



# **BRF. KOLTRASTEN KOSTNADSKALKYL**

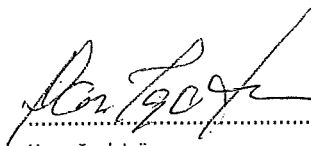
## KOSTNADSKALKYL

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

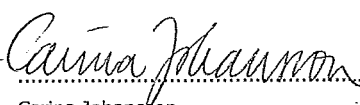
- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOZ
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2019-10-29

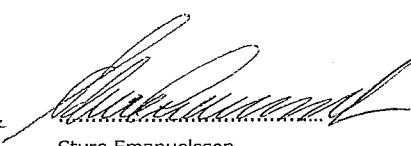
Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad



Hans Igelström



Carina Johansson



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 avser förvärva tomträtterna till fastigheterna Karlstad Koltrasten 23 samt Karlstad Ringtrasten 2 via förvärv av ett Aktiebolag och genom nybyggnation på Totalentreprenad uppföra sammanlagt 37 bostadslägenheter, förråds- och komplementbyggnader samt 22 P-platser på mark. Bygglov är beviljat och har vunnit laga kraft 2019-05-24. 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 bostads lägenheter 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 Koltrasten 23 samt Karlstad Ringtrasten 2. Tomträtt.

Adress: Färjestadsvägen 56 / Dammgatan.

Areal: 2 271 m<sup>2</sup>

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: 2020-2021

Antal bostadslägenheter: 37 st

Lägenhetsytor BOA: 2 421,0 m<sup>2</sup>

Parkering: 22 platser på mark, varav 5 st i Carport och 1 HKP, för uthyrning till medlemmarna.

Servitut (blivande) Ringtrasten 2 kommer att belastas av servitut för dagvatten, fjärrvärmeledning och optokabel.

Gemensamhetsanläggningar Kommer ej att finnas.

Ledningsrätt Kommer ej att finnas.

### Gemensamma anordningar & Utrymmen

Undercentral fjärrvärme  
Lägenhetsförråd i fristående byggnader  
2 st Hissar, 1 hiss per huskropp.  
Cykelställ under tak på gård.  
Soprum  
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
Värmedistribution	Vattenradiatorer. Elkomfortvärme i badrum via hushållsel.(ej i WC)
Ventilation:	FTX-system
VA:	Anslutet till kommunens nät.Ett VA-abonnemang. Undermätare för kall- och varmvatten i lägenheterna.
El:	Föreningen har ett elabonnemang. Undermätare för hushållsel i lägenheterna.
Sophantering:	Sopkärl i separata byggnader på innergården.
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.

### **Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter**

De vanligast förekommande yttskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakei
	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, lagfart, pantbrev,  
räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000.

	101 077 500
<b>SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>101 077 500</b>

## 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	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b>101 077 500</b>

### 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
<b>SUMMA</b>	<b>30 262 500</b>		<b>605 250</b>			<b>907 875</b>

\* 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 Å1

	ÅR 1
<b>Kapitalutgifter</b>	
Summa räntor och amortering från föregående sida	907 875
Avsättning till fond för yttre underhåll	72 630
Tomträttsavgäld (avgäldsperiod 10 år)	210 060
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
<b>Driftkostnad**</b>	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	100 000
Fastighetsel	35 000
VA-fastighet	3 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)	130 000
Renhållning (sophämtning)	35 000
Driftkostnad hissar	15 000
Fastighetskötsel, städning mm	75 000
Avgift för TV samt bredband (214 kr/månad x 37)	95 016
Informetric individuell mätning	5 000
Hushållsel (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)	96 840
Löpande underhåll	45 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	35 000
Ekonomisk förvaltning	51 000
Försäkring (Inkl bostadsrättstillägg)	20 000
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>1 931 421</b>
	Delsumma drift: 740 856
	Drift per m2 BOA & År: 306

\*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)	1 830 021
Parkering i carport 5 platser 500 per månad	30 000
Parkering på mark 17 platser 350 per månad	71 400
<b>Summa Intäkter</b>	<b>1 931 421</b>

## G EKONOMISK PROGNOIS

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

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,00%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,00%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,00%

	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	73	74	76	77	79	80	89	98
Tomträttsavgäld	210	210	210	210	210	210	210	210
Drift inkl Individuell mätn	741	756	771	786	802	818	903	997
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	62
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1931	1942	1952	1963	1974	1986	2049	2184

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

Årsavgifter inkl indiv.mätn	1830	1838	1847	1855	1865	1874	1925	2047
Parkering i Carport	30	31	31	32	32	33	37	40
Markparkering	71	73	74	76	77	79	87	96
Intäkt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrig intäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 931	1 942	1 952	1 963	1 974	1 986	2 049	2 184
Avskrivning byggnader	731	731	731	731	731	731	731	731
Bokföringsm. underskott*	-355	-354	-352	-351	-349	-348	-339	-330

