

# **Ekonomisk plan för**

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

## **Lakholmen i Karlstad**

## **Karlstad kommun**

ORG NR 769635-2736

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	7-8
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	9-11
F. Nyckeltal	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lakholmen i Karlstad, Karlstad kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 11 september 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under oktober månad 2019. Inflyttning beräknas ske under maj månad 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Brf Lakholmen i Karlstad har, i avtal daterat den 19 oktober 2018, av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB förvärvat tomträtten till fastigheten Tullaren 3 i Karlstad kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 28 maj 2018. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 9 januari 2018. Startbesked erhöles den 18 april 2018.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Tullaren 3, Karlstad kommun (innehas med tomträtt)

Adress: Packhusallén 6A-B

Fastighetens areal: 2 655 m

Bostadsarea: Cirka 4 540 m (uppmätt på ritning)

Antal bostadslägenheter: 56 lägenheter i två flerbostadshus.

Husens utformning: Två flerbostadshus i sju våningsplan. Källarvåningen innehåller garage, cykelställ i cykelrum, miljörum, lägenhetsförråd samt undercentral för fjärrvärme, el och VVS. Barnvagnsförråd finns i huset.

Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme, radiatorer ansluts till vertikala stammar.  
FX aggregat centralt placerad ovan tak.  
Garage ventileras med frånluft och tilluft via öppning i fasad.  
Fläktkåpa i kök. I badrum och wc/dusch ansluts el golvvärme för komfortvärme.

El: Individuell mätning av elförbrukning i lägenheter.

Hiss: En hiss per byggnad.

Sophantering: Miljörum med möjlighet till sopsortering finns i huset.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare finns i varje bostadslägenhet.

Kodlås: Porttelefon samt passersystem med tag till entrédörrar, garage, förråd, UC, miljörum och cykelförråd.

TV/data/telefoni: Multimedia central i varje lägenhet med ett lägenhetsinternt spridningsnät För tv, data och IP telefoni. Ett uttag i varje rum.

Parkering: Föreningen disponerar 49 garageplatser i det gemensamma garaget.

Servitut: Utrymmesservitut, last. Officialservitut.

Gemensamhets-  
anläggningar: Karlstad Tullaren GA: 2 och GA:3.

Föreningen är medlemmar i Tullarens samfällighetsförening där det i dagsläget finns två stycken gemensamhetsanläggningar.  
GA:3 kommer att skapas i samband med byggnation av etapp tre.

## GA:2

Anläggningen innefattar gemensamma kommunikationsytor i underjordiskt garage och inom gårdsmiljön samt tekniska installationer i garage som belysning, tag läsare, fläktar, utrymningsvägar, utrustning på mark, dagvattenanslutningar och tillhörande pumpar.

Deltagande fastigheter Tullaren 1, 2, 3 och kommande Tullaren 4.

## GA:3

Anläggningen kommer att innefatta gemensam gårdsmiljö (etapp 3 & 4) som omfattar hela innergården med utrusningar.

Utvändiga elinstallationer såsom pollare och julgransuttag.

Deltagande fastigheter är Tullaren 3 och 4.

### Markarbeten:

Anslutning av vatten- och avlopp sker till kommunens ledningsnät.

Körytor och trottoar beläggs med asfalt. Gångvägar, samlingsytor och entréer beläggs med betongplattor.

Balkonger till lägenheter på bottenvåning utförs med balkongplatta.

Färdigt gräs läggs på gårdens gräsytor. Träd, häck och buskar planteras i uppbyggda rabatter.

