

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJAKEN I KARLSTAD

(Org nr 769635-8576)

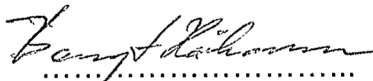
KARLSTAD KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastigheter	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Västerås 2019-10-08

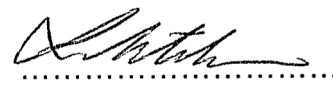
Bostadsrättsföreningen
Kajaken i Karlstad



Bengt Håkansson



Anders Edgren



Lars-Eric Wilson



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kajaken i Karlstad som har sitt säte i Karlstad kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-01-11 (org nr 769635-8576) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2017 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 94 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i januari 2020 för Hus E, i februari 2020 för Hus F samt i mars 2020 för Hus G.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2019.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheterna har köpts av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av HDI Global Specialty SE.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar:	Karlstad Kajaken 1 samt Karlstad Kajaken 4
Fastigheternas areal, ca:	1596 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	6289 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	8065 m ²
Antal lägenheter:	94 st
Byggnadens antal och utformning:	Ett flerbostadshus / tre trappuppgångar

Bygglov erhöles 2017-08-30.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på garageplan. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning.

Gemensamma utrymmen

Gemensam cykelparkering finns i komplementbyggnad på gård samt cykelförråd på garageplan. Barnvagns- rullstolsförvaring, tvättstuga och soprum finns på entréplan i Hus F. Lägenhetsförråd finns på garageplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elförråd finns på garageplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gångvägar och cykelparkeringar.

Parkering

28 st garageplatser finns på föreningens mark.
Parkeringsplatser upplåts genom avtal med föreningen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas för garage, parkeringshus, gårdsyta, VAD, el, fjärrvärme och förråd.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta under/över grundvattennivån
Stomme	Källarytterväggar utförs platsgjutna. Bärande mellanväggar utförs som skalväggar. Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbjälklag, bjälklag i filigran. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförs med skalväggar Pelare av stål Balkongplattor utförs prefabricerade Trappor utförs prefabricerade med cementmosaik
Stomkomplettering	Innerväggar av gips och stålreglar Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerdörrar släta vita Fönster av trä med aluminiumbeklädnad
Tak	Uppstolpat tak med ytskikt av bandtäckt plåt samt isolering med lösull
Fasad	Ytterväggar byggs med LK putsvägg, väggarna putsas på plats utom takvåningarna. Swisspearl fasadskivor på takvåningarna. I terrasslägenheter är det utfackningsväggar byggs med bärning av trä med syll av stålskena. Väggen isoleras med mineralull, vindskydd av oorganiskt material samt vtskikt av skivor Entrédörr av ek med kodlås Balkongräcken samt räcken vid franska balkonger utförs av aluminium Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen mm utförs av stål
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning. Personhissar av typ Kone Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

(När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande).

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Kapprum	Golv	Klinker/Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Kapphylla
		Högskåp enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
Kök/Matplats	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk, diskmaskin och micro
Badrum/Wc	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin/torktumlare enligt ritning Komfortvärme golv i badrum
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Högskåp enligt ritning
Klädskammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Hylla med klädstång

(När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande).

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETER

Köpeskilling för fastigheterna	68 245 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	209 755 000 kr
Summa kostnader	278 000 000 kr

Fastigheterna skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2020 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	169 670 000 kr
varav bostäder	167 504 000 kr
varav garage	2 166 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastigheternas finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånen är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad rak amortering år 1-16 0,56 %
Beräknad amortering enligt serieplan år 17-50

Finansiering

Lån 78 300 000 kr
Insatser 138 358 000 kr
Upplåtelseavgifter 61 342 000 kr

Summa 278 000 000 kr

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering		Räntekostnad	Totalt
Lån 1	26 100 000	Rörligt	2,55%	146 160		665 550	811 710
Lån 2	26 100 000	3 år	2,85%	146 160		743 850	890 010
Lån 3	26 100 000	5 år	3,15%	146 160		822 150	968 310
Summa lån	78 300 000		2,85%	438 480	Not.2)	2 231 550	2 670 030

Genomsnittsräntan är 1,09% enligt offert dat. 2019-04-09

Ekonomisk plan är beräknad med **2,85%** Not.2) = Genomsnittsränta

Beräknad räntesats 2,85%
Ränta 2 231 550 kr
(Avskrivning, Not. 1) 1 747 958 kr
Amortering 438 480 kr

