

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Palladium
Katrineholm

Org.nr. 769635-2793

Denna ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell och lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Övriga upplysningar	12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Palladium, Katrineholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas till bostadslägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Upplåtelse och inflyttning av de tio bostadsrätterna för vilka samtliga bokningsavtal har tecknats kommer att ske efter det att bolagsverket registrerat denna ekonomiska plan.

Fastigheten är tomställd, med undtag av två av tre lokalhyresgäster. Samtliga lokaler ingår ej i ombildningen till bostadsrätt, utan kommer att kvarstå som hyresrättslokal.

Fastigheten är besiktigad av Projektledarhuset 2018-04-27. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till bilagd teknisk utredning av Projektledarhuset.

Ombyggnadsprojektet till 10 stycken lägenheter av den tidigare biosalongen genomförs på totalentreprenдавtal av Cityfastigheter i Katrineholm. Entreprenadgaranti avseende ombyggnaden gäller enligt ABT-06, enligt garantiförbindelse.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken, Katrineholm.

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Förvaltnings AB Graden.

Godkänd slutbesiktning föreligger avseende fastigheten Humlen, Katrineholm, per 2018-05-04.

Den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma per 2018-05-10.

De lägenheter som inte är upplåtna på tillträdesdagen kommer att förvärvas av Cityfastigheter AB, enligt upplåtelsegaranti.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm Humlen 2
Adress:	Drottninggatan 4, 641 30 Katrineholm
Tomtens areal:	730 m ² .
Antal bostadslägenheter:	10 st lägenheter och 3 hyreslokaler fördelade i en huskropp
Värme:	Vatteburen fjärrvärme
Vatten och avlopp:	Kommunalt, föreningens abonnemang
El:	Föreningens abonnemang
Sophantering:	Soprum/lösa kärl, föreningens abonnemang
TV/Data/Telefon:	Fiber, eget abonnemang tecknas av den enskilde bostadsrättshavaren
Lägenhetsförråd:	Vindsutrymme, ett till varje lägenhet.
Parkering:	Blockhyr 10 garage på annan fastighet, som föreningen hyr ut till medlemmarna

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	3 plus källare
Grundläggning:	Platta/källare
Stomme:	Tegel
Ytterväggar:	Tegel
Fasad:	Puts
Lägenhetsskilljande väggar:	Tegel / Trä på regel
Innerväggar:	Gips, osb på regel
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Plåt
Takbeläggning:	Plåt
Fönstersnickeri:	Trä och plast
Dörrsnickerier:	Trä
Balkong:	Stål/betong
Uppvärmningssystem:	Vattenburen fjärrvärme till radiatorer och golvvärme i badrum.
Ventilation:	FTX
TV/Data/tele:	Stadsnät, fiber
Markarbeten:	Stenläggning, betong/natursten

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak
Trapphus	sten	Betong	Betong
Teknikrum	sten	Betong	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning ¹⁾

Rum	Golv	Väggar	Tak
Kpr, hall	parkett	målat	Målat
Kök	parkett	målat/kakel	målat
Bad, tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Verdagsrum	parkett	målat	målat
Sovrum	parkett	målat	målat

¹⁾ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns hos föreningens styrelse

C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Fastighetsförvärv	20 814 000
Lagfärtskostnad	313 035
Pantbrevskostnad	140 983
Depositon av hyresgäster*	121 300
Förningens startkassa	<u>100 682</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	<u>21 490 000</u>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Cityfastigheter i Katrineholm entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men beräknas till cirka 8 722 00 kr, varav markvärdet beräknas vara ca 1 123 000 kr.

**j skuld till lokalyresgäster som har deponerat pengar som säkerhet.*

D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över lån som upptas för fastighetens finansiering, samt insatser etc.
Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

För finansieringen har bostadsrättstöreningen tecknat avtal med Handelsbanken, Katrineholm.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr) ²	Bind tid ¹	Kapitalkostnad
Lån 1	3 650 000	1,64	59 860		90 dagar	59 860
Lån 2	3 650 000	1,65	60 225	110 000	1 år	170 225
Lån 3	3 700 000	1,75	64 750		4 år	64 750
Summa lån	11 000 000		184 800	110 000		294 835
Insatser & upplavg.	10 490 000					
Summa Finansiering	21 490 000					
Summa nettokapitalkostnad år 1						294 835

