



EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen
Furuhill i Karlstad 1

Karlstad 2021-09-09

Upprättad med biträde av

Rickard Rydahl

Ombildningskonsulterna

Östra Kanalgatan 10

652 20 Karlstad

Tel 0730 - 350 300

rickard@ombildningskonsulterna.se

AB

EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten till fastigheten
3. Kostnader för föreningens förvärv av tomträtten till fastigheten
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av bostadslägenheterna och lokalerna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Furu Hill i Karlstad 1. Styrelsen har sitt säte i Karlstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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.

Föreningens registreringsdatum är 2016-11-12.

Föreningen har bildats i syfte att förvärva tomträtten till fastigheten Karlstad Stocksågen 1 och i egen regi låta bygga nyproducerade bostadslägenheter genom upphandling av totalentreprenad. Nybyggnationen innehåller totalt 32 bostadsrättslägenheter fördelat på åtta huskroppar med vardera två våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker i december 2021, efter godkänd slutbesiktning.

Beräkningar av Brf's årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för förvärvet av tomträtten till fastigheten, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt för likvärdiga bostadsrättsföreningar.

Föreningen har erbjudits att förvärva tomträtten till fastigheten, samt de nybyggda lägenheterna, till ett totalt marknadsvärde om 84 245 000 kronor enligt följande:

Tomträtten till fastigheten har förvärvats genom först förvärva Stock Furu Hill i Karlstad Ekonomisk förening, med org nr 769639-8333 och sedan Stocken i Karlstad AB, med org nr 559231-2150. Dessa har sedan fusionerats upp i bostadsrättsföreningen.

Föreningen färdigställer därefter byggnaderna på tomträtten i enlighet med lägenhets- och byggnadsbeskrivningen. Efter entreprenadens färdigställande fastställs det preliminära justeringsbeloppet som ligger till grund för köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, så att föreningens totala köpeskillning för a) andelarna i ekonomisk förening b) aktierna i aktiebolaget, c) tomträtten till fastigheten och d) föreningens totala färdigställandekostnader (= föreningens samtliga kostnader för färdigställande inkl entreprenadkostnader, kostnader för pantbrev, lagfart, anslutningskostnader, räntor under uppförandetiden, nybildningsutgifter, mäklararvoden mm) kommer att uppgå till maximalt 84 245 000 kr, vilket således är bostadsrättsföreningens totala anskaffningskostnad.

Säljaren av aktierna garanterar att summan av punkterna a) - d) ovan uppgår till maximalt 84 245 000 kr.

Bostadsrättsföreningen Furu Hill i Karlstad 1 har ingått totalentreprenadkontrakt med Huspartner i Skandinavien AB för att utföra byggnationen och färdigställa lägenheterna i enlighet med den upprättade lägenhets- och byggnadsbeskrivningen. För markentreprenaden har motsvarande avtal tecknats med NCC Infrastructure AB.

I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för det fall föreningen i framtiden avyttrar tomträtten till fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, pantbrev för föreningens lån, föreningsbildning och arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna enligt överlåtelseavtalets utformning.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tiden för kalkylens upprättande. Förändringar av dessa förhållanden kan påverka utfallet av prognosen.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det sk bostadsrättsföreläggat kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Brf Furu Hill i Karlstad 1 ansvarar för byggnadernas yttre underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet.

>>

Bostadsrättsföreningen Furu Hill i Karlstad 1
Kartlavsstigen 1A-D - 15A-D, 654 57 Karlstad
Organisationsnummer 769633-2613

Byggnadernas bokförda värde i Brf Furu Hill i Karlstad 1 förväntas uppgå till 84 245 000 kr. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaderna delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till underhållsfond.

