

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Kanikenäsholmen
Karlstad kommun**

ORG NR 769631-7556

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3-4
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-10
6. Nyckeltal	11
7. Ekonomisk prognos	12
8. Känslighetsanalys	13
9. Särskilda förhållanden	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen, Karlstad kommun, som registrerats av Bolagsverket 2016-02-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i december 2017.

Inflyttning beräknas ske med start i mars 2018 för hus E och Juni 2018 för hus C och D.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, för att kunna ingå upplåtelseavtal. Säkerhet kommer att ställas hos Bolagsverket för insatser och upplåtelseavgifter enligt bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen har ingått aktieöverlåtelseavtal ("Aktieöverlåtelseavtalet") med Kanikenäsholmen AB, 556657-4926, ("Säljaren"), varigenom Bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i Kanikenäs Holding AB, 559056-3887, ("Bolaget") som i sin tur ägde samtliga aktier i Kanikenäs 1 AB, 559056-3879, ("Dotterbolaget"). I december 2016 genomfördes transportköp av tomträtten till fastigheten Karlstad Varvet 4 till Bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen. Föreningen är tomträttsinnehavare till Karlstad Varvet 4.

Bostadsrättsföreningen har även ingått aktieöverlåtelseavtal ("Aktieöverlåtelseavtalet") med Magnolia Projekt 33 AB, 556988-6699, ("Säljaren"), varigenom Bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i Magnolia Projekt 408 AB, 559112-7393, ("Bolaget") gällande förvärv av del av tomträtten Karlstad Varvet 2.

Kommunen har ansökt hos Lantmäterimyndigheten i Karlstad om lantmäteriförrättning gällande avstyckning och fastighetsreglering av föreningens del av tomträtten Varvet 2. Föreningens del av Karlstad Varvet 2 kommer sedan att fusioneras in i Karlstad Varvet 4 för att bilda en fastighet.

Bostadsrättsföreningen har även ingått entreprenadavtal samt projektledningsavtal för hus C, D och E för upprättande av tre flerbostadshus innehållande totalt 100 lägenheter.

Under år 2016 till 2018 har och kommer nybyggnation att genomföras i Bostadsrättsföreningens regi. På Fastigheten kommer således att uppföras tre byggnader med totalt 100 bostadsrättslägenheter. Fastigheten kommer att vara delvis belägen ovanpå en annan fastighet innehållande ett garage genom en 3D-fastighetsbildning. Garaget beräknas vara tillgängligt för användning från kvartal 3 2018.

Uppgifterna i denna Ekonomiska plan grundar sig på bedömda förutsättningar för projektets finansiering och kostnader vid Ekonomiska planens upprättande.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Varvet 4 samt del av Varvet 2 som kommer fusioneras med Varvet 4, Karlstad kommun.
Adress:	Kanikenäsbanken, 19A, 19C, 21A, 21C, 23A-B, 652 26 Karlstad..
Tomtens areal:	Cirka 883 m ² för tomträtten Varvet 4 och cirka 1 457 m ² för del av tomträtten Varvet 2.
Bostadsarea:	Cirka 6 775 m ² (uppmätt på ritning).
Antal bostadslägenheter:	100 lägenheter i flerbostadshus.
Parkeringsplatser:	Föreningen hyr 69 parkeringsplatser i garage.
Husens utformning:	Föreningen består av 3 flerfamiljshus. Hus E är 13 våningar och innehåller 92 lägenheter. Hus C och D är tre våningar och innehåller 4 lägenheter var.
Startbesked:	Erhållits 2016-08-30

