

Organisationsnummer: 769635-0904

Ekonomisk plan för:



**Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C. Beräknad slutgiltig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid. 6
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 samt nyckeltal	sid. 7-9
F. Redovisning av lägenheter	sid. 10
G. Ekonomisk prognos	sid. 11
H. Känslighetsanalys	sid. 12
I. Särskilda förhållanden	sid. 13

Till den "Ekonomiska planen" bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bryggpalatset Karlstad, Karlstads kommun, org. nr. 769635-0904, som registrerats hos Bolagsverket 2017-08-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Under december 2017 har bostadsrättsföreningen tecknat avtal om förvärv av två fastigheter för uppförande av två flerbostadshus med 45 bostadsrättslägenheter. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i ett aktiebolag. Bolagets tillgångar är fastigheterna Karlstad Barken 4 och 7 som reglerats till Karlstad Viken 2:14 för att sedan styckas av och slutligen bilda Karlstad Barken 9 och ett entreprenadavtal för uppförande av byggnader. Brf Bryggpalatset Karlstad, förvärvar sedan fastigheten från bolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 5 500 000 kr vilken bokföringsmässigt värderas till 0 kronor.

Bygglov beviljades av Karlstads kommun den 20 september 2017, SBN 2017-256, § 8.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 4 kap. 2 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av framtida räntor, amorteringar, kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och/eller gjorda bedömningar vid tiden för planens upprättande.

Förhandsavtal kommer att tecknas avseende bostadsrätterna efter godkänd ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket med start under februari 2018. Säkerhet för erlagt förskott kommer att ställas. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske ca 2 månader innan inflyttning. Produktionstiden för lägenheterna beräknas till 16 månader och första inflyttning planeras till september 2019 och sista etappen under oktober 2019. All inflyttning beräknas vara klar november 2019.

Projektet finansieras av Nordea, Karlstad.

Efter andelstal fördelas driftskostnader, avsättningar samt övriga föreningskostnader. Föreningens ursprungliga lån fördelas på respektive lägenhet efter andelstal. Kapitalkostnaden som belöper på varje lägenhet betalas helt av respektive lägenhet.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, vatten, telefon, TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

Färdigställandeförsäkring tecknas i samband med byggstart. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas i form av bankgaranti av Nordea eller insatsgarantiförsäkring.

Fastigheten avses att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Löfberg Fastigheter AB eller närstående bolag har gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen samt förvärvar de lägenheter vilka ej upplåtits 6 månader efter slutbesiktning.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Barken 4 och 7 vilka reglerats till Karlstad Viken 2:14 för att slutligen ombildas till Barken 9 efter ansökt förrättning enligt gällande detaljplan, Karlstads kommun
Adress:	Stapelgatan 1 A-C, 652 16 Karlstad
Tomtarea:	ca 2 531 m <sup>2</sup>
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA (mätt på ritning):	ca 3 821 m <sup>2</sup> exkl övernattningslgh/relax ca 25 kvm
Antal parkeringsplatser:	43 st
Upplåtelseform:	Äganderätt

### Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnation av två flerbostadshus i 5 våningar med indragen vindsvåning, innefattande totalt 45 lägenheter (24 lgh i byggnad A och 21 lgh i byggnad B). Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna med ett gemensamt garage i källaren. Bostadshuset grundläggs med pålad betongplatta med källare/garageplan. Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar utförs i betong. Stommen kompletteras med stålpelare i fasad. Fasaderna är i tegel och betong. Takterrasserna med zinkfärgade aluminiumskivor. Taken är belagda med gummiduk. Husen värms av radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärme. Ventilation med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Golvvärme i takvåningarna.

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För värmeleverans är byggnaden ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Fastigheten avses att anslutas till Karlstads Stadsnät eller Telia för leverans av bredband, IP-telefoni och TV.

Hiss och kodlås finns i husen.

Övernattningslägenhet finns i trapphus 1 A. I trapphus 1 A finns dessutom en gemensam bastu och gemensamhetsrum (relax).

### Parkering och förråd

Föreningen har varmgarage i källarplan med 43 p-platser.

I källaren finns ett förråd per lägenhet, barnvagns-/rullatorförråd, undercentral, soprum och cykelförråd med ca 113 platser inomhus och ca 27 stycken utomhus.

I anslutning till entréerna finns det cykelparkering.