Cykelställ, lekutrustning, utemöbler och övrig utrustning.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Huset grundläggs med betongplatta med underliggande påsulor med betongpålar ned till berg.
Stomme:	Bärande stomme och plattbärlag av platsgjuten betong. Utfackningsväggar, ej bärande innerväggar.
Entré/Trapphus:	Klinker i entré och på våningsplan och vilplan med Terazzobeläggning. Tidningshållare och nummerskylt vid respektive lägenhet. Postboxar för respektive lägenhet som öppnas med tag. Digitala informationstavlor.
Fasader/Väggar:	Fasader av puts med inslag av fasadskivor och träpanel. Ytterväggar vid balkonger av liggande träpanel. Fönsterbleck, stuprör och detaljer i lackerad förzinkad stålplåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av limträstomme och ytskikt av papp.
Dörrar:	Entrédörrar med lackerade glas/aluminiumpartier. Fönsterdörrar med cylinderlås på bottenplan. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar, innerdörrar i lägenheterna är fabriksmålade vita. Dörrar i källare av stål. Förrådsdörrar till lägenhetsförråd i galler med låsbara dörrar.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium. Fönsterdörrar i markplan är utrustade med cylinderlåsning.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger är till viss del av prefabricerad betong och till viss del platsgjutna. Balkongräcken av glas. Inglasning i omfattning enligt ritning.

### **Kortfattad rumsbeskrivning** <sup>1</sup>

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Hall:	Klinker/parkett	Målat	Grängat
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Grängat
Kök:	Parkett	Målat/Kakel	Grängat
Klädkammare:	Parkett	Målat	Grängat
Sovrum:	Parkett	Målat	Grängat
WC/dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målat
WC:	Klinker	Kakel	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt byggherrekostnader	168 859 000
Köpeskilling för tomträten	32 140 000
Köpeskilling för inredningsval	3 024 550
Likviditetsreserv	100 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>204 123 550 <sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 204 023 550 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Tillval kända vid tidpunkten 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 och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 109 000 000 kronor för bostäder och till cirka 3 158 000 kronor för lokaler (garage).

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

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

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

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> cirka (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	8 039 750	5 år	2,68	215 063	321 590	536 653
Lån 2	8 039 750	3 år	2,74	219 887	0	219 887
Lån 3	8 039 750	2 år	2,81	225 515	0	225 515
Lån 4	8 039 750	3 mån	2,59	207 828	0	207 828
<b>Summa</b>	<b>32 159 000</b>		<b>2,70</b>	<b>868 293</b>	<b>321 590</b>	<b>1 189 883</b>
Insatser	168 940 000					
Upplåtelseavgifter	3 024 550					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>204 123 550</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 5 år: 1,05 %, 4 år: 1,05 %, 3 år: 1,05 %, 2 år: 1,05 %, 3 mån: 1,05 % per den 13 augusti 2019.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amorteringen är beräknad enligt en rak amorteringsplan med 1 %. Offererat amorteringskrav är 1 i procent av lånebeloppet: 1 %.

## **Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**

Enligt föregående sida **1 189 883**

### **Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll **227 000**  
50 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea

### **Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	70 000	
Arvode till styrelse och revisorer	100 000	
Föreningens administration	20 000	
Uppvärmning	250 000	
Gemensam elförbrukning	225 000	
Gemensam vattenförbrukning	130 000	
Renhållning	80 000	
Fastighetsskötsel och lokavård	150 000	
Serviceavtal, hissar m.m.	15 000	
TV, telefoni och bredband	157 248	
Försäkringar	50 000	
Gemensamhetsanläggning	160 000	
Hushållsel	180 000	
Oförutsett	50 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>1 637 248</b>

Tomträttsavgäld

**Summa tomträttsavgäld** **606 060**

### **Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	
Fastighetsskatt garage	31 580	
<b>Summa skatter, kr</b>		<b>31 580</b>

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **3 691 771**

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

<sup>2</sup> 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.



## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

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. Årsavgift för TV, telefoni och/eller bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	2 884 123
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband <sup>1</sup>	157 248
Årsavgifter hushållsel <sup>2</sup>	180 000
Intäkter garageplatser <sup>3</sup>	470 400
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>3 691 771</b>

<sup>1</sup> TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 234 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver bastutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

<sup>2</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 188 kronor eller 300 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel i efterskott mot verklig förbrukning.

