

PREPART PROJEKT. LÖFBERG FASTIGHETER.
ARKITEKT: SCOTT RASMUSSEN KÄLLANDER.

Kostnadskalkyl

TULL
HOLMS
TERRASSEN

tullholmsterrassen.se

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen
Karlstads Kommun
Org. nr: 769640-5203

Nyckeltal

Insatser	50 778 kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter	0 kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	50 778 kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl IMD*	578 kr/m ² Boarea
Årsavgifter IMD*	95 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	13 000 kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	20 %
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	160 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (fastighetsel)	17 kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (1 år, 3 år, 5 år)	3,00 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (1 år, 3 år, 5 år)	2,62 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00 %
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	24,7 %
Boarea (BOA)	4 658,5 m ²
*Individuell Mätning och Debitering	

Innehåll

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 & 16
H	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 & 16
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2022-04-29

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen



Mats Tågmark



Carina Johansson



Lars-Erik Olsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen, 769640-5203, registrerad 2021-11-02, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Karlstad Kölen 1 via förvärv av ett Aktiebolag och genom nybyggnation på Totalentreprenad uppföra sammanlagt 49 bostadslägenheter, 2 lokaler för uthyrning, 1 gemensamhetslokal, 1 övemattninglägenhet, samt P-garage med 35 platser.

Bygglovsansökan är inlämnad.

Projektet är ej påbörjat.

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 bostadslägenheter 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 Kölen 1, Äganderätt.
Adress:	Leopold Nygrens Promenad.
Areal:	2 149 m ²
Hustyp:	Flerbostadshus

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	26 000 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	114 000 000
	Mark Lokaler	1 012 000
	Byggnad Lokaler	5 400 000
	Totalt	146 412 000

Värdeår (bedömt): 2024

Byggår: 2022-2024

Antal bostadslägenheter: 49

Lägenhetsytor BOA: 4 658,5 m²

Lokalytor LOA: 337,9 m²

Parkering: 35 P-platser i garage inkl 1 st HKP.

Gemensamma Annordningar & Utrymmen

Gemensamhetslokal

Undercentral fjärrvärme & EI

Hissar

Lägenhetsförråd

Cykerum

Miljörum

Övernattningsslägenhet

Takterrass på plan 14 med gemensamt pentry.

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 st, samt källarvåning och underbyggd gård.
Grundläggning:	Pålad betongplatta.
Stomme:	Källarvåning, trapphus, hisschakt i betong. Utfackningsväggar med stålpelare.
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/plåstreglar och gipsskivor
Innerväggar:	Plåstreglar och gipsskivor
Fasad:	Trä
Yttertak:	Takduk, takstolar.
Takavvattning	Invändiga/utvändiga stuprör.
Balkonger:	Inglasade enligt lgh-förteckningen, räcken i aluminium
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(ej i WC). Vattenburen värme i trottoar på 3 sidor av kvarteret.
Ventilation:	FTX-system med gemensamt fläkttrum i hus 1. Lägenhetsaggregat i hus 2 på fastighets el.
VA:	Anslutet till kommunens nät. 1 VA-abonnemang. Undermätare för kall- och varmvatten i lägenheten
EI:	Föreningen har ett elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna.
Sophantering:	Miljörum
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
Hissar	4 st linhissar.
Förråd:	1 st förråd i källare alt. inom lägenhet.
Garage:	Betong. Dimensionerat för ca 10°C.

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 via förvärv av aktiebolag,
inkluderande byggkostnader, byggherrekostnader, moms, lagfart, pantbrev,
räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000. 297 110 500

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 297 110 500

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och bostadsrättstillägg före inflyttning.
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	60 560 500
Insatser	236 550 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	297 110 500

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	60 560 500	3,00%	1 816 815	1,00%	605 605	2 422 420
SUMMA	60 560 500		1 816 815			2 422 420

* 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 År1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	2 422 420
Avsättning till fond för yttre underhåll	139 755
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt (lokaler och garage)	64 120
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	245 000
Fastighetsel	80 000
VA-fastighet	11 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (mäts och debiteras bostadshavarna efter faktisk förbrukning)	256 218
Renhållning (sophämtning)	80 000
Driftkostnad hissar	35 000
Fastighetsskötsel, städning, mm	160 000
Avgift för TV samt bredband (214 kr/månad x 52)	133 536
Informetric individuell mätning	18 000
Hushållsel (mäts och debiteras bostadshavarna efter faktisk förbrukning)	186 340
Löpande underhåll	110 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	60 000
Ekonomisk förvaltning	100 000
Försäkring (inkl bostadsrättstillägg)	45 000
Årligt filterbyte lägenhetsaggregat	15 000
SUMMA UTGIFTER	4 161 389
Delsumma drift: 1 535 094	
Drift per m2 BOA & År: 330	

