

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:3
organisationsnummer 769633-2316

Innehållsförteckning

1. Allmänna Förutsättningar
2. Beskrivning av Fastigheten
3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Preliminär finansieringsplan
5. Beräknat taxeringsvärde
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Tabell med lägenhetsredovisning
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Göteborg den 19 oktober 2021

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:3

Patrik Lindström
Daniel Åstenius
Kerstin Brolén



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:3 med organisationsnummer 769633-2316, registrerades hos Bolagsverket 2016-11-11. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostäder.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med oktober 2021. Tillträde beräknas ske under 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har följande ekonomiska plan upprättats för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen.

Föreningen förvärvade den 30 mars 2017 samtliga andelar i Ekonomisk förening 1-3 Karlastaden ("Ek. Föreningen"), org.nr. 769633-1623, innehållande fastigheten Lindholmen 2:21 i Göteborgs kommun ("Fastigheten"). Fusion har påbörjats, vilket kommer att leda till att den Ek. Föreningen uppgår i Föreningen, vilken därigenom blir direkt ägare till Fastigheten. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen på ca 55 miljoner kr, som kommer att realiseras om Föreningen säljer hela eller del av Fastigheten. Föreningen färdigställer bostadsrätterna i enlighet med tecknat totalentreprenadavtal samt den ekonomiska planen.

Totalentreprenadavtal är tecknat mellan Ek. Föreningen och Karlastaden Utveckling AB den 18 december 2020.

Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen.

Serneke Bostad AB, org.nr. 559068-5995, förbinder sig att svara för samtliga kostnader som belöper på bostadsrättslägenheter som inte upplåtits vid slutbesiktning, samt att förvärva eller anvisa köpare till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter senast sex månader efter månadsskiftet närmast efter godkänd slutbesiktning och slutlig placering av föreningens långfristiga lån är gjord.

Projektet finansieras av Nordea.



2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lindholmen 2:21
Kommun	Göteborg
Adress	Box 8869, 402 72 Göteborg
Tomtens areal	ca 845 m ²
Bostadsarea	ca 13 055 m ²
Antal hus	1
Antal bostadsrätter	168
Husets utformning	Ett (1) flerbostadshus med 168 lägenheter fördelade på 19 av husets totalt 73 plan.
Detaljplan	Detaljplan lagakraftvunnen 17-12-18
Bygglov	Bygglov beviljat för mark, schakt, spont, pålning, källare, garage, stomme och fasad under perioden 2017-07-07 - 2020-01-27.

Gemensamma anordningar

El Elcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Separat mätare för respektive lägenhet.

Servitut

Belastande

Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.

Förmån

Myndigheten instiftar de servitut som myndigheten anser nödvändiga.

Gemensamhetsanläggningar

Grundläggning, bottenplatta	Pålad bottenplatta
Stomme, outriggers	Platsgjuten betong och stålstomme
Fasad	Glas, plåt och fibercementskivor
Yttertak	Inte färdigprojekterad lösning
Uppvärmning	Fjärrvärme, värmepump. Golvärme i lägenheterna.
Undercentral	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68. Installationer samt mätare för media.
Elcentral	Belägen i källare och i teknikrum på plan.
Fläktrum	Belägen i källare och på teknikplan våning 12, 13, 38, 49, 67, 68.
Ventilation	FTX-system för bostäder.
Hiss	5 st
Bredband/TV/telefoni	Fiberanslutning via Mediabolag eller GA
Förråd	Externa förråd i antingen källaren eller på vissa våningsplan.
Sophantering	Sopsug i hisshall, matavfall i markplan. Grovsoprum i källaren.
Parkering	Flytande parkeringsplatser enligt kommunens p-tal
Gemensamma utrymmen	Gemensam takterrass, hundspa, hemmakontor, cykelrum, barnvagn- och rullstolsrum, trapphus/korridor, gemensamma umgångesytor, teknikrum.
Korridorer och hisshall	Samtliga plan
Teknikvåningar och teknikrum	Plan 8, 12, 13, 38, 49, 67, 68

Byggnadsbeskrivning

Källare	Ja, två plan
Antal våningar	19
Uteplatser/balkonger	Betong med räcken.
Fönster och fönsterdörrar	Del av fasadsystemet, aluminium och glas.
Portar/dörrar	Metallpartier
Trapphus	Prefabricerade betongtrappor.
Badrum	Alla lägenheter utrustade med tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i badrum.
Postboxar	Separat rum i entréplan

Lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkettgolv, klinker i badrum
Väggar	Målat NCS S 0500-N, kakel i badrum
Tak	Fast undertak av gips
Kök	Induktionshäll, ugn (2-4 rok), kompaktugn (1 rok) Helintegrerad kyl/frys (1-2 rok) Helintegrerad kyl och frys (3-4 rok) Mikrovågsugn (2-4 rok)