Summa kapitalkostnad 2 670 030 kr

Not. 1) Brf. Kajaken i Karlstad kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. Kajaken i Karlstads beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	125 800
Varmvatten	188 700
Elförbrukning	132 100
Hushållsel	377 340
Uppvärmning (central anläggning)	427 700
TV/Tele/IT (grundutbud)	152 300
Trädgård och gård inkl. snöröjning	50 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	13 100
Gemensamhetsanläggningar	185 052
Sophämtning	50 300
Städning	62 900
Hisservice, besiktning, div underhåll	36 000
Teknisk förvaltning	62 900
Ekonomisk förvaltning	94 000
Fastighetsförsäkringar	56 600
Revision	18 000
Styrelsearvoden	30 000
Summa driftskostnader	2 062 792 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt garage	21 661 kr
Summa kostnader år 1	4 754 483 kr

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	4 282 809 kr
Årsavgifter hushållsel	377 340 kr

Övriga intäkter, ej momspliktiga

Hysesintäkter garageplatser	285 600 kr
-----------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **4 945 749 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **191 266 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	188 670 kr
--------------------------	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	34 470 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	31 754 kr/kvm
Belåning	12 450 kr/kvm
Förbrukningsavgift hushållsel, debiteras separat	60 kr/kvm
Driftskostnad exkl. hushållsel	268 kr/kvm
Driftskostnad inkl. hushållsel	328 kr/kvm
Årsavgift inkl. hushållsel	741 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Underhållsfond och avskrivningar	308 kr/kvm
Underhållsfond och amorteringar	100 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA), förutom anskaffningskostnad som är beräknat med kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal och efter faktiskt förbrukning avseende hushållsel.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavg.	Prel. Årsavg. EI ²	Prel. Månadsavg. EI	Prel. Årsavg. Total
Hus E												
1001	1 rok	U	44	0,69963	227 000	968 000	1 195 000	29 964	2 497	2 640	220	32 604
1002	3 rok	U	83	1,31976	524 000	1 826 000	2 350 000	56 523	4 710	4 980	415	61 503
1003	1 rok		38	0,60423	159 000	836 000	995 000	25 878	2 157	2 280	190	28 158
1005	3 rok	U	87	1,38337	436 000	1 914 000	2 350 000	59 247	4 937	5 220	435	64 467
1101	1 rok	B	41	0,65193	293 000	902 000	1 195 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1102	3 rok	B/B	85	1,35157	640 000	1 870 000	2 510 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1103	3 rok	B	70	1,11305	425 000	1 540 000	1 965 000	47 670	3 973	4 200	350	51 870
1104	3 rok	B/B	85	1,35157	590 000	1 870 000	2 460 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1105	1 rok	B	41	0,65193	293 000	902 000	1 195 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1201	1 rok	B	41	0,65193	343 000	902 000	1 245 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1202	3 rok	B/B	85	1,35157	725 000	1 870 000	2 595 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1203	3 rok	B	70	1,11305	455 000	1 540 000	1 995 000	47 670	3 973	4 200	350	51 870
1204	3 rok	B/B	85	1,35157	675 000	1 870 000	2 545 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1205	1 rok	B	41	0,65193	343 000	902 000	1 245 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1301	1 rok	B	41	0,65193	383 000	902 000	1 285 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1302	3 rok	B/B	85	1,35157	815 000	1 870 000	2 685 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1303	3 rok	B	70	1,11305	445 000	1 540 000	1 985 000	47 670	3 973	4 200	350	51 870
1304	3 rok	B/B	85	1,35157	765 000	1 870 000	2 635 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1305	1 rok	B	41	0,65193	383 000	902 000	1 285 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1401	1 rok	B	41	0,65193	428 000	902 000	1 330 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1402	3 rok	B/B	85	1,35157	900 000	1 870 000	2 770 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1403	3 rok	B	70	1,11305	555 000	1 540 000	2 095 000	47 670	3 973	4 200	350	51 870
1404	3 rok	B/B	85	1,35157	850 000	1 870 000	2 720 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1405	1 rok	B	41	0,65193	428 000	902 000	1 330 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1501	1 rok	B	41	0,65193	473 000	902 000	1 375 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1502	3 rok	B/B	85	1,35157	990 000	1 870 000	2 860 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1503	3 rok	B	70	1,11305	600 000	1 540 000	2 140 000	47 670	3 973	4 200	350	51 870
1504	3 rok	B/B	85	1,35157	940 000	1 870 000	2 810 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1505	1 rok	B	41	0,65193	473 000	902 000	1 375 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1601	1 rok	B	41	0,65193	513 000	902 000	1 415 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1602	3 rok	B/B	85	1,35157	1 075 000	1 870 000	2 945 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1603	3 rok	B	70	1,11305	640 000	1 540 000	2 180 000	47 670	3 973	4 200	350	51 870
1604	3 rok	B/B	85	1,35157	1 025 000	1 870 000	2 895 000	57 885	4 824	5 100	425	62 985
1605	1 rok	B	41	0,65193	513 000	902 000	1 415 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1701	2 rok	T	55	0,87454	1 140 000	1 210 000	2 350 000	37 455	3 121	3 300	275	40 755
1702	4 rok	T/T	98	1,55828	1 839 000	2 156 000	3 995 000	66 738	5 562	5 880	490	72 618
1703	4 rok	T/T	89	1,41517	1 837 000	1 958 000	3 795 000	60 609	5 051	5 340	445	65 949

