

2021031704273

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KARLSTAD -
STOCKFALLET 2

ORG NR: (769634-1408)

4

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Karlstad-Stockfallet 2 org. nr. 769634-1408, i Karlstad kommun som registrerats hos Bolagsverket den 2017-03-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen uppför 18 st lägenheter i parhus för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet startade under kvartal 3 2020. Inflyttning beräknas preliminärt ske under kvartal 3 2021. Upplåtelse beräknas ske med start i april 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten Edsgatan 2:75 har köpts av Fastighets Förvaltning AB 1 Stockfallet 2:75, org. nr. 559031-4083. Byggprojektet har upphandlats och genomförts på totalentreprenad efter avtal med Trivselhus AB, org. nr. 556402-2977.

Trivselhus AB svarar under sex månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Därefter köper Trivselhus AB eventuella osålda lägenheter.

Garanti för föreningens skyldighet att återställa insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen, lämnas genom endera borgen utställd av Trivselhus AB eller insatsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har tecknat färdigställande- samt nybyggnadsförsäkring.

A

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Edsgatan 2:75 (fastigheten innehas med äganderätt)
Adress:	Åkermarksvägen 1-35 (udda nummer), Karlstad
Fastigheternas areal:	Totalt ca 10 069 m ²
Bostadsarea:	2 325,6 m ² , uppmätt på ritning
Bygglövs:	2019-07-03

Bebyggelsen utgörs av 18 st lägenheter i parhus i två plan.
 Samtliga lägenheter är anslutna för elleveranser med egen mätare
 Samtliga bostäder är utrustade med frånluftsvärmepump
 Samtliga bostäder är utrustade med undervattenmätare
 Samtliga bostäder har egen uteplats
 Samtliga bostäder är anslutna till fiber
 Samtliga lägenheter har, i direkt anslutning, en förrådsbyggnad

Tomtmark/trädgård

Det åvilar bostadsrätthavaren att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor i anslutning till sin lägenhet. Marken upplåts tillsammans med lägenheten.

Parkering, förvaring

Samtliga lägenheter har utvändigt förråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark. Sockelelement 400mm. 300mm cellplastisolering
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Betongpannor, 2-kupiga
Yttervägg	Fasadbeklädnad, läkt, vindsydd, 45x195mm regelverk med 195mm mineralullsisolering, plastfolie, 45x45mm sekundärregelverk med 45mm mineralullsisolering. Invändig beklädnad med träfiberskiva och gips
Rumsskiljande väggar	Träregelkonstruktion med isolering, träfiberskiva och gips, i WC/dusch ersätts skivor med plywood och fermacell
Fasad	Träpanel
Dörrsnickerier	Träfönster, entrédörr med runt fönster
Fönster	Ut och insida av trä i vit kulör
Uppvärmningssystem	Vattenburen golvvärme till BV och radiatorer till ÖV Frånluftsvärmepump till varje lägenhet.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning. Tilluft via ventiler i fönsterkarm, kompletteras med väggventiler.
TV/data/tele	Fiber

El

I varje bostad monteras el- och multimedia-central. Uttag och strömbrytare i vitt utförande. 1st uttag vid tänkt uteplats
Dörrsignal vid entrédörr.
Brandvarnare till varje plan i bostad.
Utelampa i aluminium med dubbelriktat ljus vid entrédörr, eventuell förrådsdörr och 1st vid fönsterdörr. Belysning på eventuell vind.

Utvändigt Förråd

Grundläggning	Betong
Yttervägg	Träpanel
Tak	Papp

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Målade	Målat
Kök	Lamell, ek	Målade	Målat
Bad, wc/dusch/	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Lamell, ek	Målade	Målat
Sovrum	Lamell, ek	Målade	Målat
Tvätt/Klädvård	Klinker	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning

Kök i vitt, tillval avseende färg finns, med induktionshäll, underbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl, frys samt köksfläkt och diskbänk.

Hushållsmaskiner i vitt med induktionshäll och fläktkupa i rostfritt, övriga kan fås i rostfritt som tillval.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

WC/dusch /1 innehåller wc, och duschplats samt tvättställ

WC/Bad 2 innehåller wc, kommod och badkar.

Tvätt/Klädvård innehåller tvättbänk

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	14 700 000 kr
Entreprenadkostnad*	58 164 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	72 864 000 kr
--------------------------------------	---------------

*Beloppet inkluderar även kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, marknadsföring, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan.

Fastigheterna kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Trivselhus AB:s entreprenadförsäkring eller av dem anlitat byggentreprenadföretag.

