

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-29

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KANOTEN I KARLSTAD

(Org nr 769631-6889)

KARLSTAD KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	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	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad som har sitt säte i Karlstad kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-02-15 (org nr 769631-6889) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under juni månad 2016 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 130 bostadslägenheter samt 1 lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i slutet av mars 2018 för Hus A, i slutet av april 2018 för Hus B, i slutet av november för Hus C samt i slutet på december för Hus D.

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 2017.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheterna är köpta av Peab Markutveckling AB.

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

Färdigställandeförsäkring under entreprenad- och garantitiden kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Karlstad Kajaken 3 och del av Karlstad Kajaken 1
Fastigheternas areal, ca:	2489 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	9069 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	11516 m ²
Antal lägenheter:	130 st
Lokalarea (LOA), ca:	81 m ²
Antal lokaler:	1 st
Byggnadens antal och utformning:	Ett flerbostadshus / fyra trappuppgångar

Bygglov har beviljats 2015-12-16 och 2016-10-19

Lokalens användning

Lokalen är tänkt att användas som bobutik.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans anslutna 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 anslutning till byggnaden. Barnvagns- rullstolsförvaring finns i entréerna i hus A, B och D. Lägenhetsförråd finns på garageplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elförråd finns på garageplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gångvägar, sophus och cykelparkering.

Parkering

46 st garageplatser finns på föreningens mark.

Parkeringsplatserna upplåts genom avtal med föreningen.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas för parkering i parkeringsanläggning.

Preliminärt totalt 93 st platser, varav föreningen kommer att preliminärt disponera minst 47 st av dessa.

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 spegeldörrar vita
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	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Kapphylla
		Högsåp enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i sten
Kök/Matplats	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Fönsterbänk i sten. Kakel ovan diskbänk, diskmaskin och micro
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Grängas
	Övrigt	Inredning enligt ritning, tvättmaskin och torktumlare enligt ritning
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk i sten Högsåp enligt ritning
Klädkammare	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	81 800 000 kr
--------------------------------	---------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	295 441 000 kr
--	----------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 550.000 kr inkl mervärdesskatt.
Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	377 241 000 kr
------------------------	-----------------------

Fastigheterna skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2018 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	185 406 000 kr
varav bostäder	181 000 000 kr
varav lokal	1 074 000 kr
varav garage	3 292 000 kr

Återbetald investeringsmoms avseende garaget tillfaller entreprenören i sin helhet.

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

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år med en linjär/rak avskrivningsplan. (Not. 1)

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet 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. Amorteringsvillkor 0,55% per år under år 1-10, därefter 40-årig serieplan.

Finansiering

Lån	116 090 000 kr
Insatser	183 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	78 151 000 kr
Summa	377 241 000 kr

Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Ränte-sats	Amortering	Ränte-kostnad	Totalt
Lån 1	38 697 000	Rörligt	2,55%	212 834	986 774	1 199 607
Lån 2	38 697 000	3 år	2,55%	212 834	986 774	1 199 607
Lån 3	38 696 000	5 år	2,55%	212 828	986 748	1 199 576
Summa lån	116 090 000		2,55%	638 495	2 960 295	3 598 790
Genomsnittsräntan är 1,21 enligt offert dat. 2017-03-02						
Ekonomisk plan är beräknad med			2,55%			

Beräknad räntesats	2,55%
Ränta	2 960 295 kr
(Avskrivning, Not. 1	2 462 008 kr)
Amortering	638 495 kr

Summa kapitalkostnad 3 598 790 kr

Not. 1) Brf. Kanoten i Karlstad kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Brf. Kanoten 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	183 000
Varmvatten	274 500
Elförbrukning	192 100
Hushållsel	329 400
Uppvärmning (central anläggning)	622 200
TV/Tele/IT	327 000
Trädgård och gård inkl. snöröjning	20 000
Gemensamhetsanläggning	297 900
Kontorsmaterial, föreningsadm	13 100
Sophämtning	73 200
Städning	91 500
Hisservice, besiktning, div underhåll	40 000
Teknisk förvaltning	82 400
Ekonomisk förvaltning	131 000
Fastighetsförsäkringar	82 400
Revision	18 000
Styrelsearvoden	30 000
Preliminär drift p-platser i blivande GA	394 800