\*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/m2 BOA i snitt	756	759	763	766	770	774	795	846
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## 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	756	881	1006
2	759	883	1007
3	763	885	1008
4	766	888	1009
5	770	890	1010
6	774	893	1011
11	795	908	1020
16	846	952	1058

#### Inflationsscenarios

(inkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	756	756	756
2	759	762	765
3	763	769	775
4	766	776	785
5	770	783	796
6	774	790	807
11	795	832	872
16	846	908	979

## I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER 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 & K&V-vatten
						per år	per månad	per m2	Kr/månad
A1001	0	52,5	2	1 395 000	2,1685	34 765	2 897	662	410
A1002	0	52,5	2	1 395 000	2,1685	34 765	2 897	662	410
A1003	0	71,5	3	1 795 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1004	0	51,5	2	1 475 000	2,1272	34 103	2 842	662	402
A1101	1	52,0	2	1 495 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1102	1	71,5	3	2 050 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1103	1	71,5	3	2 095 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1104	1	52,0	2	1 595 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1201	2	52,0	2	1 550 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1202	2	71,5	3	2 095 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1203	2	71,5	3	2 150 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1204	2	52,0	2	1 650 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1301	3	52,0	2	1 595 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1302	3	71,5	3	2 150 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1303	3	71,5	3	2 195 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1304	3	52,0	2	1 695 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1401	4	52,0	2	1 650 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1402	4	71,5	3	2 195 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1403	4	71,5	3	2 250 000	2,9533	47 347	3 946	662	558
A1404	4	52,0	2	1 750 000	2,1479	34 434	2 870	662	406
A1501	5	85,0	3	2 900 000	3,5109	56 287	4 691	662	664
A1502	5	85,5	3	2 995 000	3,5316	56 618	4 718	662	668
B1001	0	72,5	2	1 795 000	2,9946	48 009	4 001	662	566
B1002	0	56,5	2	1 495 000	2,3337	37 414	3 118	662	441
B1003	0	56,5	2	1 495 000	2,3337	37 414	3 118	662	441
B1004	0	84,0	3	2 095 000	3,4696	55 625	4 635	662	656
B1101	1	84,5	3	2 195 000	3,4903	55 956	4 663	662	660
B1102	1	56,5	2	1 595 000	2,3337	37 414	3 118	662	441
B1103	1	56,5	2	1 595 000	2,3337	37 414	3 118	662	441
B1104	1	84,0	3	2 195 000	3,4696	55 625	4 635	662	656
B1201	2	84,5	3	2 250 000	3,4903	55 956	4 663	662	660
B1202	2	56,5	2	1 650 000	2,3337	37 414	3 118	662	441
B1203	2	56,5	2	1 650 000	2,3337	37 414	3 118	662	441
B1204	2	84,0	3	2 250 000	3,4696	55 625	4 635	662	656
B1301	3	63,5	2	1 895 000	2,6229	42 050	3 504	662	496
B1302	3	45,0	2	1 550 000	1,8587	29 799	2 483	662	351
B1303	3	93,5	4	2 995 000	3,8620	61 915	5 160	662	730
Summa		2421,0		70 815 000	100,000	1 603 181			per år:
							Årsavg tot	1 830 021	226 840

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

\*\*Utöver Årsavgift andelstal och Årsavgift EI & 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 FÖRÅLLANDEN

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

Lägenheter på plan 0 har uteplats på mark. Lägenheter på plan 5 i hus A har terrass. Övriga lägenheter har balkong.



**K NYCKELTAL**Anm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	41 750 kr	
2.	Insatser per m2 BOA i snitt	29 250 kr	
3.	Lån per m2 BOA	12 500 kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	662 kr	Exkl. Kall- och varmvatten samt hushållsel
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA i snitt	94 kr	Kall- och varmvatten samt hushållsel
6.	Driftskostnader per m2 BOA	306 kr	inkl hushållsel
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	30 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	155 kr	dvs föreningens årliga sparande
	BOA bostadsrätt	2 421,0 m <sup>2</sup>	
	BOA hyresrätt		
	LOA hyresrätt		
	LOA bostadsrätt		
	BOA+LOA	2 421,0 m <sup>2</sup>	

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 29 okt 2019 för bostadsrättsföreningen Koltrasten i Karlstad, org nr 769637-0621.

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.

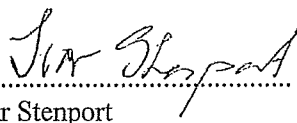
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

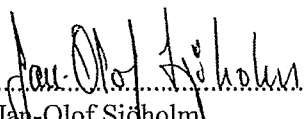
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Arbetena är ej påbörjade.

Stockholm den 30 okt 2019

  
.....

Ivar Stenport

  
.....

Jan-Olof Sjöholm

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

**Bilaga till granskningsintyg dat 2019-10-30 för Brf Koltrasten i Karlstad**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-01-07

Stadgar registrerade 2019-01-07

Bankoffert 2019-10-25

2 st Fastighetsutdrag 2019-10-02

Lantmäteriförrättning 2019-08-12

Bygglovshandlingar : planritningar, fasader, sektioner, situationsplan

Beräkning av tax. värde