D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	27 900 000 kr
----------------------	---------------

Insatser	44 964 000 kr
----------	---------------

Summa beräknad finansiering	72 864 000 kr
-----------------------------	---------------

E

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Då föreningen tillämpar K2 ska avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån	27 900 000	3 mån - 5 år	2,50	697 500	279 000	976 500
Summa	27 900 000			697 500	279 000	976 500
Insatser	44 964 000					
Summa Finansiering	72 864 000					
Summa kapitalkostnad år 1 ⁵						
				varav amortering	279 000	976 500

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

Driftkostnader samt driftreserv exklusive värme. ⁶

Fastighetsavgift, bostäder. ⁷

116 000

246 000

0

1 338 500

kr

Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar

Avgår amorteringar

-279 000

Avgår avsättningar

-116 000

Avskrivningar ⁸

484 700

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader
år 1

1 428 200

kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstider och uppdelning av lån.

³ Antagen snittränta är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

⁴ Rak amortering över 100 år.

⁵ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶ Kostnad för värme, sophantering och hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören. Kostnaden beräknas till i genomsnitt ca 1 700 - 1 850 kr per månad. Om TV, bredband och telefoni önskas tillkommer även en kostnad för det.

⁷ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

⁸ Årlig avskrivning är beräknad på värdet av byggnationerna/entreprenaden med en avskrivningstid på 120 år

Föreningens driftskostnader, År 1

Driftskostnader	Föreningens kostnader
<i>förvaltningskostnader</i>	År 1
Ekonomisk förvaltning	36 000
Teknisk förvaltning	15 000
Styrelsearvoden	10 000
Revision	15 000
Övriga förvaltningskostnader	20 000
Fastighetsförsäkring	50 000
Sopning av gata, sandning/snöröjning	10 000
Sophantering	Åvilar brh
<i>förbrukningskostnader</i>	
Värme	Åvilar brh
Vatten	60 000
Hushållsel	Åvilar brh
IT, Kabel-TV, bredband	Åvilar brh
Löpande underhåll	10 000
Driftreserv	20 000
Summa	246 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge februari 2021.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- har eget abonnemang gällande hushållsel
- har eget avtal gällande sophämtning
- har eget avtal avseende IT, Kabel-TV samt bredband

Nyckeltal	kr/m ² BOA (2325,6)
Anskaffningskostnad	31 331
Lån	11 997
Insats	19 334
Årsavgift	550
Driftskostnad	80
Vatten ¹	26
Brh ber drift exkl vatten och IT	171
Avsättning & amortering	170
Kassaflöde	50

¹ Kostnaden för vatten är en driftkostnad men då samtliga lägenheter har en undermätare kommer den faktiska kostnaden att vidaredebiteras av föreningen. Denna post hanmar således i slutändan på den enskilde medlemmen men är en kostnad som trots allt belastar föreningen.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande anorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 278 504
Vattenförbrukning	60 000
Summa beräknade intäkter år 1	1 338 504 kr

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark ² Terrass	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift exklusive värme, el och vatten (kr)	Månads- avgift ³ (kr)
111	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
112	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
113	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
114	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
115	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
116	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
117	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
118	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
119	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
120	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
121	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
122	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
123	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
124	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
125	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
126	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
127	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
128	129,2	5 RoK	M	2 498 000	5,5556	71 028	5 919
diff.					-0,001		
SUMMA	2 325,6			44 964 000	100,000	1 278 504	

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark ingår enligt bilaga till förhandsavtalet.

³ Månadsavgift exklusive TV, bredband, telefoni, värme, vatten, hushållsel och sophämtning.

Andelstalet är beräknat som 100 % baserat på bostadens bostadsyta.