Gemensamma anordningar och utrymmen

Ventilation:	Mekanisk till och frånluft med aggregat i lägenheterna.
El:	Individuell mätning för lägenheterna.
Hiss:	Hiss i trapphus i Hus E. Hus C och D saknar trapphus.
Sophantering:	Sopstationer utomhus.
Kodlås:	Kodlås entréporter hus E. Hus C och D har egen nyckel.
Telefoni/TV/data:	Via fiber.
Lägenhetsförråd:	I hus E ligger dessa i källarplan och har nätväggar. Hus C och D inom lägenheten.
Cykelförvaring:	I källarplan hus E.
Övriga utrymmen:	Städutrymme, barnvagnsförråd och rullstolsförråd i hus E.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning.
Stomme:	Betong.
Väggar:	Yttervägg och lägenhetsavskiljande väggar av betong. Innerväggar av gips.
Fasader:	Färgad betong hus E med inslag av trä, C och D tegel med inslag av trä.
Takkonstruktion:	Betong med ovanliggande isolering och papp, på C och D sedum.
Balkonger:	Betong
Fönster:	Trä med aluminium utsida.

Rumsbeskrivning lägenheterGenerellt

Tamburdörr:	Klass 2, trycke, lås, dörrkik och ringklocka.
Dörrfoder och sockel:	Vitmålat.
Golvlist:	Övergång mellan klinker och parkettgolv utförs i ek.
Trösklar:	Ek.
Tak:	Grängat vitt.
Garderober:	Vit slät lucka.
Fönsterbänkar:	Grå natursten (ej bad eller dusch).
Innerdörrar:	Slätmålad vitt.

Hall/entré/kapprum

Golv:	Klinker innanför dörr och parkettgolv ek.
Vägg:	Målat vitt.
Tak:	Grängat vitt.

Förråd, klk inom lägenheten

Golv:	Parkettgolv ek.
Vägg:	Målat vitt.
Tak:	Målat vitt.

Sovrum, rum, vardagsrum, matplats

Golv:	Parkettgolv ek.
Vägg:	Målat vitt.
Tak:	Grängat vitt.
Garderober:	Vit slät lucka.

WC/dusch/tvätt

Golv:	Klinker.
Vägg:	Kakel.
Tak:	Vitt våtrumstak, takkassett.
WC-stol:	Väggmontage, vit.
Kommod:	Tvättställspaket, vit med två lådor.
Spegel:	Spegel.
Belysning:	Spegelbelysning och spottar i tak.
Vitvaror:	Tvättmaskin, torktumlare eller kombimaskin beroende på lägenhet.
Bänkskiva:	Vit laminat.
Väggskåp:	Vit slät lucka.
Duschvägg i glas:	90x90.
Komfortvärme:	Komfortvärme i golv.

WC

Golv:	Klinker.
Vägg:	Kakel
Tak:	Målat vitt.
WC-stol:	Väggmontage, vit.
Tvättställ:	Porslintervättställ, vit.
Spegel:	Spegel.
Konfortvärme:	Konfortvärme golv.

Kök

Golv:	Parkettgolv ek.
Vägg:	Målat vitt.
Stänkskydd:	Kakel, vitt.
Tak:	Målat vitt.
Köksluckor/lådor:	Släta målade luckor, mjukstängande lådor, sopsortering diskbänkskåp.
Bänkskiva:	Laminat.
Vitvaror:	Induktionshäll, mikrovågsugn, fläkt, integrerad kyl, frys eller kyl/frys och integrerad diskmaskin.
Bänkbelysning:	Infällda spottar under bänkskåp.

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Sammanlagda förvärvskostnader, byggherrekostnader och entreprenadkostnader för hus C, D och E, inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret	296 410 000
Skadestånd för tomträtt hus E ¹	-20 200 000
Köpeskillning inredningsval ²	1 248 300
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	277 558 300

¹ Skadeståndet om 20 200 000 kronor kommer vid slutplacering att användas för att minska föreningens lån. Föreningens låneskuld vid slutplacering uppgår då totalt till 62 545 000 kr.

² Tillval kända vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde under entreprenadtiden.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 128 600 000 kronor för byggnad och mark.

4. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån	62 545 000	3 mån - 5 år	2,50	1 563 625	150 108	1 713 733
Summa	62 545 000			1 563 625	150 108	1 713 733
Insatser	192 388 500					
Upplåtelseavgifter	22 624 800					
Summa Finansiering	277 558 300					
Summa år 1⁴				varav amortering	150 108	1 713 733

¹ Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån. Förtidsbindning kan ske.

² Antagen genomsnittlig ränta på lån med löptid 3 mån till 5 år är högre än dagsaktuella räntor vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalys på sid 12.

³ Amortering år 1: 150 108, därefter en årlig uppräknings med 4,0 %.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringarEnligt föregående sida **1 713 733****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll **440 375**
65 kr per m² bostadsarea**Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning & föreningens administration	150 000	
Arvode till styrelse och revisorer	80 000	
Arvode till revisorer	20 000	
Uppvärmning	550 000	
Vatten	175 000	
Gemensam elförbrukning	150 000	
Hushållsel	369 700	
Fastighetsskötsel	72 000	
Serviceavtal	15 000	
Snöröjning och trädgårdsskötsel	60 000	
Städning	86 000	
Renhållning	100 000	
Hissar	40 000	
Försäkring	85 000	
TV, bredband och telefoni	274 800	
Garage	745 200	
Övrigt	208 962	
Summa Driftskostnader¹, kr		3 181 662

TomträttsavgäldTomträttsavgäld 556 000
Summa tomträttsavgäldr, kr 556 000**Skatter**Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr 0**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr 5 891 770**Avgår amorteringar -150 108
Avgår avsättningar -440 375
Avskrivningar³ 2 302 583**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr 7 603 870**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För år 16 beräknas fastighetsavgiften uppgå till 180 500 kr.

³ Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande om 276 310 000 kr (inkl. förvärv av tomträtter). Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	4 500 000
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	274 800
Årsavgifter hushållsel ²	369 700
Hysesintäkter garage ³	747 270
Summa beräknade årliga intäkter, kr	5 891 770

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är ca 229 kronor per lägenhet och månad.

Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 2-3 RoK 283 kr/mån, 4-5 RoK 375 kr/mån.

Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Intäkterna avser 69 garageplatser för bil. Kostnad 950 kr/mån. Beräknad vakansgrad 5 %.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våningsplan	Bostadsarea, ca	Antal rum ³	Insats (kr)	Upplåtelseavgifter	Upplåtelseavgifter tillval	Andelstal ⁴ (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bredband och telefoni (kr)	Månadsavgift ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁶ (kr)
A1001	0	72	3	1 665 000	185 000	22 000	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
A1002	0	51	2	1 435 500	159 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1003	0	89	4	2 691 000	299 000	0	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1004	0	40	2	1 165 500	129 500	0	0,590	26 550	2 748	2 442	3 400
A1101	1	72	3	1 665 000	185 000	0	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
A1102	1	51	2	1 435 500	159 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1103	1	89	4	2 691 000	299 000	2 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1104	1	55	2	1 575 000	175 000	28 500	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1201	2	72	3	1 701 000	189 000	19 900	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
A1202	2	51	2	1 507 500	167 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1203	2	89	4	2 745 000	305 000	26 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1204	2	55	2	1 611 000	179 000	12 200	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1301	3	71	3	1 701 000	189 000	0	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A1302	3	51	2	1 507 500	167 500	28 700	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1303	3	89	4	2 745 000	305 000	48 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1304	3	55	2	1 611 000	179 000	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1401	4	72	3	1 755 000	195 000	29 400	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
A1402	4	51	2	1 507 500	167 500	7 200	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1403	4	89	4	2 731 500	303 500	31 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1404	4	55	2	1 656 000	184 000	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1501	5	72	3	1 755 000	195 000	22 000	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
A1502	5	51	2	1 552 500	172 500	15 200	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1503	5	89	4	2 799 000	311 000	41 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1504	5	55	2	1 656 000	184 000	12 200	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1601	6	71	3	1 791 000	199 000	19 900	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A1602	6	51	2	1 552 500	172 500	3 500	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ Andelstalet har till 100 % beräknats på lägenhetensyta..

