

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg
Karlstads Kommun
Org. nr: 769638-4770

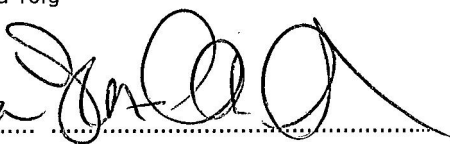
2023090104366

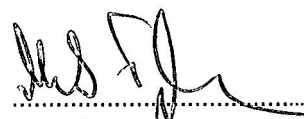
- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
- G EKONOMISK PROGNOIS År1-6, 11 & 16
- H KÄNSLIGHETSANALYS År1-6, 11 & 16
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2023-08-24

Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg


Carina Johansson


Lars-Erik Olsson


Mats Tågmark

202309101367

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg, 769638-4770, registrerad 2020-03-04, 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 Sundsta Torg AB, orgnr 556976-7089, som då var ägare till fastigheten Karlstad Räven 1. Fastigheten överfördes efter förvärvet till bostadsrättsföreningen. Lagfart erhöles 2021-10-05. Detta medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet, vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 470 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. Anskaffningskostnaden är beräknad. Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden. Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer ske under sept 2023, och efter det att tillstånd lämnats av Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerats. Säkerhet för insatserna kommer att lämnas av BRIM eller motsvarande. Inflyttning är beräknad att ske i etapper : 17 nov 2023, 8 dec 2023 samt 19 jan 2024. Projektet är färdigställt till ca 87%. Föreningen är ett s.k. Äkta bostadsföretag. 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 Räven 1		
Adress:	Sundsta Torg 1, 3 & 5, 654 63 Karlstad.		
Areal:	2890	m2	
Hustyp:	Flerbostadshus		
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	32 000 000	
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	142 000 000	
	Mark Lokaler	2 040 000	
	Byggnad Lokaler	21 400 000	varav garage: 9 800 000
	Totalt	197 440 000	
Värdeår (bedömt):	2023		
Byggår:	2021-2023		
Antal bostadslägenheter:	136		
Lägenhetsytor BOA:	8 611,0 m²		
Lokalytor LOA:	1 015,5 m²		
Parkering:	125 P-platser + 4 Mc-platser i varmgarage varav 20 med laddstolpar .		
Servitut:	Utrymme för garage	Förmån	
	Allmän gångtrafik	Last	
	Ledstråk	Last	
	Gatubelysning	Last	
	Belysningsinfästning	Last	

Gemensamma Annordningar & Utrymmen

- 3 st Övernattningsslägenheter
- Gemensamhetslokal
- Undercentral fjärrvärme & El
- Hissar
- Lägenhetsförråd
- Cykelrum
- Miljörum

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Hus 1 : 8 vån, Hus 2: 11 vån, Hus 3: 13 vån, 2 källarvåningar samt underbyggd gård med garage.
Grundläggning:	Betongplatta. Pålar till fast mark.
Stomme:	Betong med bärande ytterväggar i betong/ Utfackningsväggar.
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/plåttreglar och gipsskivor
Innerväggar:	Plåttreglar och gipsskivor
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Duk
Takavvattning	Invändiga/utvändiga stuprör.
Balkonger:	Hus 1 & 3 : balkonger med glasträcke. (inglasning är tillval). Hus 2 : aluminiumräcke (stående pinnar)
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 med gemensamt fläktrum. Lokalerna har separat ventilation. FTX i Garage.
VA:	Anslutet till kommunens nät. 1 st VA-abonnemang. Udermätare för kall- och varmvatten i lägenheter
El:	Föreningen har ett elabonnemang. Udermätare för hushållsel i lägenheter
Sophantering:	Miljörum
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.
Hissar	5 st linhissar varav 2 Räddningshissar.
Förråd:	1 st varmförråd till varje lägenhet i källare alt. markplan och entresolplan.