<sup>3</sup> 49 garageplatser à 800 kronor per månad.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup> (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
A1001	60,0	2	RoK B, F	1 750 000		1 750 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1002	60,0	2	RoK B, F	1 850 000	2 500	1 852 500	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1003	102,0	4	RoK B, F	3 600 000	89 750	3 689 750	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1004	86,0	3	RoK B, F	2 950 000	24 800	2 974 800	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
A1101	60,0	2	RoK B, F	2 000 000		2 000 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1102	79,0	3	RoK B, F	2 600 000		2 600 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
A1103	102,0	4	RoK B, F	3 600 000	158 000	3 758 000	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1104	86,0	3	RoK B, F	3 100 000	26 800	3 126 800	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
A1201	60,0	2	RoK B, F	2 025 000		2 025 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1202	79,0	3	RoK B, F	2 650 000		2 650 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
A1203	102,0	4	RoK B, F	3 800 000	47 500	3 847 500	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1204	86,0	3	RoK B, F	3 250 000	93 900	3 343 900	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
A1301	60,0	2	RoK B, F	2 050 000		2 050 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1302	79,0	3	RoK B, F	2 700 000		2 700 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
A1303	102,0	4	RoK B, F	4 000 000	66 000	4 066 000	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1304	86,0	3	RoK B, F	3 400 000	21 700	3 421 700	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
A1401	60,0	2	RoK B, F	2 075 000		2 075 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1402	79,0	3	RoK B, F	2 750 000		2 750 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
A1403	102,0	4	RoK B, F	4 200 000	101 000	4 301 000	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1404	86,0	3	RoK B, F	3 550 000	33 200	3 583 200	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
A1501	60,0	2	RoK B, F	2 100 000		2 100 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1502	79,0	3	RoK B, F	2 800 000	51 450	2 851 450	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
A1503	102,0	4	RoK B, F	4 400 000	142 700	4 542 700	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1504	86,0	3	RoK B, F	3 700 000	72 790	3 772 790	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
A1601	60,0	2	RoK B, F	2 200 000		2 200 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
A1602	79,0	3	RoK B, F	2 900 000		2 900 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
A1603	102,0	4	RoK B, F	4 600 000	239 095	4 839 095	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
A1604	86,0	3	RoK B, F	3 900 000	24 500	3 924 500	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600

<sup>4</sup> RoK = Rum och kök.

<sup>5</sup> B = Balkong F = Externt förråd. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. U = Uteplats

<sup>6</sup> Cirka 88 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>7</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband men exklusive hushållsel.