### Gemensamhetsanläggning, ledningsrätter och servitut

Fastigheten belastas i nuläget inte av några kända servitut eller ledningsrätter.

En ny gemensamhetsanläggning skall bildas avseende Ahlmarksgatan och Rederigatan. Ingående fastigheter skall vara Fullriggaren, Jakten, Galeasen och Barken. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning är inlämnad till Lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningen skall omfatta drift- och underhåll av gatorna. Innan de

överlämnas till samfälligheten kommer de att vara helt nybyggda med ny asfalt och stenbeläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	5 våningar med indragen takvåning.
Grundläggning	Betongplatta med kantförstyvade balkar. Pålad.
Stomme	Betong/stål.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Innervägg	Innerväggar av gips och stålreglar.
Hiss	4 st. hissar (1 per trapphus).
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel, tegel och aluminium.
Yttertak	Gummiduk.
Balkonger	Balkongplattor i betong. Belysning och cluttag. Balkongräcken med glasad front. Räckesstolpar av aluminium med golvfäste. Undersida ovanliggande balkong målas.
Terrasser	Terrasser av stålslipad betong. Räckan med glasad front. Räckesstolpar av aluminium med golvfäste.
Uteplatser	Betongplattor och en avgränsning med plantering med en låg häck runt omkring. Belysning och eluttag.
Fönster	Fönster i trä, utvändigt klädda med aluminium.
Fönsterdörrar	Helglasade.
Entréer	Skärmtak av härdat glas. Entrédörrar och entrépartier av aluminium. Integrerad porttelefon och tag/kod-läsare. Postboxar och sittmöjlighet i entré. Tidningsklämma vid respektive lägenhetsdörr.
Trapphus	Granitkeramik på golv. Fönsterbänkar av kalksten. Målade väggar och tak av betong. Trappräcken av målat stål och runda handledare av oljad ek.
Uppvärmningssystem	Huset värms med fjärrvärme med termostaterade radiatorer. Mekanisk frånluft från bad och kök. Komfortgolvvärme i BAD och DUSCH, ej på gästtoalett/WC i de lägenheter där det finns två WC.
Ventilation	Ventilation i lägenheterna sker med lägenhetsaggregat. Från- och tilluftssystem med återvinning (FTX-system) med roterande värmeväxlare. Luftintag från fasad och avluftning förs över yttertak.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Ekparkett.	Målat Vitt. Vitmålad sockel. Stänkskydd av kakel.	Grängad betong/målat	Köksskåp S-höjd 2 278 mm. typ Marbodal Arkitekt Vit Plus, diskbänk, kyl och frys, induktionshäll, ugn och mikrovågsugn, helintegrerad diskmaskin och köksfläkt. Fönsterbänk i kalksten.
BAD TVÄTT	Klinker	Kakel (fullhöjd).	Målat	Vägghängd toalett, tvättställ med kommod, blandare, duschvägg, termostat- blandare, handdukhängare, toalettpapperhållare, badrumsspegel med belysning och uttag för rakapparat. Tvättmaskin, kondenstorktumlare och handduktork. Plats för badkar. Bänkskiva med överskåp. Komfortgolv- värme i golv. Infällda spotlights i tak. Toppskiva över wc-nisch av kalksten.
Vardags- rum	Ekparkett	Målat Vitmålad sockel.	Grängad betong/målat	Fönsterbänkar i kalksten.
Sovrum	Ekparkett	Målat Vitmålad sockel.	Grängad betong/målat	Fönsterbänkar i kalksten. i Garderober enligt A-ritning.
WC	Klinker	Kakel på vägg bakom tvättställ (frimärke). Övrigt vitmålat. I delar med dusch är det kakel på samtliga väggar.	Målat	Vägghängd toalett, tvättställ med kommod, blandare, handdukhängare, toalettpapperhållare, badrumsspegel. Infällda spotlights i tak. Toppskiva över wc-nisch av kalksten.
TVÄTT	Klinker	Kakel vägg.	Målat	Tvättmaskin, kondenstorktumlare
Hall	Ekparkett/klinker	Målat Vitmålad sockel.	Grängad betong/målat	Kapphylla. Högsåp enligt A-ritning.
Kläd- kammare	Ekparkett	Målat Vitmålad sockel.	Grängad betong/målat	Klädkammarmhylla med klädstång enligt A- ritning. Belysning i tak.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer. En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