Under ombildningen har föreningen postadress:
c/o Svenska Boställen, Industrivägen 55, 433 61 Sävedalen

2. Beskrivning av tomträtten till fastigheten

Fastighetsbeteckning	Karlstad Stocksågen 1	
Adress	Karlavsstigen 1A-D - 15A-D, 654 57 Karlstad	
Kommun, län	Karlstads kommun, Värmlands län	
Tomträttens areal	7 185 m ²	
Lägenheter varav bostäder	2 228 m ²	(32 st)
Lokaler	0 m ²	
Total area	2 228 m ²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Flerfamiljshus i 2 våningar med 4 lägenheter i varje huskropp.	
Byggnadsår	2020/2021	
Värdeår	2021	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 1780K-56-P2009/10	
Taxeringsvärde, totalt	21 927 000 SEK varav markvärde 3 927 000 SEK (Prel. beräkning)	
Taxeringsvärde, bostäder	Byggnadsvärde 18 000 000 SEK samt markv 3 927 000 SEK (Prel)	
Typkod	320	
Försäkringar	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja
Pool med tillhörande ytor	Ja

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Nej
Vind	Ja
Gårdshus	Ja, Lägenhetsförråd, föreningslokal och teknikhus för pool
Soputrymmen	Sopor hanteras via kärl i miljöbyggnad
TV & Bredband	Fiber
Servitut	Inga kända

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä, utvändigt klädda med aluminium
Trapphus	Nej
Balkonger	Ja, alla lägenheter har balkong eller uteplats
Hiss	Nej
Uppvärmning	Vattenburen värme från bergvärmepump
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med energiåtervinning (FTX)
Elanslutning	Anslutning till elnät, separata elmätare till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Utrustning i kök	Normal köksinredning med över- & underskåp, fläkt, diskbänk, bänkskiva, induktionshäll, ugn, micro, diskmaskin samt kyl/frys		
Utrustning i badrum	Handfat, skåp, wc-stol, duschplats, Tvättmaskin & torktumlare		
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd på gården		

3. Kostnader för föreningens förvärv av tomträtten till fastigheten

Bostadsrättsföreningen Furu Hill i Karlstad 1 köper tomträtten till fastigheten Karlstad Stocksågen 1 för en summa om 84 245 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Tomträtt + aktier/andelar i Ek fören + totalentreprenad	84 245 000	37 812
Lagfartskostnad	0	
Pantbrevskostnader	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning	0	
Moms föreningsbildning	0	
Bankkostnader	0	
Totalt	84 295 000	

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 28 960 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	9 760 000	1,75%	170 800	97 600	3 mån
Lån 2	9 700 000	2,00%	194 000	97 000	3 år
Lån 3	9 500 000	2,75%	261 250	95 000	7 år
Summa lån	28 960 000		626 050	289 600	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser *	55 335 000				
Totalt	84 295 000		626 050	289 600	

* Säljaren garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen, till de villkor som anges i denna Ekonomiska plan.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra likvärdiga moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 203 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2021 och uppgår till 1 459 kr per enhet (lgh) och år. *

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	915 650	411
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	22 000	10
Ekonomisk förvaltning, arvode styrelse, ev revisor	42 000	19
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	45 000	20
Fastighetsskötsel/snöröjning	67 000	30
Renhållning	31 000	14
Vatten/avlopp	74 000	33
Värme (Bergvärme, se Fastighetsel)	0	0
Fastighetsel (inkl uppvärmning av gemensam pool)	150 000	67
Stadsnät, Övrigt	22 000	10
Summa	453 000	203
Fastighetsskatt (lokaler)	0	0
Fastighetsavgift (lägenheter, * Skattebefriad i 15 år)	0	0
Yttre fond, 30 kr/(BOA+LOA)	66 840	30
Tomträttsavgäld	145 000	65
DoU totalt	664 840	298

Totalkostnad

1 580 490

709

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Årsavgifter	1 503 690	675
Hysesintäkter	76 800	34
Övriga intäkter	0	0
Totalt	1 580 490	709