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 fastighet via förvärv av aktiebolag, inkluderande byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, moms, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000.	513 868 000
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	513 868 000

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	111 943 000
Insatser	401 925 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	513 868 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	111 943 000	4,50%	5 037 435	1,00%	1 119 430	6 156 865
SUMMA	111 943 000		5 037 435			6 156 865

*Räntenivån 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.

Entreprenören står för räntekostnader övertigande 3,0 % från avräkningsdagen och 2 år framåt.

**Rak amortering 1% år 1-16

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER År1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	6 156 865
Avsättning till fond för yttre underhåll	258 330
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	234 400
Driftkostnad**	
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)	450 000
Fastighetsel	150 000
VA-fastighet	20 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)	473 523
Renhållning (sophämtning)	150 000
Driftkostnad hissar	60 000
Fastighetsskötsel, städning, mm	300 000
Avgift för TV samt bredband (139,20 kr/månad x 140)	292 320
Informetric individuell mätning	55 000
Hushållsel (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)	344 380
Löpande underhåll	200 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader.	130 000
Ekonomisk förvaltning	190 000
Försäkring (inkl bostadsrättstillägg)	86 750
Årlig Brandbesiktning	30 000
SUMMA UTGIFTER	9 581 568
	Delsumma drift: 2 931 973
	Drift per m2 BOA & År: 340

*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 (exkl. individuell mätning el och VA)	5 220 315
Parkering i garage (105 bilplatser + 20 med laddstolpar + 4 MC-platser) (1000kr /1250Kr/400Kr)per m	1 579 200
Årsavgifter individuell mätning el och VA	817 903
Intäkt lokaler exkl moms 1015,5 m2	1 848 150
Fastighetsskatt lokaler	116 000
Summa Intäkter	9 581 568

2023090104370

G EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16**FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16**

Antagande om ränta under kalkylperioden	4,50%
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%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	
Räntor	5037	4987	4937	4886	4836	4786	4534	4282
Amortering	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119	1119
Fondavsättning	258	263	269	274	280	285	315	348
Drift Inkl Individuell mättn	2932	2991	3050	3111	3174	3237	3574	3946
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	227
Fastighetskatt	234	239	244	249	254	259	286	315
Summa utgifter	9582	9600	9619	9640	9662	9686	9828	10238

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

Årsavgifter Inkl Indiv.mättn	5220	5151	5082	5012	4942	4871	4511	4368
Parkering i Garage	1 579	1 611	1 643	1 676	1 709	1 744	1 925	2 125
IMDB	818	834	851	868	885	903	997	1 101
Intäkt lokaler	1 848	1 885	1 923	1 961	2 000	2 041	2 253	2 487
Fastighetsskatt lokaler	116	118	121	123	126	128	141	156
Summa intäkter	9 582	9 600	9 619	9 640	9 662	9 686	9 828	10 238
Avskrivning byggnader	3080	3080	3080	3080	3080	3080	3080	3080
Bokföringsm. underskott*	-1702	-1697	-1692	-1686	-1681	-1675	-1645	-1613

*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: 369 577 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	606	598	590	582	574	566	524	507
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS**FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN****Räntescenarios**

(exkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	4,50%	5,50%	6,50%
1	606	736	866
2	598	727	856
3	590	718	845
4	582	708	834
5	574	699	823
6	566	689	813
11	524	641	758
16	507	618	728

Inflationsscenarios

(exkl hushållsel och K & V-vatten)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	606	606	606
2	598	597	596
3	590	588	586
4	582	579	575
5	574	569	564
6	566	560	553
11	524	510	496
16	507	484	458