### C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Brf Bryggpalatset köper aktierna i Uddprojektet Sju AB som äger fastigheterna Karlstad Barken 4 och 7 som reglerats till fastigheten Karlstad Viken 2:14 för att sedan styckas av och slutligen bilda Karlstad Barken 9, övriga förvärvskostnader för fastigheterna ingår liksom kostnaden för likvidationen av det förvärvade bolaget. Lagfartskostnad, pantbrevskostnader och föreningens kostnader fram till och med tillträdet ingår. Dessutom ingår fastighetsskatt till och med fastställe värdeår och kostnad för garantibesiktning samt kostnaden för att åtgärda fel och brister som en följd av besiktningen.

#### Kostnader för föreningens förvärv

	(kr)	(kr/kvm)
Slutlig kostnad för föreningens fastighet	175 418 000	45 909
Oförutsett/kassareserv	90 000	24
TOTALT	175 508 000	45 932

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

	77 000 000 :-	för bostadsdelen.
	2 534 000 :-	för lokaldelen i källaren
Summa:	79 534 000 :-	

### D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Uppgifterna grundar sig på räntoeffert från Nordea daterad 2017-12-08.

#### Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	16 957	Pantbrev	5 år	2,30	390	170
Nytt lån avseende andelstal 1	16 957	Pantbrev	3 år	1,80	305	170
Nytt lån avseende andelstal 1	17 047	Pantbrev	1 år	1,60	273	170
Summa lån	50 961				968	510
Insatser	124 547					
Summa finansiering	175 508					

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10 i denna kalkyl.

\* Rak amortering med 1 % per år enligt offert Nordea

### C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Brf Bryggpalatset köper aktierna i Uddprojektet Sju AB som äger fastigheterna Karlstad Barken 4 och 7 som reglerats till fastigheten Karlstad Viken 2:14 för att sedan styckas av och slutligen bilda Karlstad Barken 9, övriga förvärvskostnader för fastigheterna ingår liksom kostnaden för likvidationen av det förvärvade bolaget. Lagfartskostnad, pantbrevskostnader och föreningens kostnader fram till och med tillträdet ingår. Dessutom ingår fastighetsskatt till och med fastställt värdeår och kostnad för garantibesiktning samt kostnaden för att åtgärda fel och brister som en följd av besiktningen.

#### Kostnader för föreningens förvärv

	(kr)	(kr/kvm)
Slutlig kostnad för föreningens fastighet	175 418 000	45 909
Oförutsett/kassareserv	90 000	24
<b>TOTALT</b>	<b>175 508 000</b>	<b>45 932</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

77 000 000 :-	för bostadsdelen.
2 534 000 :-	för lokaldelen i källaren
<b>Summa:</b>	<b>79 534 000 :-</b>

### D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Uppgifterna grundar sig på ränteoffert från Nordea daterad 2017-12-08.

#### Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	16 957	Pantbrev	5 år	2,30	390	170
Nytt lån avseende andelstal 1	16 957	Pantbrev	3 år	1,80	305	170
Nytt lån avseende andelstal 1	17 047	Pantbrev	1 år	1,60	273	170
<b>Summa lån</b>	<b>50 961</b>				<b>968</b>	<b>510</b>
Insatser	124 547					
<b>Summa finansiering</b>	<b>175 508</b>					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10 i denna kalkyl.

\* Rak amortering med 1 % per år enligt offert Nordea

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

<i>Ränta och amortering</i>			
Räntekostnader	967 995		1 477 608
Amortering	509 613		
<hr/>			
<i>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</i>			
Fastighetsskötsel, städning mm	95 000		
Driftkostnad hissar	30 000		
Vattenförbrukning	106 879		
Uppvärmning	343 080		
Elförbrukning (exkl. hushållsel)	45 000		
Hushållsel	160 482		
Sophämtning / Renhållning	49 000		
Avgift för kabel-TV samt anslutning Karlstad Stadsnät/Telia (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	161 460		
Infometric individuell mätning	10 000		
Avgifter till kommande gemensamhetsanläggning			
Avgift till drift/underhåll GA gata	25 000		
			1 025 901
<hr/>			
<i>Underhåll</i>			
Löpande underhåll	70 000		70 000
<hr/>			
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	79 534 000	238 602	238 602
<hr/>			
<i>Administration</i>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	35 000		
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc.)	68 750		
Försäkringar	25 000		128 750
<hr/>			
Fastighetsskatt flerbostadshus garage**	25 340		
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder**	0		25 340
<hr/>			
SUMMA UTBETALNINGAR OCH AVSÄTTNINGAR*			Kronor 2 966 201