	Kolfilterfläkt
	Helintegrerad diskmaskin
	Stänkskydd av kvartskomposit
WC/Dusch/Tvättstuga	WC-stol, toalettpappershållare, krokar, spegel
	Blandare, tvättställ med kommod,
	Duschväggar, handdukstork
	Kombimaskin (1-2 rok)
	Tvättmaskin och torktumlare (3-4 rok)

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Under entreprenadtiden är Fastigheten försäkrad genom Totalentreprenadförsäkring samt Allrisk- och Ansvarsförsäkring.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenad- och garantitid samt styrelseansvarsförsäkring finns tecknade.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Transaktion 09222115557455872186



Signerat KB, PL, DÅ

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv baserad på köpeskilling andelar och kostnad för entreprenaden inklusive moms	1 493 578 242 kr
Likviditetsreserv	800 000 kr
Beräknad total anskaffningskostnad	1 494 378 242 kr

4. Preliminär finansieringsplan

Lån ¹	Bindningstid ²	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	rörligt	36 432 598	3,25%	1 184 059	182 163	1 366 222
Lån 2	2 år	36 432 598	3,25%	1 184 059	182 163	1 366 222
Lån 3	3 år	36 432 598	3,25%	1 184 059	182 163	1 366 222
Lån 4	5 år	36 432 598	3,25%	1 184 059	182 163	1 366 222
Summa		145 730 391	3,25%	4 736 238	728 652	5 464 890
Insatser		1 348 647 851				
Summa finansiering		1 494 378 242				

¹⁾ Säkerhet för lån är pantbrev.

²⁾ Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid slutfinansiering.

³⁾ Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 0,5% år 1 och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.

De bundna lånen har slutförfallodag vid löptidens slut och förväntas därefter förlängas med ny löptid.

Eventuellt överskott som genereras på grund av differensen mellan kalkylränta och verklig ränta ska i möjligaste mån avsättas till amortering.

5. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde för år 2019-2021 är 470 000 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Byggnad bostäder	281 000 000 kr
Mark bostäder	189 000 000 kr
Totalt	470 000 000 kr

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgift erläggas för den löpande verksamheten, inklusive bland annat amortering samt avsättning till yttre underhållsfond, exklusive avskrivningar. Årsavgift fördelas efter andelstal.

Årsavgift service (bemanning entré, rondering samt hotellmedlemskap gym) erläggs med ett helt eller halvt belopp per lägenhet¹.

KOSTNADER inkl. moms i förekommande fall	(kr)
Räntekostnader	4 736 238
Driftkostnader exkl. hushållsel och vatten (inkl. varmvatten)	3 829 916
Uppvärmning fastighet	456 925
Kyla	234 990
El fastighet	374 038
Fönster-/fasadvätt	283 021
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel/städning	262 577
GA installationsystem underhåll+reinvestering	157 234
Försäkring	157 234
Hissar	86 007
Styrelsearvode	54 000
Ekonomisk förvaltning	206 416
Revision	10 000
Föreningskostnader: admin, stämma etc.	16 000
BIA Gemensamhetsytor (inkl. roofgarden, entrévåning och kylrum)	31 536
Utvändig skötsel kvartersmark etc.	60 205
Bilpoolplatser	8 601
Renhållning/sophämtning	215 017
Serviceavgifter	1 216 116
Hushållsel	614 400
Vatten inkl. varmvatten	522 180
Fastighetsavgift, bostäder ² samt fastighetsskatt värdeåret	0
Avsättningar till föreningens framtida underhåll ³	652 750
Amortering	728 652
Reserv	350 000
Summa beräknade kostnader år 1	11 434 135
Avgår amorteringar	-728 652
Avgår avsättningar	-652 750
Avskrivningar ⁴	8 463 872
Beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	18 516 605
INTÄKTER	(kr)
Årsavgifter	9 081 439
Årsavgifter service	1 216 116
Årsavgifter hushållsel ⁵	614 400
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten ⁵	522 180
Summa beräknade intäkter år 1	11 434 135

¹ Årsavgift service betalas med helt eller halvt belopp, där 1 rum och kök betalar halvt belopp om 305 kr/mån och övriga bostadsrättslägenheter betalar ett helt belopp om 611 kr/mån.

² Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avsättningar till yttre underhållsfond om ca 50 kr/kvm, vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

⁴ Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning och är beräknad på 100 år. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet.

⁵ Inklusive moms

Till årsavgiften kommer kostnad för hushållsel, vatten inkl. uppvärmning vatten, bredband/TV/telefoni samt eventuell garageplats.