2023090104372

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

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

Lägenhets- beteckning	HUS 1		BOAm2 (ca)	RoK	B: Balkong U: Uteplats	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)		el & K&V-vatten Kr/månad inkl moms
	Vån							per år	per månad	
1-1101	1		118,5	5 rok	U	4 950 000	1,3761	71 839	5 987	938
1-1102	1		53,0	2 rok	B	2 400 000	0,6155	32 131	2 678	420
1-1103	1		102,5	4 rok	U	4 600 000	1,1903	62 139	5 178	811
1-1201	2		32,0	1 rok	B	1 575 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1202	2		102,0	4 rok	B	4 500 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1203	2		52,5	2 rok	B	2 450 000	0,6097	31 827	2 652	416
1-1204	2		102,0	4 rok	B	4 700 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1205	2		32,0	1 rok	B	1 575 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1301	3		32,0	1 rok	B	1 600 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1302	3		102,0	4 rok	B	4 600 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1303	3		52,5	2 rok	B	2 500 000	0,6097	31 827	2 652	416
1-1304	3		102,0	4 rok	B	4 800 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1305	3		32,0	1 rok	B	1 600 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1401	4		32,0	1 rok	B	1 625 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1402	4		102,0	4 rok	B	4 700 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1403	4		52,5	2 rok	B	2 550 000	0,6097	31 827	2 652	416
1-1404	4		102,0	4 rok	B	4 900 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1405	4		32,0	1 rok	B	1 625 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1501	5		32,0	1 rok	B	1 650 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1502	5		102,0	4 rok	B	4 800 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1503	5		52,5	2 rok	B	2 600 000	0,6097	31 827	2 652	416
1-1504	5		102,0	4 rok	B	5 000 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1505	5		32,0	1 rok	B	1 650 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1601	6		32,0	1 rok	B	1 675 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1602	6		102,0	4 rok	B	4 850 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1603	6		52,5	2 rok	B	2 625 000	0,6097	31 827	2 652	416
1-1604	6		102,0	4 rok	B	5 050 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1605	6		32,0	1 rok	B	1 675 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1701	7		32,0	1 rok	B	1 700 000	0,3716	19 400	1 617	253
1-1702	7		102,0	4 rok	B	4 900 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1703	7		52,5	2 rok	B	2 650 000	0,6097	31 827	2 652	416
1-1704	7		102,0	4 rok	B	5 100 000	1,1845	61 836	5 153	808
1-1705	7		32,0	1 rok	B	1 700 000	0,3716	19 400	1 617	253
Summa			2197,0			104 875 000	25,5139	1 331 905	110 992	17 393

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

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

Debitering Årsavgift EI & VA sker efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Årsavg tot	Detta hus/år	208 715
	Alla hus/år	817 903

Lägenhets- beteckning	HUS 2	BOAm2 (ca)	RoK	B: Balkong U: Uteplats	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)		el & K&V-vatten Kr/månad inkl moms
	vän						per år	per månad	
2-1101	1	54,5	2 rok	B	2 000 000	0,6329	33 040	2 753	431
2-1103	1	52,0	2 rok	U	1 650 000	0,6039	31 524	2 627	412
2-1104	1	55,0	2 rok	B	1 950 000	0,6387	33 343	2 779	435
2-1105	1	54,0	2 rok	U	1 950 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1201	2	54,0	2 rok	B	2 050 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1202	2	33,0	1 rok	B	1 200 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1203	2	68,0	3 rok	B	2 850 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1204	2	69,5	3 rok	B	2 925 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1205	2	54,0	2 rok	B	2 050 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1301	3	54,0	2 rok	B	2 100 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1302	3	33,0	1 rok	B	1 225 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1303	3	68,0	3 rok	B	2 900 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1304	3	69,5	3 rok	B	2 975 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1305	3	54,0	2 rok	B	2 100 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1401	4	54,0	2 rok	B	2 150 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1402	4	33,0	1 rok	B	1 250 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1403	4	68,0	3 rok	B	2 950 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1404	4	69,5	3 rok	B	3 025 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1405	4	54,0	2 rok	B	2 150 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1501	5	54,0	2 rok	B	2 200 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1502	5	33,0	1 rok	B	1 275 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1503	5	68,0	3 rok	B	3 000 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1504	5	69,5	3 rok	B	3 075 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1505	5	54,0	2 rok	B	2 200 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1601	6	54,0	2 rok	B	2 250 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1602	6	33,0	1 rok	B	1 300 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1603	6	68,0	3 rok	B	3 050 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1604	6	69,5	3 rok	B	3 150 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1605	6	54,0	2 rok	B	2 250 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1701	7	54,0	2 rok	B	2 275 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1702	7	33,0	1 rok	B	1 325 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1703	7	68,0	3 rok	B	3 100 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1704	7	69,5	3 rok	B	3 200 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1705	7	54,0	2 rok	B	2 300 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1801	8	54,0	2 rok	B	2 300 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1802	8	33,0	1 rok	B	1 350 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1803	8	68,0	3 rok	B	3 150 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1804	8	69,5	3 rok	B	3 300 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1805	8	54,0	2 rok	B	2 400 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1901	9	54,0	2 rok	B	2 325 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-1902	9	33,0	1 rok	B	1 375 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-1903	9	68,0	2 rok	B	3 175 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-1904	9	69,5	2 rok	B	3 325 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-1905	9	54,0	2 rok	B	2 425 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-2001	10	54,0	2 rok	B	2 350 000	0,6271	32 737	2 728	428
2-2002	10	33,0	1 rok	B	1 400 000	0,3832	20 006	1 667	261
2-2003	10	68,0	3 rok	B	3 200 000	0,7897	41 224	3 435	538
2-2004	10	69,5	3 rok	B	3 350 000	0,8071	42 134	3 511	550
2-2005	10	54,0	2 rok	B	2 450 000	0,6271	32 737	2 728	428
		2722,0			115 275 000	31,6107	1 650 180	137 515	21 549