¹⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuellt

²⁾ Rak amortering 110 000 kr/ år

Genomsnittsränta 1,68%

2

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad enligt föregående sida 294 835

Avsättningar

Avsättning till fond för fastighetsunderåll enligt stadgar 50 000

Driftskostnader inkl mervärdeskatt (vid 55% vakans på lokaler)

El gemensam	18 000	
Hyra garage inkl moms (10 st garageplatser hos Cityfastigheter enligt avtal)	10 000	
Värme	70 000	
Vattenavgift	57 000	
Renhållning, sophantering	17 500	
Fastighetsskötsel	10 000	
Trappstädning	10 000	
Rep och underhåll	25 000	
Fastighetsförsäkring	20 000	
Administration	25 000	
Styrelse och revisor	10 000	
Bankkostnader	3 000	
Driftsreserv	25 360	
Summa driftskostnader ¹		300 860

Skatter

Kommunal fastighetsskatt lokaler ² 29 000

Summa beräknade årliga kostnader 674 695

¹) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, läge, storlek mm. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

²) För bostäder ingår eventuellt fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Enligt nu gällande regler.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal i drift och kapital.

Årsavgifter	481 938
Intäkter garage (10 st x 300 kr/mån) exkl moms	36 000
Hysesintäkter exkl. moms	345 757
Hysesintäkter (55 % vakans)	-189 000
Summa beräknad årliga intäkter	674 695

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter. Lokalhyror specificeras i separat tabell nedan.

Lghnr	Plan	Antal rum	BOA m ²	Totalt andelstal kapital/ drift	Insatser	Upplåtels avgift	Summa insats och upplåteavg	Årsavgift	Månads avgift
LGH 1	8V	2 rok	60	8,85	895 708	99 292	995 000	42 649	3 554
LGH 2	8V	2 rok	60	8,85	895 708	79 292	975 000	42 649	3 554
LGH 3	8V	2 rok	60	8,85	895 708	79 292	975 000	42 649	3 554
LGH 4	1 tr	2 rok	60	8,85	895 708	79 292	975 000	42 649	3 554
LGH 5	1 tr	2 rok	60	8,85	895 708	29 292	925 000	42 649	3 554
LGH 6	1 tr	2 rok	60	8,85	895 708	-20 708	875 000	42 649	3 554
LGH 7	1 tr	5 rok	118	17,40	1 761 559	-41 559	1 720 000	83 277	6 990
LGH 8	1 tr	2 rok	36	5,31	537 425	212 575	750 000	25 590	2 132
LGH 9	1 tr	3 rok	108	15,93	1 612 274	-187 274	1 425 000	76 769	6 397
LGH 10	1 tr	2 rok	56	8,26	835 994	39 006	875 000	39 806	3 317
Summa			678	100,00	10 121 500	368 500	10 490 000	481 938	40 162

Lghnr	Plan	Lokalarea	Uthyr	Hyra	Månads hyra
Butik 1	8V	26	Uthyr	Elektronikbutik	37 116
Butik 2	8V	80	Uthyr	Pizzeria	119 641
Butik 3	8V	155	Vakant	Vakant	189 000
Summa		261		345 757	28 813
Summa totalyta		939			

Upplåtelseavgifter är baserade på en differentierad beräkning utifrån lägenheternas marknadsvärde. Insatser är fördelat i enlighet bostadsarea (BOA).

F.Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ² bostadsarea	31 696
Belåning/m ² totalyta år 1:	11 715
Driftskostnader/m ² bostadsarea år 1:	444
Driftskostnader/m ² totalyta år 1:	320
Insats & upplåtelseavgifter/m ² bostadsarea: (i snitt)	15 472
Årsavgift/m ² bostadsarea år 1: (i snitt)	711