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avg.	Prel. Årsavg. EI²	Prel. Månads-avg. EI	Prel. Årsavg. Total
Hus F												
1001	1	rok	41	0,65193	193 000	902 000	1 095 000	27 921	2 327	2 460	205	30 381
1002	3	rok	84	1,33567	47 000	1 848 000	1 895 000	57 204	4 767	5 040	420	62 244
1101	2	rok	B	55	0,87454	270 000	1 210 000	1 480 000	37 455	3 121	3 300	40 755
1102	1	rok	B	40	0,63603	370 000	880 000	1 250 000	27 240	2 270	2 400	29 640
1103	3	rok	B	82	1,30386	656 000	1 804 000	2 460 000	55 842	4 654	4 920	60 762
1104	1	rok	B	47	0,74734	376 000	1 034 000	1 410 000	32 007	2 667	2 820	34 827
1105	3	rok	B/B	80	1,27206	540 000	1 760 000	2 300 000	54 480	4 540	4 800	59 280
1201	2	rok	B	55	0,87454	310 000	1 210 000	1 520 000	37 455	3 121	3 300	40 755
1202	1	rok	B	40	0,63603	370 000	880 000	1 250 000	27 240	2 270	2 400	29 640
1203	3	rok	B	82	1,30386	736 000	1 804 000	2 540 000	55 842	4 654	4 920	60 762
1204	1	rok	B	47	0,74734	406 000	1 034 000	1 440 000	32 007	2 667	2 820	34 827
1205	3	rok	B/B	80	1,27206	590 000	1 760 000	2 350 000	54 480	4 540	4 800	59 280
1301	2	rok	B	55	0,87454	340 000	1 210 000	1 550 000	37 455	3 121	3 300	40 755
1302	1	rok	B	40	0,63603	400 000	880 000	1 280 000	27 240	2 270	2 400	29 640
1303	3	rok	B	82	1,30386	816 000	1 804 000	2 620 000	55 842	4 654	4 920	60 762
1304	1	rok	B	47	0,74734	436 000	1 034 000	1 470 000	32 007	2 667	2 820	34 827
1305	3	rok	B/B	80	1,27206	640 000	1 760 000	2 400 000	54 480	4 540	4 800	59 280
1401	2	rok	B	55	0,87454	380 000	1 210 000	1 590 000	37 455	3 121	3 300	40 755
1402	1	rok	B	40	0,63603	430 000	880 000	1 310 000	27 240	2 270	2 400	29 640
1403	3	rok	B	82	1,30386	896 000	1 804 000	2 700 000	55 842	4 654	4 920	60 762
1404	1	rok	B	47	0,74734	466 000	1 034 000	1 500 000	32 007	2 667	2 820	34 827
1405	3	rok	B/B	80	1,27206	690 000	1 760 000	2 450 000	54 480	4 540	4 800	59 280
1501	2	rok	B	55	0,87454	420 000	1 210 000	1 630 000	37 455	3 121	3 300	40 755
1502	1	rok	B	40	0,63603	460 000	880 000	1 340 000	27 240	2 270	2 400	29 640
1503	3	rok	B	82	1,30386	976 000	1 804 000	2 780 000	55 842	4 654	4 920	60 762
1504	1	rok	B	47	0,74734	496 000	1 034 000	1 530 000	32 007	2 667	2 820	34 827
1505	3	rok	B/B	80	1,27206	740 000	1 760 000	2 500 000	54 480	4 540	4 800	59 280
1601	2	rok	B	55	0,87454	460 000	1 210 000	1 670 000	37 455	3 121	3 300	40 755
1602	1	rok	B	40	0,63603	490 000	880 000	1 370 000	27 240	2 270	2 400	29 640
1603	3	rok	B	82	1,30386	1 056 000	1 804 000	2 860 000	55 842	4 654	4 920	60 762
1604	1	rok	B	47	0,74734	526 000	1 034 000	1 560 000	32 007	2 667	2 820	34 827
1605	3	rok	B/B	80	1,27206	790 000	1 760 000	2 550 000	54 480	4 540	4 800	59 280
1701	3	rok	T/T	87	1,38337	1 586 000	1 914 000	3 500 000	59 247	4 937	5 220	64 467
1702	3	rok	T	81	1,28796	1 868 000	1 782 000	3 650 000	55 161	4 597	4 860	60 021
Hus G												
1001	4	rok	U	101	1,60598	228 000	2 222 000	2 450 000	68 781	5 732	6 060	74 841
1002	1	rok		42	0,66783	196 000	924 000	1 120 000	28 602	2 384	2 520	31 122
1003	3	rok	U	94	1,49467	182 000	2 068 000	2 250 000	64 014	5 335	5 640	69 654
1101	3	rok	B	81	1,28796	738 000	1 782 000	2 520 000	55 161	4 597	4 860	60 021
1102	3	rok	B	76	1,20846	728 000	1 672 000	2 400 000	51 756	4 313	4 560	56 316
1103	2	rok	B	68	1,08125	304 000	1 496 000	1 800 000	46 308	3 859	4 080	50 388
1201	3	rok	B	81	1,28796	818 000	1 782 000	2 600 000	55 161	4 597	4 860	60 021
1202	3	rok	B	76	1,20846	778 000	1 672 000	2 450 000	51 756	4 313	4 560	56 316
1203	2	rok	B	68	1,08125	364 000	1 496 000	1 860 000	46 308	3 859	4 080	50 388
1301	3	rok	B	81	1,28796	898 000	1 782 000	2 680 000	55 161	4 597	4 860	60 021
1302	3	rok	B	76	1,20846	828 000	1 672 000	2 500 000	51 756	4 313	4 560	56 316
1303	2	rok	B	68	1,08125	424 000	1 496 000	1 920 000	46 308	3 859	4 080	50 388