En garageplats kommer att kosta ca 2 500 - 3 700 kronor per månad beroende på val av abonnemang.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till ca 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av vatten inkl. uppvärmning vatten,

Transaktion 09222115557455872186



Signerat KB, PL, DÅ

7. Tabell med lägenhetsredovisning

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
4901	108,5	4 ROK	39	Ja	FLU	9 750 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
4902	50	2 ROK	39	Nej	FU	4 345 000	0,425	38 596	7 326	3 827	3 000	2 000
4903	30	1 ROK	39	Ja	FU	3 250 000	0,303	27 517	3 663	2 598	3 000	1 200
4904	50	2 ROK	39	Nej	FU	4 345 000	0,425	38 596	7 326	3 827	3 000	2 000
4905	108,5	4 ROK	39	Ja	FLU	8 280 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
4906	123,5	4 ROK	39	Ja	FLU	9 950 000	0,876	79 553	7 326	7 240	4 200	4 940
4907	66	2 ROK	39	Ja	FL	7 195 000	0,524	47 587	7 326	4 576	3 000	2 640
4908	67	2 ROK	39	Ja	FL	7 850 000	0,530	48 132	7 326	4 622	3 000	2 680
4909	108,5	4 ROK	39	Ja	FLU	9 910 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
5001	110	4 ROK	40	Ja	FLU	9 150 000	0,793	72 016	7 326	6 612	4 200	4 400
5002	50	2 ROK	40	Nej	FU	3 995 000	0,425	38 596	7 326	3 827	3 000	2 000
5003	29	1 ROK	40	Ja	FU	2 995 000	0,297	26 972	3 663	2 553	3 000	1 160
5004	50	2 ROK	40	Nej	FU	3 995 000	0,425	38 596	7 326	3 827	3 000	2 000
5005	110	4 ROK	40	Ja	FLU	8 340 000	0,793	72 016	7 326	6 612	4 200	4 400
5006	125	4 ROK	40	Ja	FLU	10 100 000	0,885	80 371	7 326	7 308	4 200	5 000
5007	66	2 ROK	40	Ja	FL	7 250 000	0,524	47 587	7 326	4 576	3 000	2 640
5008	66,5	2 ROK	40	Ja	FL	6 560 000	0,527	47 859	7 326	4 599	3 000	2 660
5009	110	4 ROK	40	Ja	FLU	10 250 000	0,793	72 016	7 326	6 612	4 200	4 400
5101	93	3 ROK	41	Ja	FL	9 950 000	0,689	62 571	7 326	5 825	4 200	3 720
5102	85	3 ROK	41	Ja	FL	6 150 000	0,640	58 121	7 326	5 454	4 200	3 400
5103	85	3 ROK	41	Ja	FL	6 595 000	0,640	58 121	7 326	5 454	4 200	3 400
5104	93	3 ROK	41	Ja	FL	8 545 000	0,689	62 571	7 326	5 825	4 200	3 720
5105	108	3 ROK	41	Ja	FLU	8 595 000	0,781	70 926	7 326	6 521	4 200	4 320
5106	84	3 ROK	41	Ja	FL	10 550 000	0,634	57 576	7 326	5 409	4 200	3 360
5107	85	3 ROK	41	Ja	FL	10 650 000	0,640	58 121	7 326	5 454	4 200	3 400
5108	93	3 ROK	41	Ja	FLU	9 150 000	0,689	62 571	7 326	5 825	4 200	3 720
5201	92	3 ROK	42	Ja	FL	8 660 000	0,683	62 026	7 326	5 779	4 200	3 680
5202	88,5	3 ROK	42	Ja	FL	6 250 000	0,661	60 028	7 326	5 613	4 200	3 540
5203	88,5	3 ROK	42	Ja	FL	6 595 000	0,661	60 028	7 326	5 613	4 200	3 540
5204	92	3 ROK	42	Ja	FL	8 545 000	0,683	62 026	7 326	5 779	4 200	3 680
5205	106,5	3 ROK	42	Ja	FLU	8 670 000	0,772	70 109	7 326	6 453	4 200	4 260
5206	87	3 ROK	42	Ja	FLU	10 150 000	0,652	59 211	7 326	5 545	4 200	3 480
5207	88,5	3 ROK	42	Ja	FLU	10 150 000	0,661	60 028	7 326	5 613	4 200	3 540
5208	92	3 ROK	42	Ja	FLU	9 350 000	0,683	62 026	7 326	5 779	4 200	3 680
5301	91,5	3 ROK	43	Ja	FL	9 995 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5302	91,5	3 ROK	43	Ja	FL	6 515 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5303	91,5	3 ROK	43	Ja	FL	6 515 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5304	91,5	3 ROK	43	Ja	FL	8 200 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5305	106	3 ROK	43	Ja	FLU	8 745 000	0,769	69 836	7 326	6 430	4 200	4 240
5306	90,5	3 ROK	43	Ja	FL	9 250 000	0,674	61 209	7 326	5 711	4 200	3 620
5307	91,5	3 ROK	43	Ja	FL	10 500 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5308	91,5	3 ROK	43	Ja	FLU	9 405 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5401	108,5	4 ROK	44	Ja	FLU	10 860 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
5402	55	2 ROK	44	Nej	FL	4 775 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
5403	38,5	1 ROK	44	Ja	FU	4 300 000	0,355	32 239	3 663	2 992	3 000	1 540
5404	55	2 ROK	44	Nej	FL	4 995 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
5405	108,5	4 ROK	44	Ja	FLU	8 575 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
5406	121	4 ROK	44	Ja	FLU	10 250 000	0,861	78 191	7 326	7 126	4 200	4 840
5407	77	2 ROK	44	Ja	FU	8 967 000	0,591	53 671	7 326	5 083	3 000	3 080
5408	77,5	2 ROK	44	Ja	FU	9 020 000	0,594	53 944	7 326	5 106	3 000	3 100
5409	106,5	4 ROK	44	Ja	FLU	10 325 000	0,772	70 109	7 326	6 453	4 200	4 260
5501	110	4 ROK	45	Ja	FLU	9 650 000	0,793	72 016	7 326	6 612	4 200	4 400
5502	55	2 ROK	45	Nej	FL	5 065 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
5503	38,5	1 ROK	45	Ja	FU	4 345 000	0,355	32 239	3 663	2 992	3 000	1 540
5504	55	2 ROK	45	Nej	FL	4 850 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
5505	110	4 ROK	45	Ja	FLU	8 665 000	0,793	72 016	7 326	6 612	4 200	4 400
5506	123	4 ROK	45	Ja	FLU	10 385 000	0,873	79 281	7 326	7 217	4 200	4 920
5507	76,5	2 ROK	45	Ja	FU	9 080 000	0,588	53 399	7 326	5 060	3 000	3 060
5508	77	2 ROK	45	Ja	FU	7 995 000	0,591	53 671	7 326	5 083	3 000	3 080
5509	108,5	4 ROK	45	Ja	FLU	10 500 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
5601	98	3 ROK	46	Ja	FLU	10 430 000	0,720	65 386	7 326	6 059	4 200	3 920
5602	90,5	3 ROK	46	Ja	FL	6 750 000	0,674	61 209	7 326	5 711	4 200	3 620
5603	90,5	3 ROK	46	Ja	FL	6 975 000	0,674	61 209	7 326	5 711	4 200	3 620
5604	98	3 ROK	46	Ja	FLU	9 575 000	0,720	65 386	7 326	6 059	4 200	3 920
5605	113	3 ROK	46	Ja	FLU	11 250 000	0,812	73 741	7 326	6 756	4 200	4 520
5606	89,5	3 ROK	46	Ja	FL	9 545 000	0,668	60 664	7 326	5 666	4 200	3 580
5607	90,5	3 ROK	46	Ja	FL	10 750 000	0,674	61 209	7 326	5 711	4 200	3 620
5608	98	3 ROK	46	Ja	FLU	11 550 000	0,720	65 386	7 326	6 059	4 200	3 920
5701	99	3 ROK	47	Ja	FLU	10 500 000	0,726	65 931	7 326	6 105	4 200	3 960
5702	91	3 ROK	47	Ja	FLU	6 940 000	0,677	61 481	7 326	5 734	4 200	3 640
5703	91	3 ROK	47	Ja	FLU	6 940 000	0,677	61 481	7 326	5 734	4 200	3 640
5704	99	3 ROK	47	Ja	FLU	9 690 000	0,726	65 931	7 326	6 105	4 200	3 960