G. Ekonomiska prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	184 800	182 952	181 104	179 256	177 408	175 560	166 320	157 080
Amortering	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Driftskostnader	300 860	306 877	313 015	319 275	325 661	332 174	366 747	404 918
Fastighetskatt/avgift	29 000	29 487	29 983	30 486	30 993	31 519	34 257	57 233
Summa utbetalningar	624 660	629 316	634 101	639 017	644 067	649 253	677 324	729 231
Inbetalningar								
Årsavgifter	481 938	491 577	501 408	511 436	521 665	532 098	587 480	648 625
Övriga intäkter	192 757	196 612	200 544	204 555	208 646	212 819	234 970	259 426
Årsavgifter kr/m ²	711	725	740	754	769	785	866	957
Summa inbetalningar	674 695	688 189	701 953	715 992	730 312	744 918	822 449	908 051
Årets nettoöverskott	50 035	58 873	67 851	76 974	86 245	95 665	145 125	178 819
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100 682	150 717	209 590	277 441	354 415	440 660	1 016 295	1 847 537
Kassabehållning	150 717	209 590	277 441	354 415	440 660	536 325	1 161 421	2 026 351
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	50 000	100 000	150 000	200 000	250 000	300 000	550 000	800 000
Årets netto efter avsättning till yttre fond	35	8 873	17 851	26 974	36 245	45 665	95 125	128 819
Avskrivning								
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 100 år för byggnad.								
Avskrivningsunderlaget är anskaffningskostnaden proportionellt enligt taxeringsvärdet.								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Bokföringsmässigt resultat	-19 965	-11 127	-2 149	6 974	16 245	25 665	75 125	108 819
Antaganden:								
Årsavgifterna höjs med	2,0%							
Driftskostnader höjs med	2,0%							
Räntenivå genomsnitt	1,68%							

H.Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift/m ² om:												
Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå	711	725	740	754	769	785	801	817	833	849	866	957
Antagen räntenivå + 1 %	838	852	867	881	896	912	928	944	960	976	993	1 084
Antagen räntenivå + 2 %	965	979	994	1 008	1 023	1 039	1 055	1 071	1 087	1 103	1 120	1 211
Antagen räntenivå -1%	584	598	613	627	642	658	674	690	706	722	739	830
Antagen räntenivå och												
Antagen inflationsnivå +1%	716	730	745	759	774	790	806	822	838	854	871	962
Antagen inflationsnivå +2%	721	735	750	764	779	795	811	827	843	859	876	967
Antagen inflationsnivå -1%	706	720	735	749	764	780	796	812	828	844	861	952



1. Övriga upplysningar

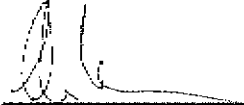
Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning.

Hyresavtal på 10 stycken blockförhyrda garageplatser på vilka separata avtal tecknas med bostadsrättshavaren.

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad.

Katrineholm 2018-05-11

Brf Palladium



Stefan Berg



Urban Hielte



Mikkel Kjeldsen

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Palladium, Katrineholm, org.nr. 769635-2793, Katrineholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2018-05-11, 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.

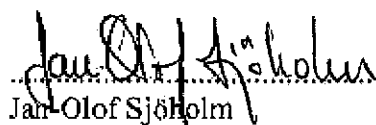
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

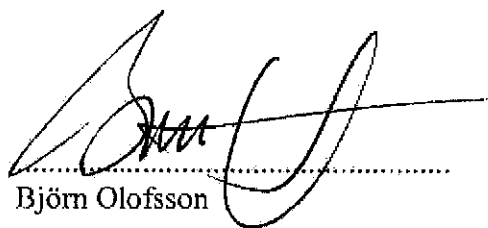
Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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 14 maj 2018


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-14 för Brf Palladium, Katrineholm

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, skapat 2017-09-12
- Föreningens Stadgar registrerade, 2017-09-12
- Fastighetsfakta för Katrineholm Humlen 2, 2018-04-17
- Beskrivning och ritningar, 2017-04-19
- Köpekontrakt, 2018-05-10
- Entreprenadgaranti, 2018-04-18
- Teknisk statusbesiktning, 2018-04-27
- Intyg avseende värdering av bostadsrätterna, 2018-04-24
- Hyresavtal- avseende butik 1, 2015-04-23
- Hyreskontrakt samt överlåtelse- för butik 2, 2017-11-01
- Utlåtande överslutbesiktning SB 1, 2018-05-04
- Finansieringsförslag, 2017-06-26
- Beräkning taxeringsvärde- Hyreshus 2016-2018
- Upplåtelsegaranti, 2018-04-18
- Protokoll från extra föreningsstämma, 2018-05-10