*Avskrivning (ingår inte i underlag för årsavgifter)*

Avskrivning kommer att ske enligt linjär avskrivning av nybyggnadskostnaden minus markens värde. Produktionskostnaden uppgår till 175 418 000 kr inkl moms. Markvärdet är beräknat utifrån fördelningen mark och byggnad enligt taxeringsvärdena i liknande projekt. Markvärdet är då i snitt 15 %. Avskrivningstiden är 120 år vilket bedöms rimligt med tanke på byggnadens utformning.

Avskrivning enligt gällande regelkrav:	1 242 544	1 242 544
--	-----------	-----------

\* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör, avgifter för TV utöver grundutbudet, bredband och telefoni. Hushållsel och vatten debiteras först preliminärt av föreningen och regleras därefter enligt uppmätt verklig förbrukning. Bostadsrättsinnehavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong/terrass/uteplats.

\*\* Enligt nuvarande regelverk erläggs ej kommunal fastighetsavgift för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2019 - 2034. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret. För garage är taxeringsvärdet enligt Skatteverket beräknat till 2 534 000 kr vilket ger fastighetsskatt motsvarande 25 340 kr.



Brf Bryggpalatset  
Karlstads kommun

Årsavgifter

2 427 640

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar dvs drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt samt avsättning för yttre underhåll räckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Snittavgiften per kvm BOA är: 635 kr

Övriga intäkter

Parkeringsplatser	43 platser à 700 kr per plats och månad	361 200
Hushållsel		160 482
Vattenförbrukning		106 876

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 3 056 198

BERÄKNAD KOSTNADSRESERV ÅR 1. \* Kronor 90 000

\* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggiden.

Nyckeltal

Insats	32 595 kr per m <sup>2</sup> BOA
Belåning år 1	13 337 kr per m <sup>2</sup> BOA
Driftskostnad inkl. underhåll, hushållsel, avsättningar och administration	390 kr per m <sup>2</sup> BOA
Anskaffningskostnad	45 932 kr per m <sup>2</sup> BOA
Avsättning föreningens fastighetsunderhåll	62 kr per m <sup>2</sup> BOA
Amortering	133 kr per m <sup>2</sup> BOA

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter.

Löpande utgifter år 1

<i>Ränta och amortering</i>		
Räntekostnader för lån	967 995	
Amortering av lån	509 613	1 477 608

*Övriga löpande kostnader*

Driftkostnad	1 025 898	
Underhåll	70 000	
Avsättning	238 602	
Administration	128 750	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	25 340	1 488 590

Kostnadsreserv		90 000
----------------	--	--------

*Avgår intäkter*

Parkeringsplatser	43 platser à 700 kr/plats och månad	361 200	
Iushållsel		160 482	
Vattenförbrukning		106 876	628 558

<i>Årsavgift</i>		<u>Kronor</u>	<u>2 427 640</u>
------------------	--	---------------	------------------

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ÅR 1

Löpande resultat vid utnyttjade reserver		90 000
Avskrivning enligt linjär avskrivning		1 242 544
Amortering (inte resultatpåverkande)		509 613
<b>BOKFÖRT RESULTAT EFTER AVSKRIVNING</b>		<u>Kronor</u> <u>-642 931</u>

De nya reglerna enligt Bokföringsnämndens klagörande och beslut den 28 april 2014 är inte progressiv avskrivning tillämplig på byggnader. Detta resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet och ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Årsredovisningen i en bostadsrättsförening ska upprättas enligt ett K-regelverk. Då föreningen är ett mindre företag enligt gränsvärdena i årsredovisningslagen kommer årsredovisningen att upprättas enligt K2 – Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10).