Summa driftskostnader**3 202 500 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 lokal	10 740 kr
Fastighetsskatt garage	32 920 kr

Summa kostnader år 1**6 844 950 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	5 947 500 kr
Årsavgifter hushållsel	329 400 kr
Årsavgift fastighetsskatt lokal	10 740 kr

Övriga intäkter, ej momspliktiga

Hysesintäkter garageplatser	469 200 kr
Preliminära hyresintäkter p-platser i blivande GA	394 800 kr

Summa intäkter år 1 **7 151 640 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **306 690 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 274 500 kr

Fastighetsskatt för lokalen utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	32 758 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	28 541 kr/kvm
Belåning	12 687 kr/kvm
Driftskostnad, inkl. hushållsel	350 kr/kvm
Förbrukningsavgift hushållsel	36 kr/kvm
Årsavgift, inkl hushållsel och fastighetsskatt	687 kr/kvm
Kassaflöde	3 kr/kvm
Underhållsfond och avskrivningar	299 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 ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Huhållsel fördelas efter förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift EI ²	Prel. Månads- avgift EI	Prel. Årsavgift Total
Hus A												
1002	3-4 rok	Uteplats	83	0,90710	460 000	1 660 000	2 120 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1003	2 rok	Uteplats	58	0,63388	460 000	1 160 000	1 620 000	37 700	3 142	2 088	174	39 788
1004	3 rok	Lokal	81	0,88525	90 000	1 620 000	1 710 000	52 650	4 388	2 916	243	55 566
1101	1-2 rok	Balkong	40	0,43716	420 000	800 000	1 220 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1102	2-3 rok	Balkong	69	0,75410	410 000	1 380 000	1 790 000	44 850	3 738	2 484	207	47 334
1103	3 rok	Balkong	83	0,90710	560 000	1 660 000	2 220 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1104	4-5 rok	Balkong	90	0,98361	670 000	1 800 000	2 470 000	58 500	4 875	3 240	270	61 740
1201	1-2 rok	Balkong	40	0,43716	460 000	800 000	1 260 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1202	2-3 rok	Balkong	69	0,75410	460 000	1 380 000	1 840 000	44 850	3 738	2 484	207	47 334
1203	3 rok	Balkong	83	0,90710	640 000	1 660 000	2 300 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1204	4-5 rok	Balkong	90	0,98361	750 000	1 800 000	2 550 000	58 500	4 875	3 240	270	61 740
1301	1-2 rok	Balkong	40	0,43716	500 000	800 000	1 300 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1302	2-3 rok	Balkong	69	0,75410	510 000	1 380 000	1 890 000	44 850	3 738	2 484	207	47 334
1303	3 rok	Balkong	83	0,90710	740 000	1 660 000	2 400 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1304	4-5 rok	Balkong	90	0,98361	830 000	1 800 000	2 630 000	58 500	4 875	3 240	270	61 740
1401	1-2 rok	Balkong	40	0,43716	540 000	800 000	1 340 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1402	2-3 rok	Balkong	69	0,75410	460 000	1 380 000	1 840 000	44 850	3 738	2 484	207	47 334
1403	3 rok	Balkong	83	0,90710	840 000	1 660 000	2 500 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1404	4-5 rok	Balkong	90	0,98361	910 000	1 800 000	2 710 000	58 500	4 875	3 240	270	61 740
1501	1-2 rok	Balkong	40	0,43716	580 000	800 000	1 380 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1502	2-3 rok	Balkong	69	0,75410	610 000	1 380 000	1 990 000	44 850	3 738	2 484	207	47 334
1503	3 rok	Balkong	83	0,90710	940 000	1 660 000	2 600 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1504	4-5 rok	Balkong	90	0,98361	990 000	1 800 000	2 790 000	58 500	4 875	3 240	270	61 740
1601	1-2 rok	Balkong	40	0,43716	620 000	800 000	1 420 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1602	2-3 rok	Balkong	69	0,75410	660 000	1 380 000	2 040 000	44 850	3 738	2 484	207	47 334
1603	3 rok	Balkong	83	0,90710	1 040 000	1 660 000	2 700 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1604	4-5 rok	Balkong	90	0,98361	1 060 000	1 800 000	2 860 000	58 500	4 875	3 240	270	61 740
1701	4-5 rok	T/T	100	1,09290	1 250 000	2 000 000	3 250 000	65 000	5 417	3 600	300	68 600
1702	5 rok	Terrass	118	1,28962	1 430 000	2 360 000	3 790 000	76 700	6 392	4 248	354	80 948
Hus B												
1001	2 rok		47	0,51366	356 000	940 000	1 296 000	30 550	2 546	1 692	141	32 242
1002	3-4 rok	Uteplats	88	0,96175	70 000	1 760 000	1 830 000	57 200	4 767	3 168	264	60 368
1003	4-5 rok	Uteplats	97	1,06011	330 000	1 940 000	2 270 000	63 050	5 254	3 492	291	66 542
1101	3 rok	Balkong	79	0,86339	540 000	1 580 000	2 120 000	51 350	4 279	2 844	237	54 194
1102	2 rok	F-balkong	55	0,60109	320 000	1 100 000	1 420 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1103	2-3 rok	F-balkong	70	0,76503	70 000	1 400 000	1 470 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1104	2-3 rok	Balkong	70	0,76503	360 000	1 400 000	1 760 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1105	2 rok	Balkong	55	0,60109	420 000	1 100 000	1 520 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730

			Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift		Insats och upplåtelse- avgift		Månads- avgift	Prel. Årsavgift EI²	Prel. Månads- avgift EI	Prel. Årsavgift Total
Lgh nr	Lgh storlek						Insats		Årsavgift				
Hus B													
1201	3	rok	Balkong	79	0,86339	600 000	1 580 000	2 180 000	51 350	4 279	2 844	237	54 194
1202	2	rok	Balkong	55	0,60109	420 000	1 100 000	1 520 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1203	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	220 000	1 400 000	1 620 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1204	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	410 000	1 400 000	1 810 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1205	2	rok	Balkong	55	0,60109	460 000	1 100 000	1 560 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1301	3	rok	Balkong	79	0,86339	680 000	1 580 000	2 280 000	51 350	4 279	2 844	237	54 194
1302	2	rok	Balkong	55	0,60109	470 000	1 100 000	1 570 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1303	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	270 000	1 400 000	1 670 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1304	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	460 000	1 400 000	1 860 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1305	2	rok	Balkong	55	0,60109	500 000	1 100 000	1 600 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1401	3	rok	Balkong	79	0,86339	760 000	1 580 000	2 340 000	51 350	4 279	2 844	237	54 194
1402	2	rok	Balkong	55	0,60109	520 000	1 100 000	1 620 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1403	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	320 000	1 400 000	1 720 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1404	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	510 000	1 400 000	1 910 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1405	2	rok	Balkong	55	0,60109	540 000	1 100 000	1 640 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1501	3	rok	Balkong	79	0,86339	840 000	1 580 000	2 420 000	51 350	4 279	2 844	237	54 194
1502	2	rok	Balkong	55	0,60109	570 000	1 100 000	1 670 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1503	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	370 000	1 400 000	1 770 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1504	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	560 000	1 400 000	1 960 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1505	2	rok	Balkong	55	0,60109	580 000	1 100 000	1 680 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1601	3	rok	Balkong	79	0,86339	910 000	1 580 000	2 490 000	51 350	4 279	2 844	237	54 194
1602	2	rok	Balkong	55	0,60109	620 000	1 100 000	1 720 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1603	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	420 000	1 400 000	1 820 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1604	2-3	rok	Balkong	70	0,76503	610 000	1 400 000	2 010 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1605	2	rok	Balkong	55	0,60109	620 000	1 100 000	1 720 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1701	4-5	rok	Terrass	101	1,10383	1 410 000	2 020 000	3 430 000	65 650	5 471	3 636	303	69 286
1702	4	rok	T/T	105	1,14754	1 190 000	2 100 000	3 290 000	68 250	5 688	3 780	315	72 030
Hus C													
1001	1	rok	Uteplats	34	0,37158	280 000	680 000	960 000	22 100	1 842	1 224	102	23 324
1002	3-4	rok	Uteplats	83	0,90710	300 000	1 660 000	1 960 000	53 950	4 496	2 988	249	56 938
1003	2	rok	Uteplats	53	0,57923	435 000	1 060 000	1 495 000	34 450	2 871	1 908	159	36 358
1004	3-4	rok	Uteplats	86	0,93989	540 000	1 720 000	2 260 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1101	3-4	rok	Balkong	86	0,93989	370 000	1 720 000	2 090 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1102	1-2	rok	Balkong	40	0,43716	270 000	800 000	1 070 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1103	3-5	rok	B/B	94	1,02732	480 000	1 880 000	2 360 000	61 100	5 092	3 384	282	64 484
1104	2-3	rok	Balkong	64	0,69945	380 000	1 280 000	1 660 000	41 600	3 467	2 304	192	43 904
1201	3-4	rok	Balkong	86	0,93989	450 000	1 720 000	2 170 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1202	1-2	rok	Balkong	40	0,43716	310 000	800 000	1 110 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1203	3-5	rok	B/B	94	1,02732	530 000	1 880 000	2 410 000	61 100	5 092	3 384	282	64 484
1204	2-3	rok	Balkong	64	0,69945	430 000	1 280 000	1 710 000	41 600	3 467	2 304	192	43 904
1301	3-4	rok	Balkong	86	0,93989	530 000	1 720 000	2 250 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1302	1-2	rok	Balkong	40	0,43716	350 000	800 000	1 150 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1303	3-5	rok	B/B	94	1,02732	610 000	1 880 000	2 490 000	61 100	5 092	3 384	282	64 484
1304	2-3	rok	Balkong	64	0,69945	480 000	1 280 000	1 760 000	41 600	3 467	2 304	192	43 904
1401	3-4	rok	Balkong	86	0,93989	610 000	1 720 000	2 330 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1402	1-2	rok	Balkong	40	0,43716	390 000	800 000	1 190 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1403	3-5	rok	B/B	94	1,02732	690 000	1 880 000	2 570 000	61 100	5 092	3 384	282	64 484
1404	2-3	rok	Balkong	64	0,69945	530 000	1 280 000	1 810 000	41 600	3 467	2 304	192	43 904
1501	3-4	rok	Balkong	86	0,93989	690 000	1 720 000	2 410 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1502	1-2	rok	Balkong	40	0,43716	440 000	800 000	1 240 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1503	3-5	rok	B/B	94	1,02732	770 000	1 880 000	2 650 000	61 100	5 092	3 384	282	64 484
1504	2-3	rok	Balkong	64	0,69945	580 000	1 280 000	1 860 000	41 600	3 467	2 304	192	43 904
1601	3-4	rok	Balkong	86	0,93989	770 000	1 720 000	2 490 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1602	1-2	rok	Balkong	40	0,43716	480 000	800 000	1 280 000	26 000	2 167	1 440	120	27 440
1603	3-5	rok	B/B	94	1,02732	850 000	1 880 000	2 730 000	61 100	5 092	3 384	282	64 484
1604	2-3	rok	Balkong	64	0,69945	630 000	1 280 000	1 910 000	41 600	3 467	2 304	192	43 904