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 32 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt är 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Lgh nr Skattekv	Vån plan	Antal rum	Yta* (ca) (m ²)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF (kr)	Årsavg BRF (kr/mån)
1	Kartlavsstigen 1 A	1001	bv	2	58,0	1,00	2,60%	1 395 000	0	1 395 000	39 145	3 262
2	Kartlavsstigen 1 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
3	Kartlavsstigen 1 C	1101	1	2	58,0	1,00	2,60%	1 350 000	0	1 350 000	39 145	3 262
4	Kartlavsstigen 1 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 695 000	0	1 695 000	48 593	4 049
5	Kartlavsstigen 3 A	1001	bv	2	58,0	1,00	2,60%	1 495 000	0	1 495 000	39 145	3 262
6	Kartlavsstigen 3 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
7	Kartlavsstigen 3 C	1101	1	2	58,0	1,00	2,60%	1 450 000	0	1 450 000	39 145	3 262
8	Kartlavsstigen 3 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 695 000	0	1 695 000	48 593	4 049
9	Kartlavsstigen 5 A	1001	bv	2	58,0	1,00	2,60%	1 495 000	0	1 495 000	39 145	3 262
10	Kartlavsstigen 5 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
11	Kartlavsstigen 5 C	1101	1	2	58,0	1,00	2,60%	1 450 000	0	1 450 000	39 145	3 262
12	Kartlavsstigen 5 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
13	Kartlavsstigen 7 A	1001	bv	2	58,0	1,00	2,60%	1 495 000	0	1 495 000	39 145	3 262
14	Kartlavsstigen 7 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 895 000	0	1 895 000	48 593	4 049
15	Kartlavsstigen 7 C	1101	1	2	58,0	1,00	2,60%	1 450 000	0	1 450 000	39 145	3 262
16	Kartlavsstigen 7 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
17	Kartlavsstigen 9 A	1001	bv	4	78,0	1,00	3,50%	1 995 000	0	1 995 000	52 643	4 387
18	Kartlavsstigen 9 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 895 000	0	1 895 000	48 593	4 049
19	Kartlavsstigen 9 C	1101	1	4	78,0	1,00	3,50%	1 950 000	0	1 950 000	52 643	4 387
20	Kartlavsstigen 9 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
21	Kartlavsstigen 11 A	1001	bv	4	78,0	1,00	3,50%	1 995 000	0	1 995 000	52 643	4 387
22	Kartlavsstigen 11 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 895 000	0	1 895 000	48 593	4 049
23	Kartlavsstigen 11 C	1101	1	4	78,0	1,00	3,50%	1 950 000	0	1 950 000	52 643	4 387
24	Kartlavsstigen 11 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
25	Kartlavsstigen 13 A	1001	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
26	Kartlavsstigen 13 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 895 000	0	1 895 000	48 593	4 049
27	Kartlavsstigen 13 C	1101	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
28	Kartlavsstigen 13 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 795 000	0	1 795 000	48 593	4 049
29	Kartlavsstigen 15 A	1001	bv	4	78,0	1,00	3,50%	1 850 000	0	1 850 000	52 643	4 387
30	Kartlavsstigen 15 B	1002	bv	3	72,0	1,00	3,23%	1 595 000	0	1 595 000	48 593	4 049
31	Kartlavsstigen 15 C	1101	1	4	78,0	1,00	3,50%	1 850 000	0	1 850 000	52 643	4 387
32	Kartlavsstigen 15 D	1102	1	3	72,0	1,00	3,23%	1 650 000	0	1 650 000	48 593	4 049
Totalt lgh					2228,0	1,00	100,00%	55 335 000	0	55 335 000	1 503 690	125 308
Övriga intäkter:												
Lokaler					0	m ²		0 kr/mån			0 kr/år	
Garage					0	st		0 kr/mån			0 kr/år	
P-platser					32	st		200 kr/mån			76 800 kr/år	
TOTALT					2 228	m ²		Hyresintäkter, totalt:			76 800 kr/år	