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
5705	113,5	3 ROK	47	Ja	FLU	10 250 000	0,815	74 014	7 326	6 778	4 200	4 540
5706	90	3 ROK	47	Ja	FLU	9 385 000	0,671	60 936	7 326	5 689	4 200	3 600
5707	91	3 ROK	47	Ja	FLU	10 680 000	0,677	61 481	7 326	5 734	4 200	3 640
5708	99	3 ROK	47	Ja	FLU	10 095 000	0,726	65 931	7 326	6 105	4 200	3 960
5801	98	3 ROK	48	Ja	FLU	9 950 000	0,720	65 386	7 326	6 059	4 200	3 920
5802	91,5	3 ROK	48	Ja	FLU	7 220 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5803	91,5	3 ROK	48	Ja	FLU	7 220 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5804	98	3 ROK	48	Ja	FLU	9 955 000	0,720	65 386	7 326	6 059	4 200	3 920
5805	113	3 ROK	48	Ja	FLU	11 550 000	0,812	73 741	7 326	6 756	4 200	4 520
5806	90,5	3 ROK	48	Ja	FLU	10 950 000	0,674	61 209	7 326	5 711	4 200	3 620
5807	91,5	3 ROK	48	Ja	FLU	10 955 000	0,680	61 754	7 326	5 757	4 200	3 660
5808	98	3 ROK	48	Ja	FLU	11 150 000	0,720	65 386	7 326	6 059	4 200	3 920
6001	55	2 ROK	50	Ja	FL	6 915 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6002	55	2 ROKS	50	Nej	FU	6 500 000	0,456	41 411	7 326	4 061	4 200	2 200
6003	54	2 ROK	50	Nej	FL	4 880 000	0,450	40 866	7 326	4 016	3 000	2 160
6004	87	3 ROK	50	Ja	FU	7 450 000	0,652	59 211	7 326	5 545	4 200	3 480
6005	55	2 ROKS	50	Nej	FU	5 155 000	0,456	41 411	7 326	4 061	4 200	2 200
6006	55	2 ROK	50	Ja	FL	6 390 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6007	55	2 ROK	50	Ja	FL	7 085 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6008	55	2 ROK	50	Nej	FU	7 185 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6009	54	2 ROK	50	Nej	FL	6 995 000	0,450	40 866	7 326	4 016	3 000	2 160
6010	84,5	3 ROK	50	Ja	FU	10 300 000	0,637	57 849	7 326	5 431	4 200	3 380
6011	118	4 ROK	50	Ja	FLU	11 635 000	0,842	76 466	7 326	6 983	4 200	4 720
6101	53	2 ROK	51	Ja	FL	7 975 000	0,444	40 322	7 326	3 971	3 000	2 120
6102	55	2 ROKS	51	Nej	FU	6 340 000	0,456	41 411	7 326	4 061	4 200	2 200
6103	55	2 ROK	51	Nej	FU	4 935 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6104	88	3 ROK	51	Ja	FU	7 550 000	0,658	59 756	7 326	5 590	4 200	3 520
6105	55	2 ROKS	51	Nej	FU	5 200 000	0,456	41 411	7 326	4 061	4 200	2 200
6106	53	2 ROK	51	Ja	FL	6 030 000	0,444	40 322	7 326	3 971	3 000	2 120
6107	53	2 ROK	51	Ja	FL	7 350 000	0,444	40 322	7 326	3 971	3 000	2 120
6108	55	2 ROK	51	Nej	FU	6 250 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6109	55	2 ROK	51	Nej	FL	7 950 000	0,456	41 411	7 326	4 061	3 000	2 200
6110	83,5	3 ROK	51	Ja	FU	9 090 000	0,631	57 304	7 326	5 386	4 200	3 340
6111	117,5	4 ROK	51	Ja	FLU	11 660 000	0,839	76 193	7 326	6 960	4 200	4 700
6201	54,5	2 ROK	52	Ja	FL	6 995 000	0,453	41 139	7 326	4 039	3 000	2 180
6202	52,5	2 ROKS	52	Nej	FU	5 300 000	0,441	40 049	7 326	3 948	4 200	2 100