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong/ Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift EI ²	Prel. Månads- avgift EI	Prel. Årsavgift Total
Hus C												
1701	5 rok	T/T	112	1,22404	1 520 000	2 240 000	3 760 000	72 800	6 067	4 032	336	76 832
1702	4-5 rok	T/T	111	1,21311	1 490 000	2 220 000	3 710 000	72 150	6 013	3 996	333	76 146
Hus D												
1001	1-2 rok	Uteplats	43	0,46995	300 000	860 000	1 160 000	27 950	2 329	1 548	129	29 498
1002	3-4 rok	Uteplats	82	0,89617	655 000	1 640 000	2 295 000	53 300	4 442	2 952	246	56 252
1003	1-2 rok		37	0,40437	220 000	740 000	960 000	24 050	2 004	1 332	111	25 382
1005	3-4 rok	Uteplats	86	0,93989	575 000	1 720 000	2 295 000	55 900	4 658	3 096	258	58 996
1101	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	285 000	820 000	1 105 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1102	3-4 rok	B/B	85	0,92896	585 000	1 700 000	2 285 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1103	3-4 rok	Balkong	70	0,76503	410 000	1 400 000	1 810 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1104	3-4 rok	B/B	85	0,92896	590 000	1 700 000	2 290 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1105	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	285 000	820 000	1 105 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1201	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	325 000	820 000	1 145 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1202	3-4 rok	B/B	85	0,92896	665 000	1 700 000	2 365 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1203	3-4 rok	Balkong	70	0,76503	450 000	1 400 000	1 850 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1204	3-4 rok	B/B	85	0,92896	670 000	1 700 000	2 370 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1205	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	325 000	820 000	1 145 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1301	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	365 000	820 000	1 185 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1302	3-4 rok	B/B	85	0,92896	745 000	1 700 000	2 445 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1303	3-4 rok	Balkong	70	0,76503	490 000	1 400 000	1 890 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1304	3-4 rok	B/B	85	0,92896	750 000	1 700 000	2 450 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1305	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	365 000	820 000	1 185 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1401	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	405 000	820 000	1 225 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1402	3-4 rok	B/B	85	0,92896	825 000	1 700 000	2 525 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1403	3-4 rok	Balkong	70	0,76503	530 000	1 400 000	1 930 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1404	3-4 rok	B/B	85	0,92896	830 000	1 700 000	2 530 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1405	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	405 000	820 000	1 225 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1501	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	445 000	820 000	1 265 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1502	3-4 rok	B/B	85	0,92896	905 000	1 700 000	2 605 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1503	3-4 rok	Balkong	70	0,76503	570 000	1 400 000	1 970 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1504	3-4 rok	B/B	85	0,92896	910 000	1 700 000	2 610 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1505	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	445 000	820 000	1 265 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1601	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	485 000	820 000	1 305 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1602	3-4 rok	B/B	85	0,92896	985 000	1 700 000	2 685 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1603	3-4 rok	Balkong	70	0,76503	610 000	1 400 000	2 010 000	45 500	3 792	2 520	210	48 020
1604	3-4 rok	B/B	85	0,92896	990 000	1 700 000	2 690 000	55 250	4 604	3 060	255	58 310
1605	1-2 rok	Balkong	41	0,44809	485 000	820 000	1 305 000	26 650	2 221	1 476	123	28 126
1701	2 rok	Terrass	55	0,60109	895 000	1 100 000	1 995 000	35 750	2 979	1 980	165	37 730
1702	4 rok	T/T	99	1,08197	1 480 000	1 980 000	3 460 000	64 350	5 363	3 564	297	67 914
1703	4 rok	T/T	89	0,97268	1 515 000	1 780 000	3 295 000	57 850	4 821	3 204	267	61 054
Diff				-0,00001								
			9150	100,00000	78 151 000	183 000 000	261 151 000	5 947 500		329 400		6 276 900