*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 enskilda poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (exkl. individuell mätning el och VA)	2 690 611
Parkering i garage 35 platser 1000 per månad	420 000
Årsavgifter individuell mätning el och VA	442 558
Intäkt lokaler 337,90 m2 1800 kr/m2 & år exkl moms	608 220
Summa Intäkter	4 161 389

G EKONOMISK PROGNOΣ ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

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

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,00%
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	1817	1799	1780	1762	1744	1726	1635	1544
Amortering	606	606	606	606	606	606	606	606
Fondavsättning	140	143	145	148	151	154	170	188
Drift inkl IMD	1535	1566	1597	1629	1662	1695	1871	2066
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	90
Fastighetskatt	64	65	67	68	69	71	78	86
Summa utgifter	4161	4178	4195	4213	4232	4252	4361	4581

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

Årsavgifter exkl IMD	2691	2678	2665	2653	2640	2628	2568	2601
Parkering i Garage	420	428	437	446	455	464	512	565
Indv. Mätning (IMD)	443	451	460	470	479	489	539	596
Intäkt lokaler	608	620	633	645	658	672	741	819
Summa intäkter	4 161	4 178	4 195	4 213	4 232	4 252	4 361	4 581
Avskrivning byggnader	1928	1928	1928	1928	1928	1928	1928	1928
Bokföringsm. underskott*	-1182	-1180	-1177	-1174	-1171	-1168	-1152	-1134

*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: 231 338 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark).

Årsavgift kr/m2 BOA exkl IMD	578	575	572	569	567	564	551	558
------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(exkl IMD)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,00%	4,00%	5,00%
1	578	708	838
2	575	704	832
3	572	699	827
4	569	695	822
5	567	692	816
6	564	688	811
11	551	668	785
16	558	669	779

Inflationsscenarios

(exkl IMD)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	578	578	578
2	575	575	576
3	572	573	574
4	569	571	573
5	567	569	572
6	564	567	571
11	551	558	566
16	558	571	585