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

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

Detta hus/år	258 590
Alla hus/år	817 903

Lägenhets- beteckning	HUS 3	BOAm2 (ca)	RoK	B: Balkong U: Uteplats	Insats	Andelstal*	Årsavgift andelstal** (exkl hushållsel och K & V-vatten)		el & K&V-vatten
	vån						per år	per månad	Kr/månad inkl moms
3-1101	1	54,0	2 rok	B	2 350 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1102	1	77,0	3 rok	B	3 550 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1103	1	74,5	3 rok	B	3 500 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1104	1	61,5	2 rok	B	2 650 000	0,7142	37 284	3 107	487
3-1105	1	53,0	2 rok	U	2 250 000	0,6155	32 131	2 678	420
3-1201	2	54,0	2 rok	B	2 400 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1202	2	77,0	3 rok	B	3 600 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1203	2	74,5	3 rok	B	3 550 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1204	2	76,0	3 rok	B	3 500 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1205	2	52,5	2 rok	B	2 300 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1301	3	54,0	2 rok	B	2 450 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1302	3	77,0	3 rok	B	3 650 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1303	3	74,5	3 rok	B	3 600 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1304	3	76,0	3 rok	B	3 550 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1305	3	52,5	2 rok	B	2 350 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1401	4	54,0	2 rok	B	2 500 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1402	4	77,0	3 rok	B	3 700 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1403	4	74,5	3 rok	B	3 650 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1404	4	76,0	3 rok	B	3 600 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1405	4	52,5	2 rok	B	2 400 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1501	5	54,0	2 rok	B	2 550 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1502	5	77,0	3 rok	B	3 750 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1503	5	74,5	3 rok	B	3 700 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1504	5	76,0	3 rok	B	3 650 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1505	5	52,5	2 rok	B	2 450 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1601	6	54,0	2 rok	B	2 575 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1602	6	77,0	3 rok	B	3 800 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1603	6	74,5	3 rok	B	3 750 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1604	6	76,0	3 rok	B	3 700 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1605	6	52,5	2 rok	B	2 475 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1701	7	54,0	2 rok	B	2 600 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1702	7	77,0	3 rok	B	3 850 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1703	7	74,5	3 rok	B	3 800 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1704	7	76,0	3 rok	B	3 750 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1705	7	52,5	2 rok	B	2 500 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1801	8	54,0	2 rok	B	2 625 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1802	8	77,0	3 rok	B	3 900 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1803	8	74,5	3 rok	B	3 850 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1804	8	76,0	3 rok	B	3 800 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1805	8	52,5	2 rok	B	2 525 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-1901	9	54,0	2 rok	B	2 650 000	0,6271	32 737	2 728	428
3-1902	9	77,0	3 rok	B	3 950 000	0,8942	46 680	3 890	610
3-1903	9	74,5	3 rok	B	3 900 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-1904	9	76,0	3 rok	B	3 850 000	0,8826	46 074	3 840	602
3-1905	9	52,5	2 rok	B	2 575 000	0,6097	31 827	2 652	416
3-2001	10	95	4 rok	B	5 100 000	1,1032	57 593	4 799	752
3-2002	10	74,5	3 rok	B	4 050 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-2003	10	63,5	2 rok	B	3 500 000	0,7374	38 496	3 208	503
3-2101	11	95,5	4 rok	B	5 150 000	1,1090	57 896	4 825	756
3-2102	11	74,5	3 rok	B	4 150 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-2103	11	64	2 rok	B	3 300 000	0,7432	38 799	3 233	507
3-2201	12	95	4 rok	B	5 250 000	1,1032	57 593	4 799	752
3-2202	12	74,5	3 rok	B	4 250 000	0,8652	45 165	3 764	590
3-2203	12	63,5	2 rok	B	3 400 000	0,7374	38 496	3 208	503
		3692,0			181 775 000	42,8754	2 238 231	186 519	29 228
Detta hus/år									350 740