⁵ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel.

⁶ Förbrukningen av hushållsel är baserad på uppskattad kostnad för beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våningsplan	Bostadsarea, ca	Antal rum ³	Insats	Upplåtelseavgifter	Upplåtelseavgifter tillval	Andelstäl ⁴	Årsavgift	Årsavgift TV, bredband och telefoni	Månadsavgift ⁵	Beräknad årsavgift hushållsel ⁶
		(m ²)		(kr)			(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A1603	6	89	4	2 871 000	319 000	0	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1604	6	55	2	1 656 000	184 000	32 200	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1701	7	71	3	1 845 000	205 000	0	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A1702	7	51	2	1 597 500	177 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1703	7	89	4	2 803 500	311 500	0	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1704	7	55	2	1 687 500	187 500	10 500	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1801	8	71	3	1 845 000	205 000	0	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A1802	8	51	2	1 597 500	177 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1803	8	89	4	2 925 000	325 000	41 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1804	8	55	2	1 705 500	189 500	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A1901	9	71	3	1 881 000	209 000	38 400	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A1902	9	51	2	1 615 500	179 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A1903	9	89	4	2 857 500	317 500	34 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A1904	9	55	2	1 705 500	189 500	12 500	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A2001	10	71	3	1 881 000	209 000	9 500	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A2002	10	51	2	1 615 500	179 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A2003	10	89	4	3 051 000	339 000	41 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A2004	10	55	2	1 732 500	192 500	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
A2101	11	71	3	2 061 000	229 000	0	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
A2102	11	51	2	1 687 500	187 500	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
A2103	11	89	4	3 231 000	359 000	28 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
A2104	11	55	2	1 777 500	197 500	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1001	0	72	3	1 881 000	209 000	0	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
B1002	0	51	2	1 305 000	145 000	3 500	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1003	0	89	4	2 331 000	259 000	17 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1004	0	40	2	1 125 000	125 000	0	0,590	26 550	2 748	2 442	3 400
B1101	1	72	3	1 791 000	199 000	0	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
B1102	1	51	2	1 165 500	129 500	3 000	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1103	1	89	4	2 331 000	259 000	37 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1104	1	55	2	1 251 000	139 000	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1201	2	72	3	1 903 500	211 500	19 900	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
B1202	2	51	2	1 215 000	135 000	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1203	2	89	4	2 317 500	257 500	0	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1204	2	55	2	1 251 000	139 000	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1301	3	72	3	1 971 000	219 000	38 400	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
B1302	3	51	2	1 215 000	135 000	0	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1303	3	89	4	2 362 500	262 500	10 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1304	3	55	2	1 269 000	141 000	25 700	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1401	4	72	3	2 061 000	229 000	9 500	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
B1402	4	51	2	1 251 000	139 000	3 000	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1403	4	89	4	2 407 500	267 500	0	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1404	4	55	2	1 269 000	141 000	19 200	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1501	5	72	3	2 061 000	229 000	31 500	1,063	47 835	2 748	4 215	3 400
B1502	5	51	2	1 251 000	139 000	37 000	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1503	5	89	4	2 407 500	267 500	37 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1504	5	55	2	1 305 000	145 000	10 200	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1601	6	71	3	1 993 500	221 500	0	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
B1602	6	51	2	1 251 000	139 000	8 500	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1603	6	89	4	2 385 000	265 000	30 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1604	6	55	2	1 305 000	145 000	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400