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avg.	Prel. Årsavg EI ²	Prel. Månads-avg. EI	Prel. Årsavg. Total	
Hus G													
1401	3	rok	B	81	1,28796	978 000	1 782 000	2 760 000	55 161	4 597	4 860	405	60 021
1402	3	rok	B	76	1,20846	878 000	1 672 000	2 550 000	51 756	4 313	4 560	380	56 316
1403	2	rok	B	68	1,08125	484 000	1 496 000	1 980 000	46 308	3 859	4 080	340	50 388
1501	3	rok	B	81	1,28796	1 058 000	1 782 000	2 840 000	55 161	4 597	4 860	405	60 021
1502	3	rok	B	76	1,20846	928 000	1 672 000	2 600 000	51 756	4 313	4 560	380	56 316
1503	2	rok	B	68	1,08125	644 000	1 496 000	2 140 000	46 308	3 859	4 080	340	50 388
1601	3	rok	B	81	1,28796	1 138 000	1 782 000	2 920 000	55 161	4 597	4 860	405	60 021
1602	3	rok	B	76	1,20846	978 000	1 672 000	2 650 000	51 756	4 313	4 560	380	56 316
1603	2	rok	B	68	1,08125	704 000	1 496 000	2 200 000	46 308	3 859	4 080	340	50 388
1701	2	rok	T	75	1,19256	950 000	1 650 000	2 600 000	51 075	4 256	4 500	375	55 575
1702	3	rok	T/T	84	1,33567	1 752 000	1 848 000	3 600 000	57 204	4 767	5 040	420	62 244
				6 289	100,00000	61 342 000	138 358 000	199 700 000	4 282 809		377 340		4 660 149

Årsavgifter

4 282 809 kr

Årsavgift hushållsel*

377 340 kr

Hyresintäkter garageplatser

850 kr/mån/st

28 st

285 600 kr

Summa intäkter**4 945 749 kr**

U = Uteplats

B = Balkong

B/B = 2 st balkonger

T = Terrass

T/T = 2 st terrasser

Samtliga lägenheter har förråd på garageplan som ingår i bostadsrätten.