Årsavgifter 5 947 500 kr
 Årsavgift hushållsel 329 400 kr
 Hyresintäkter garageplatser 850 kr/mån/st 46 st 469 200 kr
 Fastighetsskatt lokal 10 740 kr
 Hyresintäkter p-platser i blivande GA 700 kr/mån/st 47 st 394 800 kr
Summa intäkter 7 151 640 kr

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 30 kWh/m² och 1,20 kr/kWh.

Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Garage/parkeringsplatserna är ej momspliktiga.

Uteplatserna kommer att upplåtas med sidoavtal där omfattningen anges.

Samtliga lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

F-balkong = Fransk balkong

T/T = 2 st terrasser

B/B = 2 st balkonger

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,55%
Amortering	0,55%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	Å	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		5 947	6 066	6 187	6 311	6 437	6 566	7 249
Årsavgifter hushållsel		329	335	342	349	356	363	401
Årsavgift fastighetsskatt lokal		11	11	11	11	12	12	13
Hysesintäkter garageplatser		469	469	469	469	469	469	469
Hysesintäkter p-platser i GA		395	395	395	395	395	395	395
Summa intäkter		7 151	7 276	7 404	7 535	7 669	7 805	8 527
Drift/underhållskostnader		-3 203	-3 267	-3 332	-3 399	-3 466	-3 536	-3 904
Fastighetsskatt lokal		-11	-11	-11	-11	-12	-12	-13
Fastighetsskatt garage		-33	-34	-34	-35	-36	-36	-40
Summa kostnader		-3 247	-3 312	-3 377	-3 445	-3 514	-3 584	-3 957
DRIFTSNETTO		3 904	3 964	4 027	4 090	4 155	4 221	4 570