³ RoK = Rum och Kök.⁴ Andelstället har till 100 % beräknats på lägenhetensyta..⁵ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel.⁶ Förbrukningen av hushållsel är baserad på uppskattad kostnad för beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våningsplan	Bostadsarea, ca	Antal rum ³	Insats	Upplåtelseavgifter	Upplåtelseavgifter tillval	Andelstal ⁴	Årsavgift	Årsavgift TV, bredband och telefoni	Månadsavgift ⁵	Beräknad årsavgift hushållsel ⁶
		(m ²)		(kr)			(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
B1701	7	71	3	2 115 000	235 000	13 400	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
B1702	7	51	2	1 296 000	144 000	3 000	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1703	7	89	4	2 452 500	272 500	28 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1704	7	55	2	1 341 000	149 000	3 700	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1801	8	71	3	2 047 500	227 500	9 500	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
B1802	8	51	2	1 296 000	144 000	31 700	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1803	8	89	4	2 421 000	269 000	45 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1804	8	55	2	1 341 000	149 000	0	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B1901	9	71	3	2 115 000	235 000	10 400	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
B1902	9	51	2	1 327 500	147 500	22 000	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B1903	9	89	4	2 565 000	285 000	37 000	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B1904	9	55	2	1 386 000	154 000	14 700	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
B2001	10	71	3	2 182 500	242 500	25 400	1,048	47 160	2 748	4 159	3 400
B2002	10	51	2	1 372 500	152 500	3 500	0,753	33 885	2 748	3 053	3 400
B2003	10	89	4	2 691 000	299 000	3 500	1,314	59 130	2 748	5 157	4 500
B2004	10	55	2	1 431 000	159 000	9 000	0,812	36 540	2 748	3 274	3 400
19A	0	63	3	1 719 000	191 000	6 500	0,930	41 850	2 748	3 717	3 400
19B	1-2	106	5	3 015 000	335 000	6 500	1,565	70 425	2 748	6 098	4 500
19C	0	63	3	1 953 000	217 000	15 800	0,930	41 850	2 748	3 717	3 400
19D	1-2	106	5	3 357 000	373 000	0	1,565	70 425	2 748	6 098	4 500
21A	0	63	3	2 151 000	239 000	0	0,930	41 850	2 748	3 717	3 400
21B	1-2	106	5	3 447 000	383 000	0	1,565	70 425	2 748	6 098	4 500
21C	0	63	3	2 277 000	253 000	0	0,930	41 850	2 748	3 717	3 400
21D	1-2	106	5	3 618 000	402 000	0	1,565	70 425	2 748	6 098	4 500
diff.							-0,022	-990			
SUMMA		6 775		192 388 500	21 376 500	1 248 300	100,000	4 500 000	274 800		369 700

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ Andelstalet har till 100 % beräknats på lägenhetensyta..

⁵ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel.

⁶ Förbrukningen av hushållsel är baserad på uppskattad kostnad för beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

6. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (inkl inredningsval)	40 968 kr
Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea: (exkl inredningsval)	40 784 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	9 232 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	28 397 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea:	31 736 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (ink TV, bredband, telefoni men exkl hushållsel)	497 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (ink TV, bredband, telefoni men exkl hushållsel)	705 kr
Amortering och avsättning underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	87 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

7. EKONOMISK PROGNOIS

2017120105460

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	4 500 000	4 590 000	4 681 800	4 775 436	4 870 945	4 968 364	5 485 475
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	644 500	657 390	670 538	683 949	697 628	711 580	785 642
Årsavgift kr/m²	759	775	790	806	822	838	926
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	747 270	762 215	777 460	793 009	808 869	825 046	910 918
Räntor	0	2 702	5 121	7 761	10 626	13 721	25 090
Summa intäkter	5 891 770	6 012 307	6 134 919	6 260 155	6 388 067	6 518 711	7 207 124
Driftskostnader	3 181 662	3 245 295	3 310 201	3 376 405	3 443 933	3 512 812	3 878 428
Tomträttsavgäld	556 000	567 120	578 462	590 032	601 832	613 869	677 761
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader							
Räntor	1 563 625	1 559 872	1 555 969	1 551 911	1 547 689	1 851 959	1 822 284
Avskrivningar	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583
Summa kostnader	7 603 870	7 674 871	7 747 216	7 820 930	7 896 038	8 281 223	8 681 056
Årets resultat¹	-1 712 100	-1 662 563	-1 612 297	-1 560 776	-1 507 971	-1 762 512	-1 473 931
Akkumulerat resultat	-1 712 100	-3 374 663	-4 986 960	-6 547 736	-8 055 707	-9 818 219	-17 779 626

