

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad
Karlstads Kommun
Org. nr: 769638-4754

Nyckeltal

Insatser	39 185	kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter	0	kr/m ² Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	39 185	kr/m ² Boarea
Årsavgifter exkl. VA och EI	818	kr/m ² Boarea
Årsavgifter VA och EI	92	kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130	kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	12 329	kr/m ² Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	24	%
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	153	kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (fastighetsel)	14	kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 1 år , 3 år	3,75	%
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörligt, 1år, 3 år, 5	3,49	%
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00	%
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00	%
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	0	%
Boarea (BOA)	4 362,0	m ²

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 ÅRSVIGIFTER ÅR 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2022-09-16

Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad

Mats Tågmark

Carina Johansson

Lars-Erik Olsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad, 769638-4754, registrerad 2020-03-04, 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 har förvärvat samtliga aktier i Tullholmstorg AB, orgnr 559101-0839, som då var ägare till del av fastigheten Karlstad Lagercentralen 1. Del av Lagercentralen 1 överfördes efter förvärvet till bostadsrättsföreningen.

Detta medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet, vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 197 milj kr.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld, totalentreprenadkontrakt enligt ABT06 samt byggherrekostnader. Anskaffningskostnaden är beräknad. Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske under sept/okt 2022, och efter det att tillstånd lämnats av Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Säkerhet för insatserna kommer att lämnas av BRIM eller motsvarande.

Inflyttning är beräknad att ske under december 2022. Projektet är färdigställt till ca 85%.

Föreningen är ett s.k. Äkta bostadsföretag. Startbesked gavs 15 okt 2020. Samtliga lägenheter är tecknade via Förhandsavtal.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Lagercentralen 3. 3D-fastighet.		
Adress:	Leopold Nygrens Plats 1		
Areal:	STÖRSTA UTBREDNING I HORISONTALPLANET 958 KVM		
Hustyp:	1 punkthus med bostäder i 14 plan. Byggnaden är i 16 våningar exkl garagevåning.		
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	22 200 000	
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	99 000 000	
	Mark Lokaler	0	
	Byggnad Lokaler	0	
	Totalt	121 200 000	
Värdeår (bedömt):	2022		
Byggår:	2021-2022		
Antal bostadslägenheter:	61		
Lägenhetsytor BOA:	4 362,0 m ²		
Parkering:	P-platser i garage finns att hyra i underliggande fastighet, med förtur för bostadsrättshavarna. Fastigheten ägs av annan ägare.		

Rättigheter/Servitut m.m.

MILJÖRUM	Förmån	Officialservitut
TEKNIKUTRYMME	Last	Officialservitut
PASSAGE TILL CYKELRUM OCH GARAGE	Förmån	Officialservitut
UTRYMNINGSVÄG	Förmån	Officialservitut
UTRYMNINGSVÄG	Last	Officialservitut

GA:1

Ändamål

Trappor, innergård samt värmeväxlare och annan nödvändig utrustning.

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Undercentral fjärrvärme & EI
 Gem.lokal/Gym
 Övernattninglägenhet ca 30 m²
 Lägenhetsförråd
 2 st Hissar
 Cykelrum
 Miljörum

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 16, varav enbart lokaler i bottenplan. Bottenplanet tillhör annan fastighet.
 Grundläggning: Betongplatta. Pålar till fast mark.
 Stomme: Betong med bärande ytterväggar i betong.
 Bjälklag: Betong
 Lägenhetsskiljande väggar: Betong/plåtreklar och gipsskivor
 Innerväggar: Plåtreklar och gipsskivor
 Fasad: Tegel
 Yttertak: Duk
 Takavvattning: Invändiga stuprör.
 Balkonger: Indragna glasade balkonger med tegelbröstning
 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)
 Ventilation: FTX-system
 VA: Anslutet till kommunens nät. 1 VA-abonnemang. Undermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna
 EI: Föreningen har ett elabonnemang med undermätare för hushållsel i lägenheterna.
 Lgh 2401 och 2402 har ett gemensamt elabonnemang.
 Sophantering: Miljörum
 Bredband: Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
 Hissar: 2 st linhissar
 Förråd: 1 st varmförråd till varje lägenhet på plan 1.