Räntekostnader	-2 960	-2 944	-2 928	-2 911	-2 895	-2 879	-2 797
Amortering	-638	-638	-638	-638	-638	-638	-638
Fond för yttre underhåll	-275	-280	-286	-291	-297	-303	-335

KASSAFLÖDE	31	102	175	250	325	401	800
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	31	133	308	558	883	1 284	4 472

Amortering	638	638	638	638	638	638	638
Fond för yttre underhåll	275	280	286	291	297	303	335
Avskrivning	-2 462	-2 462	-2 462	-2 462	-2 462	-2 462	-2 462

RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	-1 518	-1 442	-1 363	-1 283	-1 202	-1 120	-689
ACKUMULERAT RESULTAT	-1 518	-2 960	-4 323	-5 606	-6 808	-7 928	-12 251

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	181 000	184 620	188 312	192 079	195 920	199 839	220 638
Beräknat taxeringsvärde (garage)	3 292	3 358	3 425	3 493	3 563	3 635	4 013
Beräknat taxeringsvärde (lokal)	1 074	1 095	1 117	1 140	1 163	1 186	1 309

Fastighetsavgiften för År 16 (År 2033) är preliminärt 236.500:- för föreningen.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,55%

Antagen kostnadsökning/inflation 2,0% per år

Årsavgift per m² inkl. hushållsel År 1 2 3 4 5 6 11

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå 687 701 715 729 744 759 838

ökning av antagen räntenivå med 1% 814 827 840 854 868 882 958

Ändring av årsavgift 18,5% 18,0% 17,5% 17,1% 16,7% 16,2% 14,3%

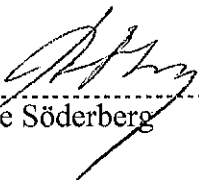
Antagen räntenivå och

ökning av antagen inflationsnivå med 1% 687 705 723 741 760 780 886

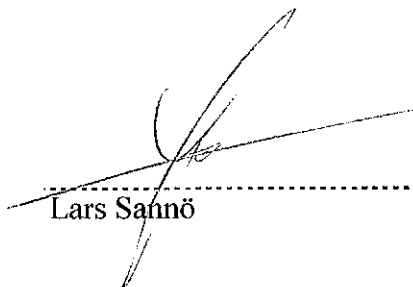
Ändring av årsavgift 0,0% 0,6% 1,1% 1,6% 2,2% 2,8% 5,7%

Västerås 2017-11-29

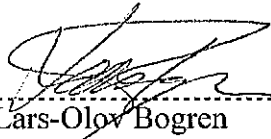
Bostadsrättsföreningen
Kanoten i Karlstad



Rune Söderberg



Lars Sannö



Lars-Olov Bogren

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 november 2017 för bostadsrättsföreningen Kanoten i Karlstad, org. nr: 769631-6889.

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.

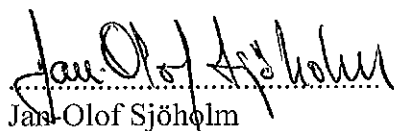
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

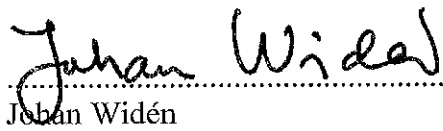
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 december 2017



Jan Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-12-07 för Brf Kanoten i Karlstad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-07-06
2. Registreringsbevis	2017-07-06
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-09-27
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2016-09-14
5. Avtal om fastighetsreglering	2017-09-27
6. Kreditoffert Handelsbanken	2017-02-15
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-10-27
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-10-27
9. Bygglovsbeslut	2016-12-16
	2016-10-19
10. Samtal med kontrollansvarig	2017-12-07
11. Bekräftelse av ljus BTA	2017-10-19
12. Lägenhetsritningar	2016-03-30

2017122708870

gw