F. Redovisning av fögenheter upplåtna med bostadsrätt

Egenhets- nummer	Antal st	Värings- plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Antal rum	Andelstal %	Inretns kr	Föreningens län	Årsavgift 1 drift (kr)	Månads- avgift (kr/mån)	Kapital- kostnad* (kr)	Kapital- kostnad (kr/mån)	Total avgift (per månad)	Uppskattad avgift för bostads- skatt	Uppskattad avgift för vatten
1A-1001	1	0	110	4	RKBU 2,8788	3 445 000	1 407 113	27 414	2 285	40 799	3 400	5 684	385	256
1A-1002	1	0	39	1	RKCU 1,0207	1 467 000	599 197	9 761	813	17 374	1 448	2 261	137	91
1A-1003	1	0	35	1	RKCB 0,9160	1 310 000	535 070	8 766	731	15 514	1 203	2 023	123	82
1A-1101	1	1	110	4	RKCB 2,8788	3 645 000	1 488 803	27 414	2 285	43 167	3 597	5 882	385	256
1A-1102	1	1	88	3	RKTB 2,3031	2 535 000	1 035 423	21 944	1 829	30 022	2 502	4 330	308	205
1A-1201	1	2	110	4	RKCB 2,8788	3 745 000	1 529 646	27 414	2 285	44 352	3 696	5 980	385	256
1A-1202	1	2	88	3	RKCB 2,3031	2 635 000	1 076 268	21 944	1 829	31 206	2 601	4 429	308	205
1A-1301	1	3	110	4	RKCB 2,8788	3 845 000	1 570 493	27 414	2 285	45 536	3 795	6 079	385	256
1A-1302	1	3	88	3	RKCB 2,3031	2 735 000	1 117 113	21 944	1 829	32 390	2 699	4 528	308	205
1A-1401	1	4	110	4	RKCB 2,8788	3 945 000	1 611 338	27 414	2 285	46 720	3 893	6 178	385	256
1A-1402	1	4	88	3	RKCB 2,3031	2 835 000	1 157 958	21 944	1 829	33 575	2 798	4 627	308	205
1A-1501	1	5	125	3	RKCT 3,2714	4 845 000	1 978 944	31 143	2 595	57 379	4 782	7 377	438	291
1B-1001	1	0	35	1	RKCB 0,9160	1 310 000	535 070	8 766	731	15 514	1 203	2 023	123	82
1B-1002	1	0	39	1	RKCU 1,0207	1 410 000	575 915	9 761	813	16 608	1 392	2 205	137	91
1B-1003	1	0	0	0	R 0,0000	0	0	64	5	0	0	5	0	0
1B-1101	1	1	88	3	RKCB 2,3031	2 435 000	994 577	21 944	1 829	28 837	2 403	4 232	308	205
1B-1102	1	1	60	2	RKCB 1,5703	1 750 000	714 789	14 982	1 249	20 725	1 727	2 976	210	140
1B-1201	1	2	88	3	RKCB 2,3031	2 535 000	1 035 423	21 944	1 829	30 022	2 502	4 330	308	205
1B-1202	1	2	60	2	RKCB 1,5703	1 820 000	743 380	14 982	1 249	21 554	1 796	3 045	210	140
1B-1301	1	3	88	3	RKCB 2,3031	2 635 000	1 076 268	21 944	1 829	31 206	2 601	4 429	308	205
1B-1302	1	3	60	2	RKCB 1,5703	1 900 000	776 056	14 982	1 249	22 502	1 875	3 124	210	140
1B-1401	1	4	88	3	RKCB 2,3031	2 735 000	1 117 113	21 944	1 829	32 390	2 699	4 528	308	205
1B-1402	1	4	60	2	RKCB 1,5703	1 975 000	806 690	14 982	1 241	23 590	1 949	3 190	210	140
1B-1501	1	5	125	3	RKCT 3,2714	4 845 000	1 978 944	31 111	2 593	51 573	4 782	7 377	438	291
1C-1001	1	0	110	4	RKBU 2,8788	3 545 000	1 447 958	27 414	2 285	41 983	3 499	5 783	385	256
1C-1002	1	0	62	2	RKCB 1,6226	1 900 000	776 056	15 479	1 290	22 502	1 875	3 165	217	145
1C-1003	1	0	62	2	RKCB 1,6233	1 820 000	743 380	15 486	1 291	21 554	1 796	3 087	217	145
1C-1004	1	0	61	2	RKBU 1,5964	1 720 000	702 535	15 230	1 269	20 370	1 697	2 967	214	142
1C-1101	1	1	110	4	RKCB 2,8788	3 745 000	1 529 648	27 414	2 285	44 352	3 696	5 980	385	256
1C-1102	1	1	88	3	RKCB 2,3031	2 535 000	1 035 423	21 944	1 829	30 022	2 502	4 330	308	205
1C-1103	1	1	88	3	RKCB 2,3031	2 435 000	994 577	21 944	1 829	28 837	2 403	4 232	308	205
1C-1104	1	1	60	2	RKCB 1,5703	1 800 000	735 211	14 982	1 249	21 517	1 776	3 025	210	140
1C-1201	1	2	110	4	RKCB 2,8788	3 845 000	1 570 493	27 414	2 285	45 536	3 795	6 079	385	256
1C-1202	1	2	88	3	RKCB 2,3031	2 635 000	1 076 268	21 944	1 829	31 206	2 601	4 429	308	205
1C-1203	1	2	88	3	RKCB 2,3031	2 535 000	1 035 423	21 944	1 829	30 022	2 502	4 330	308	205
1C-1204	1	2	60	2	RKCB 1,5703	1 800 000	711 923	14 982	1 249	22 363	1 865	3 114	210	140
1C-1301	1	3	110	4	RKCB 2,8788	3 945 000	1 611 338	27 414	2 277	46 720	3 893	6 170	385	256
1C-1302	1	3	88	3	RKCB 2,3031	2 735 000	1 117 113	21 944	1 829	32 390	2 699	4 528	308	205
1C-1303	1	3	88	3	RKCB 2,3031	2 635 000	1 076 268	21 944	1 829	31 206	2 601	4 429	308	205
1C-1304	1	3	60	2	RKCB 1,5703	1 950 000	796 479	14 982	1 249	23 094	1 974	3 173	210	140
1C-1401	1	4	110	4	RKCB 2,8788	4 045 000	1 652 183	27 414	2 285	47 905	3 992	6 277	385	256
1C-1402	1	4	88	3	RKCB 2,3031	2 835 000	1 157 958	21 944	1 829	33 575	2 798	4 627	308	205
1C-1403	1	4	88	3	RKCB 2,3031	2 735 000	1 117 113	21 944	1 821	32 390	2 699	4 520	308	205
1C-1404	1	4	60	2	RKCB 1,5703	2 020 000	825 070	14 982	1 249	23 923	1 994	3 242	210	140
1C-1501	1	5	125	3	RKCT 3,2714	4 950 000	2 021 831	31 143	2 595	58 622	4 885	7 480	438	291
1C-1502	1	5	125	3	RKCT 3,2714	4 450 000	1 817 606	31 112	2 593	52 701	4 392	6 984	338	291
					0,0000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					-0,0003									
	45	lgh	3 821	m <sup>2</sup>	100,0000	124 547 000	50 871 310	952 927	79 387	1 475 005	122 917	202 303	13 374	8 907
										Summa:	2 427 640		160 482	106 879