6203	54	2 ROK	52	Nej	FL	4 935 000	0,450	40 866	7 326	4 016	3 000	2 160
6204	87	3 ROK	52	Ja	FU	8 895 000	0,652	59 211	7 326	5 545	4 200	3 480
6205	52,5	2 ROKS	52	Nej	FU	5 900 000	0,441	40 049	7 326	3 948	4 200	2 100
6206	54,5	2 ROK	52	Ja	FL	5 980 000	0,453	41 139	7 326	4 039	3 000	2 180
6207	54,5	2 ROK	52	Ja	FL	7 250 000	0,453	41 139	7 326	4 039	3 000	2 180
6208	52,5	2 ROKS	52	Nej	FU	5 500 000	0,441	40 049	7 326	3 948	4 200	2 100
6209	54	2 ROK	52	Nej	FL	7 995 000	0,450	40 866	7 326	4 016	3 000	2 160
6210	82,5	3 ROK	52	Ja	FU	9 195 000	0,625	56 759	7 326	5 340	4 200	3 300
6211	116,5	4 ROK	52	Ja	FLU	10 995 000	0,833	75 648	7 326	6 915	4 200	4 660
6301	53,5	2 ROK	53	Ja	FL	6 300 000	0,447	40 594	7 326	3 993	3 000	2 140
6302	53	2 ROKS	53	Nej	FU	5 540 000	0,444	40 322	7 326	3 971	4 200	2 120
6303	53	2 ROK	53	Nej	FL	4 995 000	0,444	40 322	7 326	3 971	3 000	2 120
6304	86	3 ROK	53	Ja	FU	7 585 000	0,646	58 666	7 326	5 499	4 200	3 440
6305	53	2 ROKS	53	Nej	FU	5 850 000	0,444	40 322	7 326	3 971	4 200	2 120
6306	53,5	2 ROK	53	Ja	FL	5 995 000	0,447	40 594	7 326	3 993	3 000	2 140
6307	53,5	2 ROK	53	Ja	FL	6 495 000	0,447	40 594	7 326	3 993	3 000	2 140
6308	53	2 ROKS	53	Nej	FU	6 550 000	0,444	40 322	7 326	3 971	4 200	2 120
6309	53	2 ROK	53	Nej	FL	7 950 000	0,444	40 322	7 326	3 971	3 000	2 120
6310	81,5	3 ROK	53	Ja	FU	10 550 000	0,618	56 123	7 326	5 287	4 200	3 260
6311	115	4 ROK	53	Ja	FLU	11 115 000	0,824	74 831	7 326	6 846	4 200	4 600
6401	52	2 ROK	54	Ja	FL	6 550 000	0,438	39 777	7 326	3 925	3 000	2 080
6402	53,5	2 ROKS	54	Nej	FU	5 585 000	0,447	40 594	7 326	3 993	4 200	2 140
6403	52	2 ROK	54	Nej	FL	4 555 000	0,438	39 777	7 326	3 925	3 000	2 080
6404	85	3 ROK	54	Ja	FU	8 950 000	0,640	58 121	7 326	5 454	4 200	3 400
6405	53,5	2 ROKS	54	Nej	FU	5 045 000	0,447	40 594	7 326	3 993	4 200	2 140
6406	52	2 ROK	54	Ja	FL	6 035 000	0,438	39 777	7 326	3 925	3 000	2 080
6407	52	2 ROK	54	Ja	FL	6 965 000	0,438	39 777	7 326	3 925	3 000	2 080
6408	53,5	2 ROKS	54	Nej	FU	5 670 000	0,447	40 594	7 326	3 993	4 200	2 140
6409	52	2 ROK	54	Nej	FU	6 905 000	0,438	39 777	7 326	3 925	3 000	2 080
6410	81	3 ROK	54	Ja	FU	8 495 000	0,615	55 851	7 326	5 265	4 200	3 240
6411	113	4 ROK	54	Ja	FLU	11 670 000	0,812	73 741	7 326	6 756	4 200	4 520
6501	46,5	2 ROK	55	Ja	FL	7 950 000	0,404	36 689	7 326	3 668	3 000	1 860
6502	99	3 ROKE	55	Nej	FU	12 950 000	0,726	65 931	7 326	6 105	4 200	3 960
6503	51	2 ROK	55	Nej	FL	5 330 851	0,432	39 232	7 326	3 880	3 000	2 040
6504	84	3 ROK	55	Ja	FU	8 750 000	0,634	57 576	7 326	5 409	4 200	3 360
6505	99	3 ROKE	55	Nej	FU	11 450 000	0,726	65 931	7 326	6 105	4 200	3 960
6506	46,5	2 ROK	55	Ja	FL	6 950 000	0,404	36 689	7 326	3 668	3 000	1 860
6507	50,5	2 ROK	55	Ja	FL	6 995 000	0,429	38 959	7 326	3 857	3 000	2 020