* Med yta avses BOA

AB

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Bedömd inflation	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 503 690	1 533 764	1 564 439	1 595 728	1 627 642	1 660 195	1 832 990	2 023 769
Hysesintäkter	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	93 619	103 363
Summa	1 580 490	1 612 100	1 644 342	1 677 229	1 710 773	1 744 989	1 926 608	2 127 131
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	453 000	462 060	471 301	480 727	490 342	500 149	552 204	609 678
Tomträttsavgäld	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	176 754	195 151
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	62 836
Yttre fond	66 840	68 177	69 540	70 931	72 350	73 797	81 478	89 958
Summa	664 840	678 137	691 700	705 534	719 644	734 037	810 436	957 623
Kapitalkostnader								
Låneräntor	626 050	619 790	613 529	607 269	647 856	641 108	695 205	656 583
Amortering	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600
Summa	915 650	909 390	903 129	896 869	937 456	930 708	984 805	946 183
Årsresultat	0	24 574	49 513	74 827	53 673	80 244	131 367	223 326
Likviditet								
Ingående fond	50 000							
Akkumulerat förvaltn.netto	0	74 574	124 087	198 913	252 586	332 830	970 118	2 023 902
Akkumulerad yttre fond	0	66 840	135 017	204 557	275 488	347 838	731 879	1 155 892
Likviditet	50 000	141 414	259 104	403 471	528 075	680 669	1 701 997	3 179 794
Bedömd avgiftshöjning	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%

Resultat före avskrivningar	0	24 574	49 513	74 827	53 673	80 244	131 367	223 326
Avskrivning med 1,6% (prel)*	842 450	842 450	842 450	842 450	842 450	842 450	842 450	842 450
varav amorteras	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600
varav avsätts i yttre fond	66 840	68 177	69 540	70 931	72 350	73 797	81 478	89 958
varav årets resultat	0	24 574	49 513	74 827	53 673	80 244	131 367	223 326
Resultat efter avskrivning	-486 010	-460 100	-433 796	-407 092	-426 827	-398 809	-340 005	-239 566

* Föreningen tillämpar komponentavskrivning (även kallad K3) och den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till ca 62 år, vilket innebär en avskrivning med ca 1,6% årligen.

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 675 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 1 procentenhet från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan (dvs räntan på Lån 1) skulle stiga med 2 procentenheter från dagens räntenivå.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	675	0,00%
p 2 Rörliga räntor + 1 %-enhet	44	6,49%
p 3 Rörliga räntor + 2 %-enheter	88	12,98%
p 4 El, vatten och värme +25%	25	3,72%
p 5 Hyresintäkt - 30%	10	1,53%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	17	2,55%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.

Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	209	216	222	229	236	243	281
Övriga kostnader	98	101	104	107	110	114	132
Hyresintäkter	36	37	38	39	40	41	48
Avgift per BOA	695	716	737	760	782	806	934
Inflation	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll	211	220	229	238	247	257	268
Övriga kostnader	99	103	107	111	116	120	125
Hyresintäkter	36	37	39	40	42	44	45
Avgift per BOA	702	730	759	790	821	854	888

10. Nyckeltal

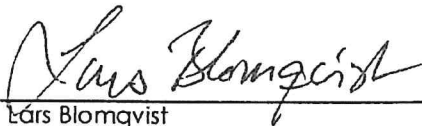
Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1, beslutade den 22:e augusti 2017.