TOTALT Hus 1 + 2 + 3 :	8611,0	401 925 000	100,000	5 220 315	817 903
-------------------------------	---------------	--------------------	----------------	------------------	----------------

*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

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

Debitering Årsavgift EI & VA 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.

K NYCKELTALAnm.

Anskaffningskostnad per m2 BOA	59 676 kr	
Insatser per m2 BOA i snitt	46 676 kr	
Lån per m2 BOA	13 000 kr	
Årsavgift per m2 BOA i snitt	606 kr	Exkl. Kall- och varmvatten samt hushållsel
Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA i snitt	95 kr	Kall- och varmvatten samt hushållsel
Driftskostnader per m2 BOA	340 kr	Inkl Kall- och varmvatten samt hushållsel
Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	1 015,5 kr	
Kassaföde per m2 BOA	30 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
Fondavsättning + amortering per m2 BOA	160 kr	dvs föreningens årliga sparande
BOA bostadsrätt	8 611,0 m ²	
BOA hyresrätt	,0 m ²	
LOA hyresrätt	1 015,0 m ²	
LOA bostadsrätt	,0 m ²	
BOA+LOA	9 626,0 m ²	

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg, orgnr. 769638-4770, Karlstad kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2023-08-24, 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.

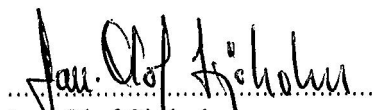
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

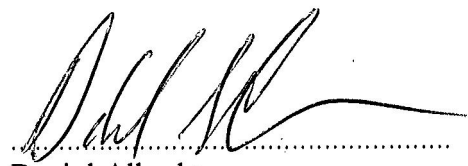
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 25 augusti 2023


Jan Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-08-25 för Brf Sundsta Torg i Karlstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-07-11
Föreningens Stadgar registrerade 2020-03-04
Bankoffert 2023-08-15
Fastighetsfakta 2023-07-11
Bygglov 2020-12-09
Aktieöverlåtelseavtal 2021-08-25
Proforma balansräkning 2021-08-25
Totalentreprenadkontrakt 2021-08-27
Administrativa Föreskrifter 2021-06-01
Fullgörandegaranti 2021-09-03
Överenskommelse om räntegaranti 2023-08-24
Åtagande gentemot Brf Sundsta Torg 2023-08-24
Beräkning Taxvärde
Situationsplan, planer, fasader, sektioner