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	Grängat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat
	T	Grängat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Grängat			

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet via förvärv av aktiebolag, inkluderande byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, moms, fastighetsskatt värdeåret mm. Samt kassareserv 100.000.	224 706 000
* kassareserven kan t. ex. användas till kostnader för 2-årssyn samt garantibesikningen år 5.	
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	224 706 000

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	53 781 000
Insatser	170 925 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	224 706 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr.	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	53 781 000	3,75%	2 016 788	1,00%	537 810	2 554 598
SUMMA	53 781 000		2 016 788			2 554 598

* Räntenivån i denna kostnads kalkyl utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 4 delar
lika fördelat på räntebindning rörligt, 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	2 554 598
Avsättning till fond för yttre underhåll	130 860
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	170 000
Fastighetsel	62 000
VA-fastighet	8 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)	227 500
Renhållning (sophämtning)	63 000
Driftkostnad hissar	25 000
Fastighetskötsel, städning, GA mm	125 000
Avgift för TV samt bredband (214 kr/månad x 61)	156 648
Informetric individuell mätning	9 000
Hushållsel (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)	174 480
Löpande underhåll	70 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	55 000
Ekonomisk förvaltning	79 000
Försäkring (inkl bostadsrättstillägg)	35 000
Markvärme innergård och trottoar (GA)	25 000
SUMMA UTGIFTER	3 970 086
	Delsumma drift: 1 284 628
	Drift per m2 BOA & År: 295

*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 el och VA)	3 970 086
Summa Intäkter	3 970 086

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

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,75%
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%

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

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16
Räntor	2017	1997	1976	1956	1936	1916	1815	1714
Amortering	538	538	538	538	538	538	538	538
Fondavsättning	131	133	136	139	142	144	160	176
Drift Inkl individuell mätn	1285	1310	1337	1363	1391	1418	1566	1729
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	102
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	3970	3978	3987	3996	4006	4017	4078	4259

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

Årsavgifter Inkl indiv.mätn	3970	3978	3987	3996	4006	4017	4078	4259
Summa intäkter	3 970	3 978	3 987	3 996	4 006	4 017	4 078	4 259
Avskrivning byggnader	1530	1530	1530	1530	1530	1530	1530	1530
Bokföringsm. underskott*	-861	-858	-856	-853	-850	-847	-832	-816

*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: 183 547 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	910	912	914	916	918	921	935	976
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS**FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN****Räntescenarios**

(Inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,75%	4,75%	5,75%
1	910	1033	1157
2	912	1034	1156
3	914	1035	1156
4	916	1036	1155
5	918	1037	1155
6	921	1038	1155
11	935	1046	1157
16	976	1081	1186

Inflationsscenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	910	910	910
2	912	915	919
3	914	921	927
4	916	926	937
5	918	932	947
6	921	939	957
11	935	976	1020
16	976	1 045	1 124