**Tabell, lägenhetsredovisning, forts**

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal Rum <sup>4</sup>	Balkong/ Förråd <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal <sup>6</sup> (%)	Lån i förhållande till andelstal för årsavgifter (kr)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
B1001	86,0	3	RoK B,F	2 950 000	92 600	3 042 600	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1002	102,0	4	RoK U,F	3 600 000	111 075	3 711 075	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1003	60,0	2	RoK B,F	1 850 000	120 650	1 970 650	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1004	60,0	2	RoK B,F	1 690 000		1 690 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1101	86,0	3	RoK B,F	3 100 000	182 650	3 282 650	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1102	102,0	4	RoK B,F	3 600 000	30 200	3 630 200	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1103	79,0	3	RoK B,F	2 600 000		2 600 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
B1104	60,0	2	RoK B,F	2 000 000		2 000 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1201	86,0	3	RoK B,F	3 250 000	61 800	3 311 800	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1202	102,0	4	RoK B,F	3 800 000	113 975	3 913 975	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1203	79,0	3	RoK B,F	2 650 000	85 250	2 735 250	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
B1204	60,0	2	RoK B,F	2 025 000	14 100	2 039 100	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1301	86,0	3	RoK B,F	3 400 000	243 550	3 643 550	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1302	102,0	4	RoK B,F	4 000 000	120 400	4 120 400	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1303	79,0	3	RoK B,F	2 700 000		2 700 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
B1304	60,0	2	RoK B,F	2 050 000		2 050 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1401	86,0	3	RoK B,F	3 550 000	26 190	3 576 190	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1402	102,0	4	RoK B,F	4 200 000	35 075	4 235 075	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1403	79,0	3	RoK B,F	2 750 000	27 200	2 777 200	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
B1404	60,0	2	RoK B,F	2 075 000		2 075 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1501	86,0	3	RoK B,F	3 700 000	129 600	3 829 600	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1502	102,0	4	RoK B,F	4 400 000	177 000	4 577 000	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1503	79,0	3	RoK B,F	2 800 000		2 800 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
B1504	60,0	2	RoK B,F	2 100 000		2 100 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
B1601	86,0	3	RoK B,F	3 900 000	124 000	4 024 000	1,881	604 911	54 250	2 808	4 755	3 600
B1602	102,0	4	RoK B,F	4 600 000	133 550	4 733 550	2,191	704 604	63 191	2 808	5 500	3 600
B1603	79,0	3	RoK B,F	2 900 000		2 900 000	1,746	561 496	50 357	2 808	4 430	3 600
B1604	60,0	2	RoK B,F	2 200 000		2 200 000	1,377	442 829	39 714	2 808	3 544	2 250
<b>SUMMA</b>	<b>4 540,0</b>			<b>168 940 000</b>	<b>3 024 550</b>	<b>171 964 550</b>	<b>100,000</b>	<b>32 159 000</b>	<b>2 884 123</b>	<b>157 248</b>		<b>180 000</b>

<sup>4</sup> RoK = Rum och kök

<sup>5</sup> B = Balkong F = Externt förråd. Samtliga lägenheter har ett externt förråd som ingår i bostadsrätten. U = Uteplats

<sup>6</sup> Cirka 88 % av andelstalet är propotionellt mot bostadsarean, medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>7</sup> Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband men exklusive hushållsel.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	44 961 kr
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	37 878 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	7 083 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni och hushållsel)	635 kr
Årsavgift TV, bredband, telefoni och hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	74 kr
Total årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	710 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och hushållsel).	361 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	16 %
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	72 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	499 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	71 kr
Amortering och avsättning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), i snitt per år under år 1-16:	139 kr

