

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad Karlstads Kommun Org. nr: 769637-0621

Insatser	28 804 kr/m ² BOA
Upplåtelseavgifter	0 kr/m ² BOA
Insatser och upplåtelseavgifter	28 804 kr/m ² BOA
Årsavgifter	743 kr/m ² BOA
Årsavgift kall & varmvatten samt hushållsel exkl moms	74 kr/m ² BOA
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	123 kr/m ² BOA
Bostadsrättsföreningens lån	12 309 kr/m ² BOA
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	30 %
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	152 kr/m ² BOA
Energiförbrukning (uppvärmning och fastighetsel)	81 kr/m ² BOA
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (bundet 1, 3 år, 5 år)	2,00 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (bundet 1, 3 år, 5 år)	1,11 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00 %
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	4,3 %
Boarea (BOA)	2 458,5 m ²

Innehåll

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
 - B BESKRIVNING
 - C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
 - 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

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras.

Karlstad 2021-06-15

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad


Carina Johansson

Mats Tågmark


Sture Emanuelsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad, 769637-0621, registrerad 2019-01-07, 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 Färjestadbostäder AB, orgnr 559022-7681, som då var tomträttshavare till fastigheterna Karlstad Ringtrasten 2 och Koltrasten 23. Tomrätterna 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 tomträtterna kommer skatt behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 79,8 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, och avser beräknade kostnader.

Driftkostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske under aug 2021 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 dec 2021 och jan 2022. Projektet är färdigställt till ca 50%.

Föreningen är ett s.k. Äkta bostadsföretag. Startbesked gavs 2020-10-16. 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 Koltrasten 23 samt Karlstad Ringtrasten 2. Tomträtt.

Adress: Dammgatan 13 resp. Dammgatan 16

Sammanlagd areal: 2 271 m²

Hustyp: 1 flerfamiljshus i 6 plan samt 1 flerfamiljshus i 4 plan.

Taxeringsvärde: Mark Bostäder 5 200 000

(beräknat via skatteverket.se) Byggnad Bostäder 34 000 000

Mark Lokaler 0

Byggnad Lokaler 0

Totalt 39 200 000

Värdeår (bedömt): 2021

Byggår: 2020-2022

Antal bostadslägenheter: 37 st

Lägenhetsytor BOA: 2 458,5 m²

Parkering: 22 platser på mark, varav 5 st i Carport och 1 HKP. För uthyrning till medlemmarna. Samtliga platser har motorvärmarruttag. 5 platser är försedda med laddstolpe.

Servitut: Ringtrasten 2 belastas av servitut för dagvatten, fjärrvärmeledning, optokabel samt tillfart till Ringtrasten 1.

Gemensamma anordningar & Utrymmen

Undercentral fjärrvärme
 Lägenhetsförråd i fristående byggnader
 2 st Hissar, 1 hiss per huskropp.
 Cykelställ under tak på gård.
 Soprum, 2 st moloker.
 Carport

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: Hus A: 6 våningar 1 trapphus med hiss. Hus B: 4 våningar 1 trapphus med hiss.
 Grundläggning: Betongplatta. Pålar till fast mark.
 Stomme: Betong med bärande ytterväggar i betong.
 Bjälklag: Betong
 Lägenhetsskiljande väggar: Betong/plåttreglar och gipsskivor
 Innerväggar: Plåttreglar och gipsskivor
 Fasad: Puts
 Yttertak: Bandtäckt plåt
 Takavvattning: Utvändiga stuprör i plåt
 Balkonger: Betong med räcken av aluminium.
 Fönster: 3-glas i trä med utsida i aluminium
 Fönsterdörrar: 3-glas i trä med utsida i aluminium
 Värmeproduktion: Fjärrvärme, 2 anslutningar.
 Värmedistribution: Vattenradiatorer. Elkomfortvärme i badrum via hushållsel.(ej i WC)
 Ventilation: FTX-system
 VA: Anslutet till kommunens nät, 2 VA-abonnemang. Udermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna
 El: Föreningen har 2 elabonnemang. Udermätare för hushållsel i lägenheterna.
 Sophantering: Sopkärn i separat byggnad på innergården samt 2st moloker.
 Bredband: Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
 Hissar: 2 st linhissar
 Förråd: 1 st kallförråd till varje lägenhet i separata förrådsbyggnader på innergården.
 Mark: Asfalt, betongplattor, armerat gräs, gräs, träd och planeringar.

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

	101 077 500
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	101 077 500

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	30 262 500
Insatser	70 815 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	101 077 500

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	30 262 500	2,00%	605 250	1,00%	302 625	907 875
SUMMA	30 262 500		605 250			907 875

* Räntenlån i planen 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 Å1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	907 875
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Tomträttsavgäld: 124.260kr t.o.m 2025-09-01, samt 91.440 kr t.om. 2030-02-04.	215 700
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	100 000
Fastighetsel	35 000
VA-fastighet	3 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (mäts och debiteras bostadsrättshavarna efter faktisk förbrukning)	130 000
Renhållning (sophämtning)	35 000
Driftkostnad hissar	15 000
Fastighetsskötsel, städning mm	75 000
Avgift för TV samt bredband (214 kr/månad x 37)	95 016
Informetric individuell mätning	10 000
Hushållsel (mäts och debiteras bostadsrättshavarna efter faktisk förbrukning)	98 340
Löpande underhåll	45 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	35 000
Ekonomisk förvaltning	51 000
Försäkring (inkl bostadsrättstillägg)	20 000
SUMMA UTGIFTER	1 940 931
	Delsumma drift: 747 356
	Drift per m2 BOA & År: 304