*) Preliminär elförbrukning inkl. komfortvärme golv är beräknad som 50 kWh/m² och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,85%
Rak amortering år 1-16	0,56%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter		4 283	4 368	4 456	4 545	4 636	4 729	5 221	5 764
Årsavgifter hushållsel		377	385	393	400	408	417	460	508
Hysesintäkter garage		286	291	297	303	309	315	348	384
Summa intäkter		4 946	5 045	5 146	5 248	5 353	5 461	6 029	6 656
Drift/underhållskostnader		-1 685	-1 719	-1 754	-1 789	-1 824	-1 861	-2 055	-2 268
Hushållsel		-377	-385	-393	-400	-408	-417	-460	-508
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-176
Fastighetskatt garage		-22	-22	-23	-23	-23	-24	-26	-29
Summa kostnader		-2 084	-2 126	-2 169	-2 212	-2 256	-2 301	-2 541	-2 981
DRIFTSNETTO		2 861	2 919	2 977	3 036	3 097	3 159	3 488	3 675
Räntekostnader		-2 232	-2 219	-2 207	-2 194	-2 182	-2 169	-2 107	-2 044
Amortering		-438	-438	-438	-438	-438	-438	-438	-438
Fond för yttre underhåll		-189	-192	-196	-200	-204	-208	-230	-254
KASSAFLÖDE		3	69	136	204	273	343	713	938
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		3	71	207	410	683	1 027	3 839	8 419
Amortering		438	438	438	438	438	438	438	438
Fond för yttre underhåll		189	192	196	200	204	208	230	254
Avskrivning		-1 748	-1 748	-1 748	-1 748	-1 748	-1 748	-1 748	-1 748
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 118	-1 048	-978	-906	-832	-758	-367	-117
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 118	-2 167	-3 144	-4 050	-4 882	-5 640	-8 269	-9 016
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		167 504	170 854	174 272	177 757	181 312	184 938	204 187	225 439
Beräknat taxeringsvärde (garage)		2 166	2 209	2 254	2 299	2 345	2 392	2 640	2 915

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,0% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		741	756	771	786	802	818	903	997
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	866	880	894	909	924	939	1 021	1 112
Ändring av årsavgift		16,8%	16,4%	16,0%	15,6%	15,2%	14,8%	13,0%	11,5%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	741	759	778	798	818	838	948	1 078
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,4%	1,9%	2,4%	5,0%	8,1%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-10-08 för bostadsrättsföreningen Kajaken i Karlstad org. nr: 769635-8576

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.

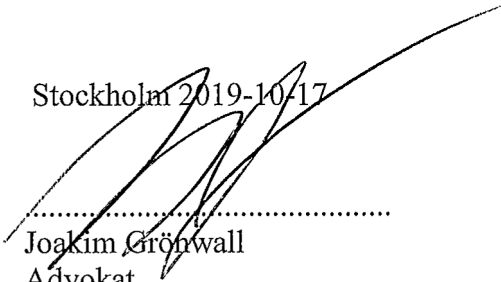
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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 2019-10-17


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M & J AB
Strandbergsgatan 51, 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2019-10-17 för Brf Kajaken i Karlstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-04-23
Registreringsbevis	2019-01-15
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-09-25
Köpekontrakt för marken inkl bilaga	2018-03-15
Köpekontrakt för marken	2019-10-01
Bekräftelse BTA	2019-02-04
Kreditoffert	2019-04-09
Amorteringsplan	odaterad
Beställning fullgörandeförsäkring	2019-10-08
Utdrag från fastighetsregistret	2019-10-02
Beräkning av taxeringsvärde	2019-02-21
Bygglovsbeslut Kajaken 1 (95 lägenheter)	2017-08-30
Bekräftelse bygglov Kajaken 1 och 4	2019-10-17
Samtal med kontrollansvarig	2019-10-14
Bekräftelse antal lägenhetsförråd	odaterad
Bekräftelse antal garageplatser	2016-11-07

2019110600645