1

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 278 504	1 304 074	1 330 156	1 356 759	1 383 894	1 411 572	1 558 489	1 720 698
Årsavgift kr/m ²	550	561	572	583	595	607	670	740
Debitering vatten	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Summa intäkter	1 338 504	1 365 274	1 392 580	1 420 431	1 448 840	1 477 817	1 631 629	1 801 450
Driftkostnader	226 000	230 520	235 130	239 833	244 630	249 522	275 493	304 166
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	206 499
Summa	0	0	0	0	0	0	0	206 499
Reserv	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Räntor	697 500	690 525	683 550	676 575	669 600	795 150	753 300	711 450
Avskrivningar	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700
Summa kostnader	1 428 200	1 426 145	1 424 188	1 422 332	1 420 578	1 551 454	1 537 873	1 733 733
Årets resultat ¹	-89 696	-60 871	-31 609	-1 901	28 261	-73 637	93 756	67 717
Akkumulerat resultat	-89 696	-150 567	-182 176	-184 077	-155 815	-229 453	-100 430	697 744
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	141 403	156 121
Ack avsättning till underhållsfond	116 000	234 320	355 006	478 107	603 669	731 742	1 011 571	1 762 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-89 696	-60 871	-31 609	-1 901	28 261	-73 637	93 756	67 717
Årets avskrivning	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700	484 700
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	395 004	423 829	453 091	482 799	512 961	411 063	578 456	552 417
Likviditetsreserv	0							
Amorteringar	-279 000	-279 000	-279 000	-279 000	-279 000	-279 000	-279 000	-279 000
Årets kassaflöde	116 004	144 829	174 091	203 799	233 961	132 063	299 456	273 417
Kassabehållning inkl. fondavsättning	116 004	260 833	434 924	638 723	872 685	1 004 747	1 762 270	3 588 944
Låneskuld	27 900 000	27 621 000	27 342 000	27 063 000	26 784 000	26 505 000	25 110 000	23 715 000

Förutsättningar

Årsavgifter, driftkostnader och inflation höjs med 2,0 % per år.
Rak amortering över 100 år.

Eventuella uttag ur underhållsfonden under de första 10 åren förutsätts vara marginella. 400 000 kr har tagits ur fonden år 11 för ommålning

Årets resultat

Föreningen tillämpar K2 regelverket. Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet initialt bli negativt.

Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J

KÄNSLIGHETSANALYS

2021031704284

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	550	561	572	583	595	607	670	740
Antagen räntenivå + 1%	670	680	690	700	710	721	778	842
Antagen räntenivå + 2%	790	798	807	816	825	835	886	944
Antagen räntenivå - 1%	430	442	454	467	480	493	562	638
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	550	562	575	588	601	615	689	771
Antagen inflationsnivå + 2%	550	564	578	593	608	624	709	807
Antagen inflationsnivå - 1 %	550	559	569	579	589	599	653	713

I årsavgiften ingår inte kostnad för värme, vatten, hushållsel, TV, bredband och telefoni.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,5 %
och år 6-16 är 3 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

L

J

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 2021031704285
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
 - 2 Kostnad för uppvärmning, VA, fiber, hushållsel och sophämtning ingår ej i årsavgiften.
 - 3 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
 - 4 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda.

Det kan också komma att ske att arbeten i området ej är färdigställda.

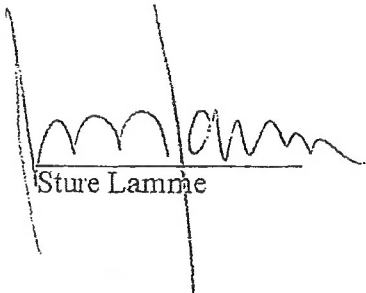
Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

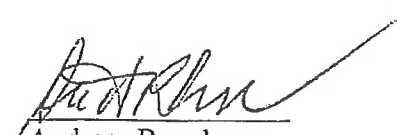
- 5 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Korsberga den 24 februari 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KARLSTAD-STOCKFALLET 2


Viktor Pilemyr


Sture Lamme


Andreas Runeborn

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Karlstad-Stockfallet 2 med org.nr 769634-1408 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i räntebereäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 18 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

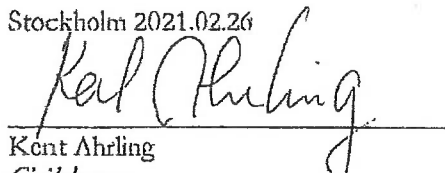
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

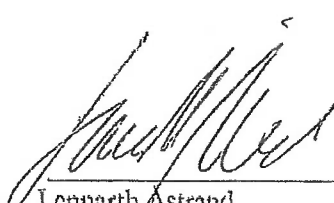
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021.02.26


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Callon Konsult AB

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

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

2021031704287

Ekonomisk plan daterad 2021.02.24

Stadgar för Brf Karlstad-Stockfallet 2 registrerade 2019-09-19

Registreringsbevis för Brf Karlstad-Stockfallet 2

Köpekontrakt gällande fastigheten Karlstad, Eidskatan 2:75 dat. 2020.02.21

Totalentreprenadkontrakt mellan Trivselhus AB och Brf Karlstad-Stockfallet 2 dat. 2020.01.30

Offert för finansieringen av Brf Karlstad-Stockfallet 2 2021.02.19

Bygglövsbeslut dat 2019-07-03

Utdrag ur fastighetsregistret