Fördelningar till fögenhetsbeskrivning R = rum, K = kök, F = fransk balkong, B = hallong, T = Terrass. Med rum räknas även avstäljbar del av varfagsrum etc.

\* Sattlånna + amortering

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Kostnader</b>									
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges									
Räntor och amortering	kkr	1 478	1 468	1 658	1 646	1 634	1 623	1 886	1 812
Räntor	kkr	968	958	1 148	1 136	1 124	1 113	1 376	1 302
Amorteringar	kkr	510	510	510	510	510	510	510	510
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	1 026	1 046	1 067	1 089	1 110	1 133	1 251	1 381
<i>Underhållskostnader</i>									
Löpande underhåll*	kkr	70	71	73	74	76	77	85	94
<i>Övriga kostnader</i>									
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	25	26	26	27	27	28	31	111
Administration mm*	kkr	129	131	134	137	139	142	157	173
Avsättning till yttre fond	kkr	239	243	248	253	258	263	291	321
Ackumulerat yttre fond****	kkr	239	482	730	983	1 242	1 505	2 903	4 447
<u>Summa kostnader:</u>	kkr	2 966	2 986	3 206	3 225	3 244	3 266	3 700	3 892
<i>Auskrivning</i>	kkr	1 243	1 243	1 243	1 243	1 243	1 243	1 243	1 243
<b>Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter***</b>									
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)	kkr	2 337	2 345	2 552	2 558	2 564	2 572	2 934	3 046
Ber. årsavgifter enligt kostnadskalkyl	kkr	2 428	2 476	2 526	2 576	2 628	2 680	2 959	3 267
Kassaflöde	kkr	90	131	-26	18	64	108	25	222
Kassareserv	kkr	90	0	0	0	0	0	0	0
<u>Ackumulerad kassabehållning:</u>	kkr	180	312	285	303	367	475	1 397	2 255
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	629	641	654	667	680	694	766	846
<u>Summa intäkter:</u>	kkr	3 056	3 117	3 180	3 243	3 308	3 374	3 725	4 113
Bokföringsmässigt resultat	kkr	-643	-602	-759	-715	-669	-625	-708	-511
Ränteantagande		1,90%	1,90%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