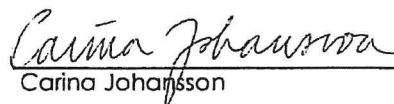
Anskaffningskostnad (kr/kvm)		(yta)
Köpeskilling	37 812	(BOA+LOA)
Lagfart	0	(BOA+LOA)
Pantbrev	0	(BOA+LOA)
Föreningsbildning (inkl moms)	0	(BOA+LOA)
Finansiella nyckeltal (kr/kvm)		(yta)
Föreningsbelåning	12 998	(BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	24 836	(BOA)
Förhållande lån/insats	34,4%	(lån av total)
Amorteringstakt	1,0%	
Amortering	130	(BOA+LOA)
Räntekostnad	281	(BOA+LOA)
Drift och underhåll (kr/kvm)		(yta)
Driftkostnader	203	(BOA+LOA)
Driftkostnader inkl skatt o yttre fond	298	(BOA+LOA)
Total drift- och kapitalkostnader	709	(BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	22	(BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30	(BOA+LOA)
Resultatprognos (kr/kvm)		(yta)
Månadsavgift per BOA	675	(BOA)
Hysesintäkter från lokaler per BOA	0	(BOA)
Hysesintäkter totalt per BOA	34	(BOA)
Avskrivningar, 1%	378	(BOA+LOA)
Kassaflödesprognos (kr/kvm)		(yta)
	år 1	år 11
Summa intäkter	709 (BOA+LOA)	865 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	709 (BOA+LOA)	806 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	22 (BOA+LOA)	764 (BOA+LOA)

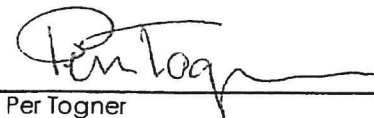
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

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. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut 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 byggnadernas utförande, tomträttsavtalet, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Karlstad 2021-09-09


Lars Blomqvist


Carina Johansson


Per Togner

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2021
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	1 459
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

Fastighet/Tomträtt

Befintliga pantbrev	28 960 000
Antal lägenheter	32
Taxeringsvärde	21 927 000 (beräknat)

Vid bolagsförvärv

Lagfartskostnad beräknas
på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen	0,0%	(Tomträtt)
Taxeringsvärde fastighet i % av totalen	100,0%	
Bokfört värde till grund för avskrivningar	84 245 000	(baserat på % av taxv. fastighet)

AB

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 503 690	1 533 764	1 564 439	1 595 728	1 627 642	1 660 195	1 693 399	1 727 267	1 761 812	1 797 049	1 832 990	2 023 769
Hysesintäkter	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	86 489	88 219	89 983	91 783	93 619	103 363
Summa	1 580 490	1 612 100	1 644 342	1 677 229	1 710 773	1 744 989	1 779 888	1 815 486	1 851 796	1 888 832	1 926 608	2 127 131
Drift/underhållskostnader												
Drift/underhåll	453 000	462 060	471 301	480 727	490 342	500 149	510 152	520 355	530 762	541 377	552 204	609 678
Tomträttsavgäld	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	163 294	166 559	169 891	173 288	176 754	195 151
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	66 840	68 177	69 540	70 931	72 350	73 797	75 273	76 778	78 314	79 880	81 478	89 958
Summa	664 840	678 137	691 700	705 534	719 644	734 037	748 718	763 692	778 966	794 545	810 436	957 623
Kapitalkostnader												
Låneräntor	626 050	619 790	613 529	607 269	647 856	641 108	634 359	627 611	620 862	702 930	695 205	656 583
Amortering	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600	289 600
Summa	915 650	909 390	903 129	896 869	937 456	930 708	923 959	917 211	910 462	992 530	984 805	946 183
Årsresultat	0	24 574	49 513	74 827	53 673	80 244	107 212	134 584	162 368	101 757	131 367	223 326
Ingående fond												
Akkumulerat förvaltningsnetto	0	74 574	124 087	198 913	252 586	332 830	440 042	574 626	736 994	838 751	970 118	2 023 902
Akkumulerad yttre fond	0	66 840	135 017	204 557	275 488	347 838	421 635	496 908	573 686	651 999	731 879	1 155 892
Likviditet	50 000	141 414	259 104	403 471	528 075	680 669	861 677	1 071 533	1 310 679	1 490 750	1 701 997	3 179 794
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