Lägenhets- nummer	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Våning	Balkong	Förråd ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr/år)	Årsavgift Service ³	Månadsavgift ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten inkl. upp- värmning vatten ⁶ (kr)
6508	53,5	2 ROKS	55	Nej	FU	5 700 000	0,447	40 594	7 326	3 993	4 200	2 140
6509	51	2 ROK	55	Nej	FL	7 995 000	0,432	39 232	7 326	3 880	3 000	2 040
6510	81	3 ROK	55	Ja	FU	10 950 000	0,615	55 851	7 326	5 265	4 200	3 240
6511	111,5	4 ROK	55	Ja	FLU	11 670 000	0,802	72 833	7 326	6 680	4 200	4 460
6601	46	2 ROK	56	Ja	FL	6 995 000	0,401	36 417	7 326	3 645	3 000	1 840
6603	50	2 ROK	56	Nej	FL	4 995 000	0,425	38 596	7 326	3 827	3 000	2 000
6604	83	3 ROK	56	Ja	FU	7 795 000	0,628	57 031	7 326	5 363	4 200	3 320
6606	46	2 ROK	56	Ja	FL	6 100 000	0,401	36 417	7 326	3 645	3 000	1 840
6607	48	2 ROK	56	Ja	FL	6 995 000	0,413	37 506	7 326	3 736	3 000	1 920
6608	54,5	2 ROK	56	Nej	FU	6 270 000	0,453	41 139	7 326	4 039	3 000	2 180
6609	50,5	2 ROK	56	Nej	FL	7 995 000	0,429	38 959	7 326	3 857	3 000	2 020
6610	80	3 ROK	56	Ja	FU	10 950 000	0,609	55 306	7 326	5 219	4 200	3 200
6611	110	4 ROK	56	Ja	FLU	11 715 000	0,793	72 016	7 326	6 612	4 200	4 400
6701	111,5	4 ROK	57	Ja	FL	10 515 000	0,802	72 833	7 326	6 680	4 200	4 460
6702	46,5	2 ROK	57	Nej	FL	4 835 000	0,404	36 689	7 326	3 668	3 000	1 860
6703	84	3 ROK	57	Ja	FU	8 950 000	0,634	57 576	7 326	5 409	4 200	3 360
6704	108,5	4 ROK	57	Ja	FLU	9 600 000	0,784	71 198	7 326	6 544	4 200	4 340
6705	47,5	2 ROK	57	Ja	FL	7 550 000	0,410	37 234	7 326	3 713	3 000	1 900
6706	54	2 ROK	57	Nej	FU	6 270 000	0,450	40 866	7 326	4 016	3 000	2 160
6707	49,5	2 ROK	57	Nej	FL	8 550 000	0,422	38 324	7 326	3 804	3 000	1 980
6708	81	3 ROK	57	Ja	FU	10 995 000	0,615	55 851	7 326	5 265	4 200	3 240
6709	108	4 ROK	57	Ja	FLU	11 725 000	0,781	70 926	7 326	6 521	4 200	4 320
diff							-0,014	-1 259				
13 055						1 348 647 851	100,000	9 081 439	1 216 116		631 200	522 180

