)	1 300 000 kr	2,37%	30 810 kr	6 500 kr
Banklån (5 år)	1 300 000 kr	3,01%	39 130 kr	6 500 kr
Banklån/säljarrevers utestående insatser	895 984 kr	2,07%	18 547 kr	- kr
Summa banklån / säljarrevers	4 795 984 kr	2,41%	115 397 kr	19 500 kr
Upplåtelseavgifter	- kr			
Medlemsinsatser	4 617 761 kr			
Summa finansiering	9 413 745 kr			

Villkoren för lånen är baserade på offert från SEB 2017-03-22. Säkerhet för lånen är pantbrev om 3 900 000 kr inom 3 900 000 kr i fastigheten. Löptid för Föreningens lån är densamma som räntebindningstiden.

E. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Föreningslån	3 900 000 kr	3 880 500 kr	3 861 000 kr	3 841 500 kr	3 822 000 kr	3 802 500 kr	3 705 000 kr
Utestående insatser	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr	895 984 kr
Totalt lånebelopp	4 795 984 kr	4 776 484 kr	4 756 984 kr	4 737 484 kr	4 717 984 kr	4 698 484 kr	4 600 984 kr
Räntekostnad föreningslån	96 850 kr	93 369 kr	92 900 kr	92 431 kr	91 962 kr	91 493 kr	89 147 kr
Räntekostnad utest. insatser	18 547 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr	21 558 kr
Amortering	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr	19 500 kr
Avskrivning	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr	60 382 kr
Summa kapitalkostnader	195 279 kr	194 810 kr	194 341 kr	193 872 kr	193 402 kr	192 933 kr	190 587 kr
Administration	12 500 kr	12 750 kr	13 005 kr	13 265 kr	13 530 kr	13 801 kr	15 237 kr
Försäkring	6 607 kr	6 739 kr	6 874 kr	7 011 kr	7 152 kr	7 295 kr	8 054 kr
El och värme	59 246 kr	60 430 kr	61 639 kr	62 872 kr	64 129 kr	65 412 kr	72 220 kr
Vatten	13 734 kr	14 009 kr	14 289 kr	14 575 kr	14 866 kr	15 163 kr	16 742 kr
Sophämtning	8 289 kr	8 455 kr	8 624 kr	8 796 kr	8 972 kr	9 152 kr	10 104 kr
Skötsel	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr	21 224 kr	21 649 kr	22 082 kr	24 380 kr
Underhåll	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	12 190 kr
Övrigt	5 000 kr	5 100 kr	5 202 kr	5 306 kr	5 412 kr	5 520 kr	6 095 kr
Summa driftskostnader	135 376 kr	138 083 kr	140 845 kr	143 662 kr	146 535 kr	149 465 kr	165 022 kr
Tomträttsavgäld	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Fastighetsavgift/-skatt	7 890 kr	8 048 kr	8 209 kr	8 373 kr	8 540 kr	8 711 kr	9 618 kr
Avsättning yttre fond	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr	15 918 kr	16 236 kr	16 561 kr	18 285 kr
Summa övriga kostnader	22 890 kr	23 348 kr	23 815 kr	24 291 kr	24 777 kr	25 272 kr	27 903 kr
Återföring ej likviditetspåverkande post	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr	- 60 382 kr
TOTALA UTGIFTER	293 162 kr	295 858 kr	298 618 kr	301 442 kr	304 332 kr	307 289 kr	323 130 kr
Hyreslägenheter	64 668 kr	65 961 kr	67 281 kr	68 626 kr	69 999 kr	71 399 kr	78 830 kr
Lokaler	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Förråd	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
P-platser och garage	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa hyresintäkter	64 668 kr	65 961 kr	67 281 kr	68 626 kr	69 999 kr	71 399 kr	78 830 kr
Nettoavgifter bostadsrätter	228 494 kr	229 897 kr	231 337 kr	232 816 kr	234 333 kr	235 890 kr	244 300 kr
TOTALA NETTOINTÄKTER	293 162 kr	295 858 kr	298 618 kr	301 442 kr	304 332 kr	307 289 kr	323 130 kr
Nettoårsavgift kr/kvm/år	705 kr	710 kr	714 kr	719 kr	723 kr	728 kr	754 kr

Kostnad för administration är baserad på offert från Fastighetsägarna. Kostnad för försäkring är baserad på offert från Länsförsäkringar. Kostnad för värme, el, vatten och sophämtning är baserad på resultatrapport på kontonivå avseende inkomstår 2015 och 2016. Kostnad för skötsel och underhåll samt avsättning till yttre fond är baserade på schabloner för denna typ av objekt.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning av anläggningstillgångarna motsvarande 1,00 % av byggnadernas bokförda värde. Avskrivningar påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men har ingen inverkan på Föreningens kassaflöde eller likviditet.