*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 vatten)	1 827 531
Parkering i carport 5 platser 500 per månad	30 000
Parkering på mark 12 platser 350 per månad	50 400
Laddstolpe 5 platser 550 per månad	33 000
Summa Intäkter	1 940 931

G EKONOMISK PROGNOIS

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
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%

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	605	599	593	587	581	575	545	514
Amortering	303	303	303	303	303	303	303	303
Fondavsättning	70	71	73	74	76	77	85	94
Tomträttsavgäld	216	216	216	216	216	237	270	270
Drift inkl individuell mät	747	762	778	793	809	825	911	1006
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	62
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1941	1951	1962	1973	1984	2017	2113	2249

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

Årsavgifter inkl indiv.mät	1828	1869	1878	1887	1897	1929	2015	2140
Parkering i Carport	30	31	31	32	32	33	37	40
Markparkering	50	51	52	53	55	56	61	68
Laddstolpar	33	34	34	35	36	36	40	44
Övrig intäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 941	1 951	1 962	1 973	1 984	2 017	2 113	2 249
Avskrivning byggnader	731	731	731	731	731	731	731	731
Bokföringsm. underskott*	-358	-357	-355	-354	-352	-351	-343	-334

*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: 87 669 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m ² BOA i snitt	743	760	764	768	772	784	820	871
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	2,00%	3,00%	4,00%
1	743	866	990
2	760	882	1004
3	764	885	1005
4	768	887	1007
5	772	890	1008
6	784	901	1018
11	820	931	1041
16	871	975	1080

Inflationsscenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m² BOA)

År	2%	3%	4%
1	743	743	743
2	760	760	766
3	764	764	776
4	768	768	787
5	772	772	798
6	784	784	818
11	820	820	898
16	871	871	1 007

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

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

Lägenhets- beteckning	Plan	BOAm2 (ca)	Rum	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)			Årsavgift*** el & KV-vatten Kr/månad inkl moms	
						per år	per månad	per m2		
A1001	0	53,0	2	1 395 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1002	0	53,0	2	1 395 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1003	0	72,5	3	1 795 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1004	0	52,5	2	1 475 000	2,1354	34 150	2 846	650	406	
A1101	1	53,0	2	1 495 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1102	1	72,5	3	2 050 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1103	1	72,5	3	2 095 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1104	1	53,0	2	1 595 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1201	2	53,0	2	1 550 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1202	2	72,5	3	2 095 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1203	2	72,5	3	2 150 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1204	2	53,0	2	1 650 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1301	3	53,0	2	1 595 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1302	3	72,5	3	2 150 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1303	3	72,5	3	2 195 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1304	3	53,0	2	1 695 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1401	4	53,0	2	1 650 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1402	4	72,5	3	2 195 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1403	4	72,5	3	2 250 000	2,9490	47 159	3 930	650	561	
A1404	4	53,0	2	1 750 000	2,1558	34 475	2 873	650	410	
A1501	5	86,5	3	2 900 000	3,5184	56 266	4 689	650	669	
A1502	5	86,5	3	2 995 000	3,5184	56 266	4 689	650	669	
B1001	0	73,5	2	1 795 000	2,9896	47 810	3 984	650	569	
B1002	0	57,0	2	1 495 000	2,3185	37 077	3 090	650	441	
B1003	0	57,0	2	1 495 000	2,3185	37 077	3 090	650	441	
B1004	0	86,0	3	2 095 000	3,4981	55 941	4 662	650	666	
B1101	1	86,0	3	2 195 000	3,4981	55 941	4 662	650	666	
B1102	1	57,0	2	1 595 000	2,3185	37 077	3 090	650	441	
B1103	1	57,0	2	1 595 000	2,3185	37 077	3 090	650	441	
B1104	1	86,0	3	2 195 000	3,4981	55 941	4 662	650	666	
B1201	2	86,0	3	2 250 000	3,4981	55 941	4 662	650	666	
B1202	2	57,0	2	1 650 000	2,3185	37 077	3 090	650	441	
B1203	2	57,0	2	1 650 000	2,3185	37 077	3 090	650	441	
B1204	2	86,0	3	2 250 000	3,4981	55 941	4 662	650	666	
B1301	3	65,0	2	1 895 000	2,6439	42 281	3 523	650	503	
B1302	3	45,0	2	1 550 000	1,8304	29 271	2 439	650	348	
B1303	3	95,0	4	2 995 000	3,8641	61 795	5 150	650	735	
Summa		2458,5		70 815 000	100,000	1 599 191			per år:	
								Årsavg tot	1 827 531	228 340

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

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

***Hushållsel samt kall- och varmvatten tillkommer. Debitering 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.

Lägenheter på plan 0 har uteplats på mark ingående i bostadsrätten. Lägenheter på plan 5 i hus A har terrass. Övriga lägenheter har balko

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad, orgnr. 769637-0621, Karlstad kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-06-15, 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.

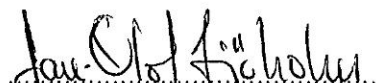
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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 15 juni 2021


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-06-15 för Brf Koltrasten i Karlstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-06-15

Föreningens Stadgar registrerade 2019-01-07

Bankoffert 2021-06-09

Fastighetsfakta 2021-06-10

Lantmäteriförrättning 2019-08-12

Tjänsteytrande bygglov 2019-03-26

Startbesked 2020-10-16

Aktieöverlåtelseavtal 2020-10-02

Köpeavtal 2020-10-02

Köpebrev 2020-10-02

Totalentreprenadkontrakt 2020-10-02

Beräkning Taxvärde

Situationsplan, planer, fasader, sektioner