1) ROK - rum och kök, E- etage, S- studiolägenhet med sovalkov bakom glasvägg

2) FL - förråd i lägenhet, FU - förråd utanför lägenhet, FLU - förråd både i och utanför lägenhet

3) Årsavgift Service ingår bemanning entré och rondering samt hotellmedlemskap gym.

4) Månadsavgift exklusive hushållsel, vatten, uppvärmning vatten och bredband/tv/telefoni

5) Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av hushållsel, vilken är uppskattad till ca 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.

6) Bostadsrättsföreningen kommer att avisera respektive bostadsrättshavare för förbrukning av vatten inkl. uppvärmning vatten, vilken är uppskattad till ca 100-415 kronor per månad beroende på lägenhetens storlek.



8. Nyckeltal

	I genomsnitt:
Anskaffningskostnad (/BOA ¹)	114 468 kr
Insatser (/BOA)	103 305 kr
Upplåtelseavgifter (/BOA)	0 kr
Belåning år 1 (/BOA)	11 163 kr
Driftskostnader år 1 (/BOA) <i>inklusive värme, hushållsel, kall-/varmvatten och serviceavgift (exklusive bredband/telefoni/TV)</i>	380 kr
Avsättning yttre underhållsfond år 1 (/BOA)	50 kr
Årsavgift år 1 (/BOA) <i>inklusive värme (exklusive hushållsel, kall-/varmvatten och bredband/telefoni/TV)</i>	696 kr
Årsavgift service år 1 (/BOA)	93 kr
Årsavgift hushållsel år 1 (/BOA)	47 kr
Årsavgift vatten inkl. varmvatten år 1 (/BOA)	40 kr
Kassaflöde år 1 (/BOA)	111 kr
Amortering år 1 (/BOA)	56 kr

¹⁾ BOA - bostadsarea

9. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
INTÄKTER								
Årsavgifter								
Årsavgifter	9 081 439	9 217 661	9 355 926	9 496 265	9 638 709	9 783 289	10 539 381	11 353 907
Årsavgifter service	1 216 116	1 234 358	1 252 873	1 271 666	1 290 741	1 310 102	1 411 352	1 520 427
Årsavgifter hushållsel	614 400	623 616	632 970	642 465	652 102	661 883	713 036	768 143
Årsavgifter vatten inkl. uppvärmning vatten	522 180	530 013	537 963	546 032	554 223	562 536	606 011	652 846
Årsavgifter/m ² , i genomsnitt	876	889	902	916	930	944	1 016	1 095
Summa intäkter	11 434 135	11 605 647	11 779 732	11 956 428	12 135 775	12 317 811	13 269 781	14 295 323
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Ränta	4 736 238	4 712 557	4 687 715	4 661 656	4 634 320	5 668 487	5 464 326	5 204 998
Avskrivningar	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872
Driftkostnader	4 966 496	5 065 826	5 167 143	5 270 486	5 375 896	5 483 414	6 054 132	6 684 251
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	-	-	-	-	-	-	-	350 080
Reserv	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	-	-	-
Summa kostnader	18 516 605	18 592 254	18 668 730	18 746 014	18 824 088	19 615 772	19 982 330	20 703 201
ÅRETS RESULTAT	-7 082 470	-6 986 607	-6 888 998	-6 789 586	-6 688 314	-7 297 961	-6 712 549	-6 407 878
Avsättning yttre underhåll	652 750	665 805	679 121	692 703	706 557	720 688	795 698	878 515
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat	-7 082 470	-6 986 607	-6 888 998	-6 789 586	-6 688 314	-7 297 961	-6 712 549	-6 407 878
Årets avskrivningar	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872	8 463 872
Amorteringar	-728 652	-764 356	-801 809	-841 098	-882 312	-925 545	-1 175 642	-1 175 642
Likviditetsreserv	800 000	-	-	-	-	-	-	-
Årets kassaflöde	1 452 750	712 909	773 065	833 188	893 246	240 365	575 681	880 352
<i>Ackumulerat saldo kassa (inkl. avsättning yttre underhåll)</i>	<i>1 452 750</i>	<i>2 165 659</i>	<i>2 938 724</i>	<i>3 771 912</i>	<i>4 665 158</i>	<i>4 905 523</i>	<i>7 111 943</i>	<i>11 574 151</i>
<i>Ackumulerad avsättning yttre underhållsford</i>	<i>652 750</i>	<i>1 318 555</i>	<i>1 997 676</i>	<i>2 690 379</i>	<i>3 396 936</i>	<i>4 117 624</i>	<i>7 943 124</i>	<i>12 166 785</i>