F. NYCKELTAL

Boarea genomsnittslägenhetslägenhet:	63,5 kvm
Anskaffningskostnad per kvm boarea	24 708 kr
Insats per kvm boarea	14 472 kr
Initiala föreningslån per kvm boarea (exkl. utestående insatser)	10 236 kr
Initiala årsavgifter per kvm boarea	705 kr
Initiala drift- och underhållskostnader per kvm boarea	355 kr
Initial avsättning till fond för yttre underhåll per kvm boarea	39 kr

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Typ	Area kvm	Insats kr	Insats kr/kvm	Andelstal 83%	Andelstal 100%	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/kvm
1001B	2 rok	57,0	827 062 kr	14 510 kr	17,593%	14,961%	40 198 kr	705 kr
1101B	2 rok	57,0	895 984 kr	15 719 kr	17,593%	14,961%	40 198 kr	705 kr
1201B	2 rok	53,0	758 140 kr	14 305 kr	16,358%	13,911%	37 377 kr	705 kr
1001A	3 rok	74,0	999 366 kr	13 505 kr	22,840%	19,423%	52 187 kr	705 kr
1101A	3 rok	74,0	999 366 kr	13 505 kr	22,840%	19,423%	52 187 kr	705 kr
1201A	3 rok	66,0	1 033 827 kr	15 664 kr	20,370%	17,323%	46 545 kr	705 kr
Summa		381,0	5 513 745 kr	14 472 kr	117,593%	100,000%	268 692 kr	705 kr
Hyresintäkter p-platser							- kr	
Summa intäkter							268 692 kr	705 kr

Den ekonomiska planen är baserad på en initial anslutningsgrad om 83 % av boarean. Utestående medlemsinsatser kommer att lånefinansieras av Föreningen. Lånet bedöms amorteras i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Om anslutningsgraden avviker från 83 % vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen på kort sikt då de högre/lägre kostnaderna i allt väsentligt kompenseras av högre/lägre intäkter.

Se även avsnitt H. Känslighetsanalys I och avsnitt I. Känslighetsanalys II.

H. KÄNSLIGHETSANALYS I

Nedanstående kalkyl visar vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för Föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att Föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Budgererad nettoavgift	228 494 kr	229 897 kr	231 337 kr	232 816 kr	234 333 kr	235 890 kr	244 300 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+ 1 %	276 454 kr	277 662 kr	278 907 kr	280 191 kr	281 513 kr	282 875 kr	290 310 kr
+ 2 %	324 414 kr	325 427 kr	326 477 kr	327 565 kr	328 693 kr	329 860 kr	336 319 kr
+ 3 %	372 374 kr	373 192 kr	374 047 kr	374 940 kr	375 873 kr	376 845 kr	382 329 kr
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
+ 1 %	230 077 kr	231 511 kr	232 984 kr	234 495 kr	236 046 kr	237 637 kr	246 229 kr
+ 2 %	231 660 kr	233 126 kr	234 630 kr	236 175 kr	237 759 kr	239 385 kr	248 158 kr
+ 3 %	233 242 kr	234 740 kr	236 277 kr	237 854 kr	239 472 kr	241 132 kr	250 088 kr

I. KÄNSLIGHETSANALYS II

Nedanstående kalkyl visar vilken hur Föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår ifrån 83 % anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 67 % redovisas ej eftersom Föreningen då inte kommer att tillträda Fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift- och underhållskostnader beroende på anslutningsgraden.

Anslutnings- grad	Skulder år 1	Utestående insatser	Skuld- sättning	Kostnader år 1	Hysesintäkter år 1	Differens nettointäkter
100%	3 900 000 kr	- kr	41%	274 616 kr	- kr	- 46 121 kr
83%	4 795 984 kr	895 984 kr	51%	293 162 kr	64 668 kr	- kr
67%	5 829 811 kr	1 929 811 kr	62%	314 563 kr	141 036 kr	54 968 kr

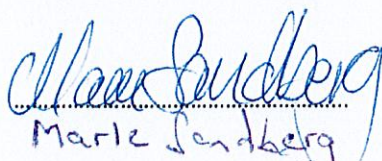
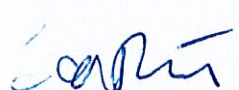
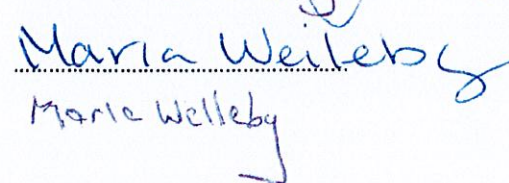
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslut alltid fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av Föreningens kostnader.
3. Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckningen ovan.
4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § Bostadsrättslagen samt Föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavare och hyresgäster skall teckna eget abonnemang för hushållsel. Parkeringsplatser på fastighetens innergård ingår i årsavgiften.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
7. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Ort och datum

Karlstad den 15/6 2017

Bostadsrättsföreningen Kilen 26

	
Marie Jendberg	Joakim Rolsén
	
Maria Welleby	

Intyg

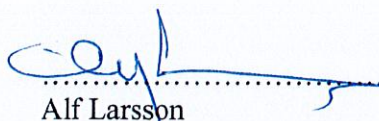
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kilen 26, org. nr 769634-2638, får härmed ge följande intyg.

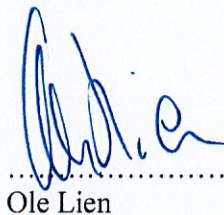
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-06-29


Alf Larsson


Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-06-15
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Köpekontrakt i koncept
Låneoffert SEB 2017-03-22
Revers Bolar Förvaltning AB i koncept
Konditionsbesiktning OBM-Gruppen 2017-02-21
Utlåtande VVS Design AB 2017-04-20 och offert 2017-04-13
Förtydligande material el och fjärrvärme
Offert målning, Värmlands Fastighetsservice, 2016-05-12
Driftskostnader 2015 och 2016
Energideklaration
Kulturhistorisk värdering Karlstads kommun
Offert ekonomisk förvaltning, Fastighetsägarna, odaterad
Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar 2017-03-14