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

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

Lägenhets- beteckning	Vån	BOAm2 (ca)	Rum	B: Balkong U: Uteplats T:Terrass	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)		Årsavgift*** el & K&V-vatten Kr/månad
							per år	per månad	
1101	3	53,0	2	B	1 775 000	1,2150	43 354	3 613	407
1102	3	55,0	2	B	1 850 000	1,2609	44 990	3 749	422
1103	3	53,0	2	B	1 875 000	1,2150	43 354	3 613	407
1104	3	31,5	1	B	1 225 000	0,7221	25 767	2 147	242
1201	4	53,5	2	B	1 850 000	1,2265	43 763	3 647	411
1202	4	74,0	3	U	2 500 000	1,6965	60 532	5 044	568
1203	4	74,0	3	B	2 500 000	1,6965	60 532	5 044	568
1204	4	53,5	2	B	1 950 000	1,2265	43 763	3 647	411
1205	4	32,5	1	B	1 250 000	0,7451	26 585	2 215	250
1301	5	53,5	2	B	1 900 000	1,2265	43 763	3 647	411
1302	5	74,0	3	B	2 575 000	1,6965	60 532	5 044	568
1303	5	74,0	3	B	2 575 000	1,6965	60 532	5 044	568
1304	5	53,5	2	B	2 000 000	1,2265	43 763	3 647	411
1305	5	32,5	1	B	1 275 000	0,7451	26 585	2 215	250
1401	6	53,5	2	B	1 950 000	1,2265	43 763	3 647	411
1402	6	74,0	3	B	2 650 000	1,6965	60 532	5 044	568
1403	6	74,0	3	B	2 650 000	1,6965	60 532	5 044	568
1404	6	53,5	2	B	2 050 000	1,2265	43 763	3 647	411
1405	6	32,5	1	B	1 300 000	0,7451	26 585	2 215	250
1501	7	53,5	2	B	2 000 000	1,2265	43 763	3 647	411
1502	7	74,0	3	B	2 725 000	1,6965	60 532	5 044	568
1503	7	74,0	3	B	2 725 000	1,6965	60 532	5 044	568
1504	7	53,5	2	B	2 100 000	1,2265	43 763	3 647	411
1505	7	32,5	1	B	1 325 000	0,7451	26 585	2 215	250
1601	8	53,5	2	B	2 050 000	1,2265	43 763	3 647	411
1602	8	74,0	3	B	2 800 000	1,6965	60 532	5 044	568
1603	8	74,0	3	B	2 800 000	1,6965	60 532	5 044	568
1604	8	53,5	2	B	2 150 000	1,2265	43 763	3 647	411
1605	8	32,5	1	B	1 350 000	0,7451	26 585	2 215	250
1701	9	53,5	2	B	2 100 000	1,2265	43 763	3 647	411
1702	9	74,0	3	B	2 875 000	1,6965	60 532	5 044	568
1703	9	74,0	3	B	2 875 000	1,6965	60 532	5 044	568
1704	9	53,5	2	B	2 200 000	1,2265	43 763	3 647	411
1705	9	32,5	1	B	1 375 000	0,7451	26 585	2 215	250
1801	10	53,5	2	B	2 150 000	1,2265	43 763	3 647	411
1802	10	74,0	3	B	2 925 000	1,6965	60 532	5 044	568
1803	10	74,0	3	B	2 925 000	1,6965	60 532	5 044	568
1804	10	53,5	2	B	2 250 000	1,2265	43 763	3 647	411
1805	10	32,5	1	B	1 400 000	0,7451	26 585	2 215	250
1901	11	108,5	4	B	4 400 000	2,4874	88 753	7 396	833
1902	11	74,0	3	B	3 075 000	1,6965	60 532	5 044	568
1903	11	53,5	2	B	2 400 000	1,2265	43 763	3 647	411
1904	11	53,5	2	B	2 250 000	1,2265	43 763	3 647	411
2001	12	108,5	4	B	4 500 000	2,4874	88 753	7 396	833
2002	12	74,0	3	B	3 175 000	1,6965	60 532	5 044	568
2003	12	53,5	2	B	2 450 000	1,2265	43 763	3 647	411
2004	12	53,5	2	B	2 300 000	1,2265	43 763	3 647	411
2101	13	109,0	4	B	4 600 000	2,4989	89 162	7 430	837
2102	13	74,0	3	B	3 275 000	1,6965	60 532	5 044	568
2103	13	53,5	2	B	2 500 000	1,2265	43 763	3 647	411
2104	13	53,5	2	B	2 350 000	1,2265	43 763	3 647	411
2201	14	108,5	4	B	4 700 000	2,4874	88 753	7 396	833
2202	14	74,0	3	B	3 375 000	1,6965	60 532	5 044	568
2203	14	53,5	2	B	2 550 000	1,2265	43 763	3 647	411
2204	14	53,5	2	B	2 400 000	1,2265	43 763	3 647	411
2301	15	108,5	4	B	4 800 000	2,4874	88 753	7 396	833
2302	15	74,0	3	B	3 475 000	1,6965	60 532	5 044	568
2303	15	53,5	2	B	2 600 000	1,2265	43 763	3 647	411
2304	15	53,5	2	B	2 450 000	1,2265	43 763	3 647	411
2401	16	75,5	3	B & T	3 650 000	1,7309	61 759	5 147	580
2402	16,17,18	633,5	13	B & T	20 850 000	14,5232	518 201	43 183	4 865
Summa		4362,0			170 925 000	100,000	3 568 106		per år:
							Årsavg tot	3 970 086	401 980

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

**Utöver Årsavgift andelstal och Årsavgift El & VA tillkommer kostnader för tv-kanaler utöver grundutbud samt hemförsäkring.

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

J SÄRSKILDA FÖRÄLLANDEN

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

Lägenhet 1202 har uteplats på innergården. Lägenhet 2402 har takterrass. Övriga lägenheter har balkong.

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Södertull i Karlstad, orgnr. 769638-4754, Karlstad kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2022-09-16, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

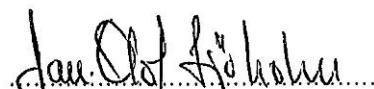
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

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.

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

Stockholm den 16 september 2022


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-09-16 för Brf Södertull i Karlstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2022-08-16
Föreningens Stadgar registrerade 2020-03-04
Bankoffert 2022-09-09
Fastighetsfakta 2022-09-16
Lantmäteriförrättning 2022-01-17
Startbesked 2020-10-15
Aktieöverlåtelseavtal 2021-04-06
Proforma balansräkning 2021-04-07
Totalentreprenadkontrakt 2021-03-05
Administrativa Föreskrifter 2020-10-01
Fullgörandegaranti 2020-03-08
Beräkning Taxvärde 2022-09-16
Situationsplan, planer, fasader, sektioner

2022093001512