\*\* Under de första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift/fastighetsskatt avseende bostäderna, från år 16 är det beräknat ca 1 700 kr/år och lgh.

\*\*\* Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10 i denna ekonomiska plan.

\*\*\*\* Del av amorteringen är hänförlig till den yttre fonden.

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)</b>									
(Genomsnittsbelopp i kr/m <sup>2</sup> lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m <sup>2</sup>	612	614	668	670	672	674	768	797
2. Antagen räntenivå + 1 %	kr/m <sup>2</sup>	745	746	799	800	800	801	888	910
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m <sup>2</sup>	879	879	930	929	928	927	1009	1024
Antagen räntenivå och									
4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m <sup>2</sup>	612	616	673	677	682	686	797	845
5. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m <sup>2</sup>	612	619	678	685	691	699	827	900

Ovanstående belopp är avser kr/m<sup>2</sup> lgh i genomsnitt exklusive avskrivning som redovisas separat.  
 Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10.

**Ränte- och inflationsantagande**

Antagen räntenivå i snitt år 1-16

2,51% , varav år 3-10 är 2,3 % och år 11-16 är 3 %.

Antagen inflationsnivå

2,00%


2018030504787

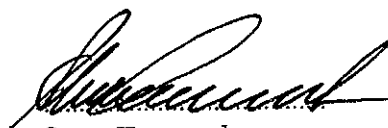
## I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnader för hushållsel, vatten samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundet eller av särskilt beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten tillhörande utrymmen i gott skick.

Karlstad den 21 december 2017

Brf Bryggpalatset Karlstad

  
Carina Johansson

  
Sture Emanuelsson

  
Hans Igelström

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bryggpalatset Karlstad med org.nr 769635-0904, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 45 lägenheter i två flerbostadshus som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

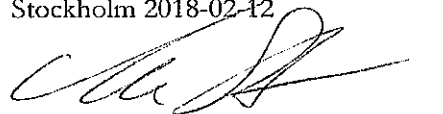
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

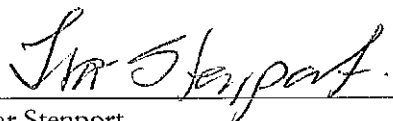
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-02-12



Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Ivar Stenport  
Civilingenjör  
Bostadsrättskompetens i Stockholm AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-12-21

Stadgar för Brf Bryggpalatset Karlstad reviderade 2018-02-01

Registreringsbevis för Brf Bryggpalatset Karlstad

Bygglov dat. 2018-01-04

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 45 lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Karlstad Barken 4 och 7 i Karlstad som är under bildande till Barken 9, Karlstad kommun, tecknat mellan Byggbolaget i Värmland AB och Uddprojektet Sju AB, sedermera överlåtet till Brf Bryggpalatset Karlstad dat. 2017-12-17

Bygg- samt rumsbeskrivning daterade 2017-12-15

Köpeavtal gällande fastigheterna Karlstad Barken 4 och 7 under bildande till Barken 9, mellan Uddprojektet Sju AB och Brf Bryggpalatset Karlstad dat. 2017-12-19

Aktieöverlåtelseavtal mellan Löfberg Fastigheter AB och Brf Bryggpalatset avseende samtliga aktier i Uddprojektet Sju AB dat. 2017-12-19

Offert för finansieringen av Brf Bryggpalatset Karlstad dat. 2017-12-08

Exploateringsavtal mellan Karlstads kommun och Uddprojektet Sju AB, dat 2017-12-18

Utdrag ur fastighetsregistret

Värdeutlåtande från Fastighetsbyrån, dat. 2018-02-01

Intyg från Löfberg Fastigheter avseende garantier avseende vissa kostnader hänförliga till bortförel av förorenade massor samt garantibesiktning, dat. 2018-02-12