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

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

Lägenhets- beteckning	Vån	BOAm2 (ca)	Rum		Insats	Andelstal**	Årsavgift andelstal*** (exkl hushållsel och K & V-vatten)		El & K&V-vatten Kr/månad inkl moms
							per år	per månad	
1-1001	0	57,0	2	Ingl. Uteplats	2 350 000	1,2236	32 922	2 743	451
1-1101*	1	54,0	2	Balkong	2 150 000	1,1592	31 189	2 599	428
1-1102	1	75,5	3	Ingl. balkong	3 600 000	1,6207	43 607	3 634	598
1-1103	1	87,5	3	Ingl. balkong	4 400 000	1,8783	50 537	4 211	693
1-1104*	1	64,5	2	Balkong	2 500 000	1,3846	37 253	3 104	511
1-1201*	2	54,0	2	Balkong	2 200 000	1,1592	31 189	2 599	428
1-1202	2	75,5	3	Ingl. balkong	3 675 000	1,6207	43 607	3 634	598
1-1203	2	87,5	3	Ingl. balkong	4 500 000	1,8783	50 537	4 211	693
1-1204*	2	64,5	2	Balkong	2 550 000	1,3846	37 253	3 104	511
1-1301*	3	54,0	2	Balkong	2 250 000	1,1592	31 189	2 599	428
1-1302	3	75,5	3	Ingl. balkong	3 750 000	1,6207	43 607	3 634	598
1-1303	3	87,5	3	Ingl. balkong	4 600 000	1,8783	50 537	4 211	693
1-1304*	3	64,5	2	Balkong	2 600 000	1,3846	37 253	3 104	511
1-1401*	4	54,0	2	Balkong	2 300 000	1,1592	31 189	2 599	428
1-1402	4	75,5	3	Ingl. balkong	3 825 000	1,6207	43 607	3 634	598
2-1001	0	76,0	3	Ingl. Uteplats	3 450 000	1,6314	43 895	3 658	602
2-1101*	1	119,0	4	Ingl. balkong	7 100 000	2,5545	68 731	5 728	942
2-1102*	1	79,0	3	Ingl. balkong	3 725 000	1,6958	45 628	3 802	625
2-1201*	2	119,0	4	Ingl. balkong	7 200 000	2,5545	68 731	5 728	942
2-1202*	2	79,0	3	Ingl. balkong	3 800 000	1,6958	45 628	3 802	625
2-1301*	3	119,0	4	Ingl. balkong	7 300 000	2,5545	68 731	5 728	942
2-1302*	3	79,0	3	Ingl. balkong	3 875 000	1,6958	45 628	3 802	625
2-1401*	4	119,0	4	Ingl. balkong	7 400 000	2,5545	68 731	5 728	942
2-1402*	4	79,0	3	Ingl. balkong	3 950 000	1,6958	45 628	3 802	625
2-1501*	5	119,0	4	Ingl. balkong	7 500 000	2,5545	68 731	5 728	942
2-1502	5	157,0	5	Penthouse	8 250 000	3,3702	90 679	7 557	1 243
2-1601	6	207,5	5	Penthouse	10 000 000	4,4542	119 846	9 987	1 643
3-1001	0	54,5	2	Ingl. Balkong + uteplats	2 300 000	1,1699	31 478	2 623	431
3-1101*	1	89,0	3	Ingl. Balkong + arb rum	3 800 000	1,9105	51 404	4 284	705
3-1102*	1	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	3 900 000	1,8998	51 115	4 260	701
3-1201*	2	89,0	3	Ingl. Balkong + arb rum	3 900 000	1,9105	51 404	4 284	705
3-1202*	2	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 000 000	1,8998	51 115	4 260	701
3-1301*	3	89,0	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 000 000	1,9105	51 404	4 284	705
3-1302*	3	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 100 000	1,8998	51 115	4 260	701
3-1401*	4	89,0	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 100 000	1,9105	51 404	4 284	705
3-1402*	4	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 200 000	1,8998	51 115	4 260	701
3-1501*	5	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 200 000	1,8998	51 115	4 260	701
3-1502*	5	88,0	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 300 000	1,8890	50 826	4 236	697
3-1601	6	264,5	5-7	Penthouse	14 000 000	5,6778	152 767	12 731	2 094
4-1001	0	76,5	3	Ingl. balkong + uteplats	3 450 000	1,6422	44 184	3 682	606
4-1101*	1	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 050 000	1,8998	51 115	4 260	701
4-1102*	1	122,5	4	Ingl. Balkong + arb rum	7 150 000	2,6296	70 752	5 896	970
4-1201*	2	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 150 000	1,8998	51 115	4 260	701
4-1202*	2	122,5	4	Ingl. Balkong + arb rum	7 250 000	2,6296	70 752	5 896	970
4-1301*	3	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 250 000	1,8998	51 115	4 260	701
4-1302*	3	122,5	4	Ingl. Balkong + arb rum	7 350 000	2,6296	70 752	5 896	970
4-1401*	4	88,5	3	Ingl. Balkong + arb rum	4 350 000	1,8998	51 115	4 260	701
4-1402*	4	122,5	4	Ingl. Balkong + arb rum	7 450 000	2,6296	70 752	5 896	970
4-1501	5	150,0	4	Ingl. Balkong + terrass	9 500 000	3,2199	86 636	7 220	1 188
Summa		4658,5			236 550 000	100,0000	2 690 611	224 218	36 880
							Årsavg tot	3 133 169	442 558

* Dessa lägenheter har förråd inom lägenheten.

**Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

***Utöver Årsavgift Andelstal och Årsavgift El & VA tillkommer kostnader för tv-kanaler utöver grundbud samt hemförsäkring och parkering.

Debitering Årsavgift El & VA sker efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 29 april 2022 för bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen, orgnr. 769640-5203.

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.

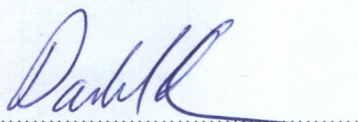
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

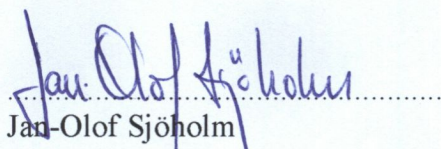
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm 2022-05-24



Daniel Albrektson



Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-05-24 för Brf Tullholmsterrassen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2022-02-23

Stadgar registrerade 2021-11-02

Fastighetsfakta 2022-02-23

Bankoffert 2022-05-11

Planer, fasader, sit.plan

Beräkning tax.värde 2022-02-25