Beräknad årlig höjning av årsavgifter med 1,5%.

Beräknad årliga höjning av driftkostnader med 2%.

Antagen ränta 3,25% år 1-5 och 4% år 6-16.

Antagen inflation 2%.

Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 728 652 kr år 1 och en uppräkningsfaktor om 4,9% per år.



10. Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå ¹ och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
1. Antagen räntenivå	876	889	902	916	930	944	1 016	1 095	
2. Antagen räntenivå + 1%	988	1 000	1 013	1 026	1 039	1 052	1 121	1 195	
3. Antagen räntenivå + 2%	1 099	1 111	1 123	1 136	1 148	1 161	1 226	1 294	
4. Antagen räntenivå - 1%	764	778	792	806	820	835	912	995	

Antagen räntenivå ² och	Genomsnittlig årsavgift kr/kvm BOA:								
1. Antagen inflationsnivå + 1%	876	893	911	929	948	967	1 070	1 186	
2. Antagen inflationsnivå + 2%	876	898	920	943	967	992	1 129	1 291	
3. Antagen inflationsnivå - 1%	876	885	894	903	912	921	967	1 015	

¹⁾ Antagen inflation 2%.

²⁾ Antagen ränta 3,25% år 1-5 och 4% år 6-16.



11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet

A. Insats fastställs av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten för föreningens löpande verksamhet, inklusive bland annat amortering samt dess avsättning till fond för yttre underhåll, exklusive avskrivningar.

Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Styrelsen har beslutat att vid överlåtelse ta ut överlåtelseavgift av köparen och vid pantsättning/förändrad pantsättning ta ut pantsättningsavgift av pantsättaren. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften uppgår till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften uppgår till högst 1% och avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättshavaren svarar för att teckna abonnemang för bredband/telefoni/tv.

F. Föreningen avser teckna en fastighetsförsäkring inkluderande bostadsrättstillägg. Det åligger dock den enskilda bostadsrättshavaren att teckna en hemförsäkring.

G. I ekonomisk plan redovisade boareor baseras bl a på ritningar. Eventuella mindre avvikelser från boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.



Verifikat

Transaktion 09222115557455872186

Dokument

<p>Ekonomisk plan Karlatornet 1.3 Huvuddokument 14 sidor <i>Startades 2021-10-19 10:07:35 CEST (+0200) av Kerstin Brolén (KB)</i> <i>Färdigställt 2021-10-19 11:09:44 CEST (+0200)</i></p>	<p>Registreringsbevis 769633-2316 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Kerstin Brolén (KB)</i></p>
---	---

Signerande parter

<p>Kerstin Brolén (KB) Brf Karlatornet 1:3 <i>Personnummer 7808281401</i> Org. nr 769633-2316 <i>kerstin.brolen@serneke.se</i> +46704317211</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN BROLÉN"</i> <i>Signerade 2021-10-19 10:31:52 CEST (+0200)</i></p>	<p>Patrik Lindström (PL) Brf Karlatornet 1:3 <i>Personnummer 197203085514</i> <i>patrik.lindstrom@serneke.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK LINDSTRÖM"</i> <i>Signerade 2021-10-19 11:09:44 CEST (+0200)</i></p>
<p>Daniel Åstenius (DÅ) Brf Karlatornet 1:3 <i>Personnummer 7105085513</i> <i>daniel.astenius@serneke.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ÅSTENIUS"</i> <i>Signerade 2021-10-19 10:52:00 CEST (+0200)</i></p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



Verifikat

Transaktion 09222115557455872186

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