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	2 884 123	2 941 805	3 000 642	3 060 654	3 121 867	3 184 305	3 515 730	3 881 650
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	337 248	343 993	350 873	357 890	365 048	372 349	411 103	453 891
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	710	724	738	753	768	783	865	955
<b>Övriga intäkter</b>								
Hysesintäkter	470 400	479 808	489 404	499 192	509 176	519 360	573 415	633 096
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 691 771</b>	<b>3 765 606</b>	<b>3 840 919</b>	<b>3 917 737</b>	<b>3 996 092</b>	<b>4 076 013</b>	<b>4 500 248</b>	<b>4 968 638</b>
<b>Driftskostnader</b>	1 637 248	1 669 993	1 703 393	1 737 461	1 772 210	1 807 654	1 995 796	2 203 520
Arrende av mark	606 060	606 060	606 060	606 060	606 060	606 060	606 060	606 060
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	108 003
Fastighetsskatt garagelokaler	31 580	32 212	32 856	33 513	34 183	34 867	38 496	42 503
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>31 580</b>	<b>32 212</b>	<b>32 856</b>	<b>33 513</b>	<b>34 183</b>	<b>34 867</b>	<b>38 496</b>	<b>150 506</b>
Reserv	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	868 293	859 610	850 927	842 244	833 561	1 069 287	1 013 009	956 730
Avskrivningar	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 183 416</b>	<b>5 208 110</b>	<b>5 233 471</b>	<b>5 259 513</b>	<b>5 286 249</b>	<b>5 558 103</b>	<b>5 693 596</b>	<b>5 957 051</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-1 491 645</b>	<b>-1 442 503</b>	<b>-1 392 552</b>	<b>-1 341 776</b>	<b>-1 290 158</b>	<b>-1 482 089</b>	<b>-1 193 347</b>	<b>-988 414</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	227 000	236 080	245 523	255 344	265 558	276 180	336 015	408 814
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	227 000	463 080	708 603	963 947	1 229 505	1 505 685	3 061 402	4 954 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-1 491 645	-1 442 503	-1 392 552	-1 341 776	-1 290 158	-1 482 089	-1 193 347	-988 414
Årets avskrivning	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235	2 040 235
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	<b>548 590</b>	<b>597 732</b>	<b>647 683</b>	<b>698 459</b>	<b>750 077</b>	<b>558 146</b>	<b>846 888</b>	<b>1 051 821</b>
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-321 590	-321 590	-321 590	-321 590	-321 590	-321 590	-321 590	-321 590
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>327 000</b>	<b>276 142</b>	<b>326 093</b>	<b>376 869</b>	<b>428 487</b>	<b>236 556</b>	<b>525 298</b>	<b>730 231</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	327 000	603 142	929 235	1 306 104	1 734 591	1 971 147	4 010 946	7 458 079
Taxeringsvärde garagelokaler	3 158 000	3 221 160	3 285 583	3 351 295	3 418 321	3 486 687	3 849 584	4 250 252
Låneskuld	32 159 000	31 837 410	31 515 820	31 194 230	30 872 640	30 551 050	28 943 100	27 335 150

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.  
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.  
 Räntan på kassan har satts till 0 %.  
 Avsättning till underhållsfond höjs med 4,0 % per år.  
 Antagen inflation 2,0 %.  
 Rak amortering är beräknad med 1 % på ursprunglig kapitalskuld.  
 Medelränta år 1-5 är 2,70 % och år 6-16 är 3,5 %.

Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	710	724	738	753	768	783	865	955
Antagen räntenivå + 1%	780	794	808	822	836	851	929	1015
Antagen räntenivå + 2%	851	864	877	890	904	918	992	1075
Antagen räntenivå - 1%	639	654	669	684	700	716	801	895
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	710	728	747	766	786	807	918	1051
Antagen inflationsnivå + 2%	710	732	755	780	805	831	977	1160
Antagen inflationsnivå - 1 %	710	720	730	740	750	761	816	872

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,70 % och år 6-16 är 3,5 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift 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 utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd 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 16 september 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LAKHOLMEN I KARLSTAD

  
Lars Blomqvist

  
Carina Johansson

  
Anette Olsson



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-09-16 för bostadsrättsföreningen Lakholmen i Karlstad, org. nr: 769635-2736.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

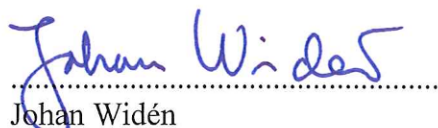
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-09-23



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 Stockholm



Johan Widén  
Civ ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-09-23 för Brf Lakholmen i Karlstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-09-11
2. Registreringsbevis	2018-01-15
3. Uppdragsavtal med bilagor	2018-05-28
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2019-09-16
5. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2018-10-15
6. Kreditoffert Handelsbanken	2018-01-26
7. Kreditbeslut på högre belåning	2018-02-20
8. Indikativa räntor per 2019-08-13	2019-08-13
9. Tillvalslista	odaterad
10. Beräkning av taxeringsvärde	2019-09-09
11. Bygglövsbeslut	2018-01-09
12. Beslut om startbesked	2018-04-18
13. Prislista upplåtelse av mark	odaterad
14. Samtal kontrollansvarig	2019-09-23
15. Koncept tilläggsbeställning tillval	odaterad
16. Bekräftelse av tillvalsbeställning	2019-09-20