

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 Stapelgatan 1 A-C, 652 16 Karlstad |
| Adress:                                             | ca 2 531 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   |
| Tomtarea:                                           | ca 3 821 m <sup>2</sup> exkl övernattningsslgh/relax ca 25 kvm                                                                                                                                            |
| Bruksarea i bostadsrätterna, BOA (mätt på ritning): | 43 st                                                                                                                                                                                                     |
| Antal parkeringsplatser:                            | Äganderätt                                                                                                                                                                                                |
| Upplåtelseform:                                     |                                                                                                                                                                                                           |

### 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. Bostadshusen 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.

Övernattningsslghenhet 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. Räcken 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 termostatregrerade 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<br>Vitt. Vitmålad<br>sockel.<br>Stänkskydd av<br>kakel.                                                                        | Grängad<br>betong/målat | Köksskåp S-höjd 2 278 mm.<br>typ Marbodal Arkitekt Vit<br>Plus, diskbänk, kyl och frys,<br>induktionshäll, ugn och<br>mikrovågsugn, helintegrerad<br>diskmaskin och köksfläkt.<br>Fönsterbänk i kalksten.                                                                                                                                                                                                       |
| BAD<br>TVÄTT     | Klinker           | Kakel (fullhöjd).                                                                                                                    | Målat                   | Vägghängd toalett, tvättställ<br>med kommod, blandare,<br>duschvägg, termostat-<br>blandare, handdukhängare,<br>toalettpapperhållare,<br>badrumsspegel med<br>belysning och uttag för<br>rakapparat. Tvättmaskin,<br>kondenstorktumlare och<br>handduktork. Plats för<br>badkar. Bänkskiva med<br>överskåp. Komfortgolv-<br>värme i golv. Infällda<br>spotlights i tak. Toppskiva<br>över wc-nisch av kalksten. |
| Vardags-<br>rum  | Ekparkett         | Målat<br>Vitmålad sockel.                                                                                                            | Grängad<br>betong/målat | Fönsterbänkar i kalksten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sovrum           | Ekparkett         | Målat<br>Vitmålad sockel.                                                                                                            | Grängad<br>betong/målat | Fönsterbänkar i kalksten.<br>i Garderober enligt A-ritning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| WC               | Klinker           | Kakel på vägg<br>bakom tvättställ<br>(frimärke).<br>Övrigt vitmålat. I<br>de lgh med<br>dusch är det<br>kakel på samtliga<br>väggar. | Målat                   | Vägghängd toalett,<br>tvättställ med kommod,<br>blandare,<br>handdukhängare,<br>toalettpapperhållare,<br>badrumsspegel. Infällda<br>spotlights i tak.<br>Toppskiva över wc-nisch<br>av kalksten.                                                                                                                                                                                                                |
| TVÄTT            | Klinker           | Kakel vägg.                                                                                                                          | Målat                   | Tvättmaskin,<br>kondenstorktumlare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hall             | Ekparkett/klinker | Målat<br>Vitmålad sockel.                                                                                                            | Grängad<br>betong/målat | Kapphylla. Högsåp<br>enligt A-ritning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kläd-<br>kammare | Ekparkett         | Målat<br>Vitmålad sockel.                                                                                                            | Grängad<br>betong/målat | Klädkammarhylla med<br>klädstång enligt A-<br>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 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       |
| 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 ränteoffert från Nordea daterad 2017-12-08.

#### Preliminär finansieringsplan

| Lån                           | Belopp<br>tkr | Säkerhet | Bindningstid | Ränta<br>% | Ränta, år 1<br>tkr | Amortering, år 1* |
|-------------------------------|---------------|----------|--------------|------------|--------------------|-------------------|
| 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 besikningen.

#### 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 ränteoferter från Nordea daterad 2017-12-08.

#### Preliminär finansieringsplan

| Lån                           | Belopp<br>tkr | Säkerhet | Bindningstid | Ränta<br>% | Ränta, år 1<br>tkr | Amortering, år 1*<br>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 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    |         |                  |
| Amortering                                                                                     | 509 613    |         | 1 477 608        |
| <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        |
| <i>Underhåll</i>                                                                               |            |         |                  |
| Löpande underhåll                                                                              | 70 000     |         | 70 000           |
| <i>Avsättningar</i>                                                                            |            |         |                  |
| Avsättningar enligt föreningens stadgar                                                        |            |         |                  |
| Föreningens fastighetsunderhåll                                                                |            |         |                  |
| 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus                                                     | 79 534 000 | 238 602 | 238 602          |
| <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          |
| Fastighetsskatt flerbostadshus garage**                                                        | 25 340     |         |                  |
| Kommunal fastighetsavgift, Bostäder **                                                         | 0          |         | 25 340           |
| SUMMA UTBETALNINGAR OCH AVSÄTTNINGAR*                                                          |            |         | Kronor 2 966 201 |

*Avskrivning (angår 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

|                        |         |           |
|------------------------|---------|-----------|
| Ränta och amortering   |         |           |
| 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 |
|----------------|--|--------|

Avsatta intäkter

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

|           |  |        |           |
|-----------|--|--------|-----------|
| Årsavgift |  | Kronor | 2 427 640 |
|-----------|--|--------|-----------|

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ÅR 1

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

De nya reglerna enligt Bokföringsnämndens klargörande 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).

*N*

Side 10

\* Snittvärde + 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 kostnadsräkyl                        | 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 m2 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   |
|----------------------------------------------|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|
| Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv) |                   |     |     |     |     |     |     |      |      |
| (Genomsnittsbetopp 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%

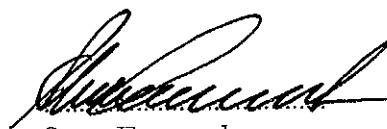
## I. Särskilda förhållanden

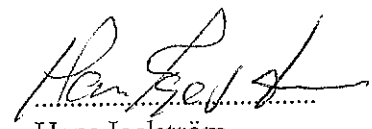
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut 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.

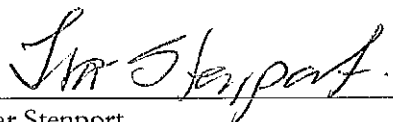
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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 bortförsel av förorenade massor samt garantibesiktning, dat. 2018-02-12