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	440 375	457 990	476 310	495 362	515 176	535 784	651 863
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	440 375	898 365	1 374 675	1 870 037	2 385 213	2 920 997	5 939 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-1 712 100	-1 662 563	-1 612 297	-1 560 776	-1 507 971	-1 762 512	-1 473 931
Årets avskrivning	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583	2 302 583
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	590 483	640 020	690 286	741 807	794 612	540 071	828 652
Likviditetsreserv	100 000						
Amorteringar	-150 108	-156 112	-162 357	-168 851	-175 605	-182 629	-222 197
Årets nettobehållning	540 375	483 907	527 929	572 956	619 007	357 442	606 455
Akkumulerad nettobehållning	540 375	1 024 282	1 552 211	2 125 168	2 744 175	3 101 617	5 624 378

Låneskuld 62 545 000 62 394 892 62 238 780 62 076 423 61 907 572 61 731 967 60 742 787

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Tomträttsavgälden höjs med 2,0 % per år.
 Avsättning till underhållsfond ökar med 4,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0,5 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 150 108 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,0 %.
 Medelränta år 1-5 är 2,5 % och år 6-11 är den 3,0 %

¹ Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

8. KÄNSLIGHETSANALYS

2017120105461

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	759	775	790	806	822	838	926
Antagen räntenivå + 1%	852	867	882	897	913	929	1015
Antagen räntenivå + 2%	944	959	974	989	1005	1021	1105
Antagen räntenivå - 1%	667	682	698	714	731	747	836
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	759	780	801	823	845	868	994
Antagen inflationsnivå + 2%	759	785	812	840	869	899	1069
Antagen inflationsnivå - 1 %	759	769	779	789	799	810	863

I årsavgiften ingår kostnad för TV och bredband och beräknad kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 2,5 % och år 6-11 3,0 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats samt eventuell upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Karlstad den 20 november 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANIKENÄSHOLMEN



IVAR STENPORT



Peter Bergman



Johan Wahlström

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:c kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kanikenäsholmen med org.nr 769631-7556, 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, avsättning till underhåll 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 100 lägenheter 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.

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 2017-11-28


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-11-20

Stadgar för Brf Kanikenäsholmen registrerade 2017-08-23

Registreringsbevis för Brf Kanikenäsholmen

Bygglov dat. 2016-02-17 samt 2016-05-18

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 92 lägenheter på tomträtten Varvet 4, Karlstad kommun, tecknat mellan Magnolia Produktion AB och Brf Kanikenäsholmen dat. 2016-03-31

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 8 lägenheter på tomträtten Varvet 4, Karlstad kommun, tecknat mellan Magnolia Produktion AB och Brf Kanikenäsholmen dat. 2017-11-17

Köpekontrakt gällande tomträtten till fastigheten Varvet 4, Karlstad kommun tecknat mellan Kanikenäsholmen AB och Kanikenäs 1 AB dat. 2016-12-14

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Kanikenäsholmen AB och Brf Kanikenäsholmen gällande köp av samtliga aktier i bolaget Kanikenäs Holding AB dat. 2016-03-31

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal enligt ovan avseende senare tillträdesdag dat. 2016-09-20

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Magnolia Projekt 33 AB och Brf Kanikenäsholmen gällande köp av samtliga aktier i Magnolia Projekt 408 AB dat 2017-09-29

Tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal enligt ovan avseende garantibrist dat. 2016-12-16

Offert för finansieringen av Brf Kanikenäsholmen dat. 2017-05-24

Utdrag ur fastighetsregistret