AB

Lån 1 *														
Amortering	9 760 000	9 662 400	9 564 800	9 467 200	9 369 600	9 272 000	9 174 400	9 076 800	8 979 200	8 881 600	8 784 000	8 686 400	8 588 800	8 491 200
Ränta	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600	97 600
Räntekostnad	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
	170 800	169 092	167 384	165 676	210 816	208 620	206 424	204 228	202 032	288 652	285 480	282 308	279 136	275 964
Lån 2														
Amortering	9 700 000	9 603 000	9 506 000	9 409 000	9 312 000	9 215 000	9 118 000	9 021 000	8 924 000	8 827 000	8 730 000	8 633 000	8 536 000	8 439 000
Ränta	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000	97 000
Räntekostnad	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	194 000	192 060	190 120	188 180	186 240	184 300	182 360	180 420	178 480	176 540	174 600	172 660	170 720	168 780
Lån 3														
Amortering	9 500 000	9 405 000	9 310 000	9 215 000	9 120 000	9 025 000	8 930 000	8 835 000	8 740 000	8 645 000	8 550 000	8 455 000	8 360 000	8 265 000
Ränta	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Räntekostnad	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
	261 250	258 638	256 025	253 413	250 800	248 188	245 575	242 963	240 350	237 738	235 125	232 513	229 900	227 288

* Vi gör ett antagande att den genomsnittliga rörliga räntan (Lån 1) är 2,25% fr o m år 5 och 3,25% fr o m år 10.

AB

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Furu Hill i Karlstad 1, org. nr. 769633-2613, och får härmed avge följande intyg.

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.

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.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

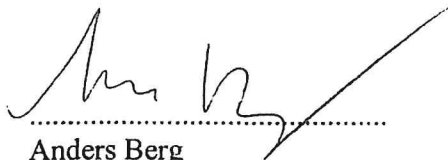
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

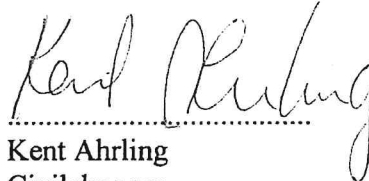
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2021-11-02



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2021-11-02



Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Furu Hill i Karlstad 1,
org. nr. 769633-2613.**

Registreringsbevis Brf Furu Hill i Karlstad 1 2021-10-25,
stadgar registrerade 2020-03-11,
beräkning av taxeringsvärde 2021-10-12,
bankoffert Swedbank Göteborg 2021-11-02,
fastighetsdatautdrag 2021-10-19,
bygglov 2020-11-11,
tomträttsavtal mellan Karlstads kommun och Stocken AB 2020-10-27,
aktieöverlåtelseavtal mellan Boplattan 1 AB och Gruvmannen 700528 Ekonomisk förening
2021-05-20,
beskrivning av Brf:s förvärv av tomträtten till fastigheten, Figuras Konsulter AB,
andelsöverlåtelseavtal mellan Stocken i Karlstad AB m fl och Brf Furu Hill i Karlstad 1
2021-05-17,
protokoll extra föreningsstämma i Brf Furu Hill i Karlstad 1 2021-05-13,
fusion mellan Brf Furu Hill i Karlstad 1 och Stock Furu Hill i Karlstad Ekonomisk förening
2021,
fusionsplan mellan Brf Furu Hill i Karlstad 1 och Stock Furu Hill i Karlstad Ekonomisk
förening 2021-06-14,
ansökningar avseende registrering av genomförd fusion och tillstånd att verkställa
fusionsplanen,
revisorsyttrande 2 st. Susanne Lindholm auktoriserad revisor,
protokoll från extra föreningsstämma Stock Furu Hill i Karlstad Ekonomisk förening 2021,
totalentreprenadkontrakt mellan Brf Furu Hill i Karlstad 1 och NCC Infrastructure AB
2020-10-26,
totalentreprenadkontrakt mellan Brf Furu Hill i Karlstad 1 och Huspartner i Skandinavien AB
2020-10-26,
garanti för entreprenadens genomförande och ekonomi samt att köpa ev. osålda lägenheter
Stocken i Karlstad AB 2020-04-29.

/AB