

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKAN I KARLSTAD

(Org. nr 769631-9859)

KARLSTAD KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad

.....
Peter Wipp

.....
Maria Stål Lindgren

.....
Mats Blomqvist

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad som har sitt säte i Karlstad kommun, Värmlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-03-30 (org. nr 769631-9859) och namnändrades den 2020-06-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Under september månad 2021 startades uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 62 bostadslägenheter och två lokaler varav en övernattningslägenhet.

Föreningen har avtalat om parkeringsplatser i parkeringshus Kanikenäsbanken. Medlemmarna hyr sina platser direkt av parkeringsbolaget.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under november 2023.

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 köpeskillning 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 april månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab BU drift AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Bostad AB lämnar under 3 år från tillträdet av fastigheten hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Vänersnipan 4
Fastighetens areal, ca:	1 028 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	4 428 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	6 424 m ²
Lokalarea (LOA), ca:	57 m ²
Antal lägenheter:	62 st.
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med en trappuppgång.
Bygglov erhöles 2021-02-24	
Byggnadernas antal och utformning:	62 lägenheter i en byggnad och ändamålsenlig samverkan är därför uppnådd.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplan centralt i byggnaden som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i trappuppgången.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus och gemensamt utrymme för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanet. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet finns inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F. Sophantering i miljörum i entréplan.

Parkering

Intilliggande parkeringshus.

Servitut/Ledningsrätt

Föreningen har tecknat ett avtal med Karlstad kommun om att förlägga avlopp och dagvattenledningen på kommunens mark.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark, källare under mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med pågjuten filigranplatta.
Yttertak	Taktäckning av papp.
Fasader	Plåtfasad Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värme-stammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, el central och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan Fläktrum på vinden. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källare. Allmänt skyddsrum 360 platser i källaren. Soppantering med källsortering i miljörum.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målat vitt, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, Fönsterbänk av natursten
Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare, handdukstork, komfortgolvvärme
WC	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel/Målad vit, kaklat frimärke
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.

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

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Garderob enligt ritning
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Klinker/Granitkeramik
	Sockel	Klinker/Granitkeramik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas/ljudabsorbent
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	50 626 738 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	178 346 556 kr
Avrundning	-294 kr
Summa kostnader	228 973 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för fastigheten Karlstad Vänersnipan 4 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	146 713 000 kr
varav bostäder	146 000 000 kr
varav lokaler	713 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 1 år - 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 räntesats	4,56%
Beräknad amortering år 1	0,50%
Beräknad amortering från år 7	1,00%
Beräknad avskrivning	1 486 221 kr

Finansiering

Lån	60 907 000 kr
Insatser	88 540 000 kr
Upplåtelseavgifter	79 526 000 kr

Summa finansiering **228 973 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	20 302 333	Rörligt	4,90%	101 512	994 814	1 096 326	4,40%
Lån 2	20 302 333	4 år	4,38%	101 512	889 242	990 754	4,38%
Lån 3	20 302 334	5 år	4,40%	101 512	893 303	994 814	4,40%
Summa lån	60 907 000		4,56%	304 535	2 777 359	3 081 894	4,39%

Genomsnittsränta 4,39 % och amortering 0,5 % enligt offerter daterad 2023-04-18.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,56%

Eventuellt överskottet mellan kalkylräntan 4,56 % och faktisk ränta vid slutfinansieringstillfället bör nyttjas som amortering.

Ränta	2 777 359 kr
Amortering	304 535 kr

Summa kapitalkostnader **3 081 894 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	160 000
Elförbrukning	200 000
Uppvärmning	300 000
Fastighetsskötsel ink.teknisk förvaltning och städning	200 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	20 000
Sophämtning	67 375
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	22 560
Hisstelefon, porttelefon	2 000
Ekonomisk förvaltning	70 875
Fastighetsförsäkringar	47 473
Revision	20 000
Styrelsearvoden	53 500

Summa driftskostnader **1 168 783 kr**

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

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalerna. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	420 012 kr
Triple play	125 736 kr
Fastighetsskatt lokaler	7 130 kr

Summa kostnader år 1 **4 803 555 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter		4 311 257 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms		420 012 kr
Årsavgifter triple play		125 736 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler 1200 kr/kvm LOA	57 kvm	68 400 kr
Fastighetsskatt lokaler		7 130 kr
Övernattningslägenhet 350 kr/natt		26 000 kr
Summa intäkter år 1		4 958 535 kr

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **154 980 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA 154 980 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	35 643 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	37 955 kr/kvm
Belåning (BOA+LOA)	13 577 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	27 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	123 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	264 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	387 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 097 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	974 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 200 kr/kvm
Kassaflöde efter avsättning till underhållsfond (BOA+LOA)	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	366 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	103 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens 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 och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telenor triple play (TV, Bredband och telefon) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

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

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

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /F/B	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Månadsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
26 B	2 RoK	F/U	66	1,51857	75 000	1 320 000	1 395 000	65 469	5 456	6 262	522	2 028	169	73 759	924 915
1001	1 RoK	F/U	44	1,06136	115 000	880 000	995 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
26 C	2 RoK	F/U	42	1,12668	155 000	840 000	995 000	48 574	4 048	3 985	332	2 028	169	54 587	686 227
1101	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 795 000	2 000 000	3 795 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1102	4 RoK	F/B	100	2,12273	1 495 000	2 000 000	3 495 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1103	1 RoK	F/B	44	1,06136	515 000	880 000	1 395 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1104	1 RoK	F/B	35	0,91441	250 000	700 000	950 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1105	2 RoK	F/B	57	1,37161	655 000	1 140 000	1 795 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1106	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 695 000	2 000 000	3 695 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1107	2 RoK	F/B	55	1,33895	850 000	1 100 000	1 950 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1201	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 895 000	2 000 000	3 895 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1202	3 RoK	F/B	100	2,12273	1 650 000	2 000 000	3 650 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1203	1 RoK	F/B	44	1,06136	545 000	880 000	1 425 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1204	1 RoK	F/B	35	0,91441	295 000	700 000	985 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1205	2 RoK	F/B	57	1,37161	710 000	1 140 000	1 850 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1206	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 796 000	2 000 000	3 796 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1207	2 RoK	F/B	55	1,33895	895 000	1 100 000	1 995 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1301	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 995 000	2 000 000	3 995 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1302	3 RoK	F/B	100	2,12273	1 750 000	2 000 000	3 750 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1303	1 RoK	F/B	44	1,06136	570 000	880 000	1 450 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1304	1 RoK	F/B	35	0,91441	350 000	700 000	1 050 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1305	2 RoK	F/B	57	1,37161	755 000	1 140 000	1 895 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1306	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 895 000	2 000 000	3 895 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1307	2 RoK	F/B	55	1,33895	950 000	1 100 000	2 050 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1401	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 095 000	2 000 000	4 095 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1402	3 RoK	F/B	100	2,12273	1 850 000	2 000 000	3 850 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1403	1 RoK	F/B	44	1,06136	595 000	880 000	1 475 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1404	1 RoK	F/B	35	0,91441	395 000	700 000	1 095 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1405	2 RoK	F/B	57	1,37161	810 000	1 140 000	1 950 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1406	4 RoK	F/B	100	2,16192	1 995 000	2 000 000	3 995 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761



F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /F/B	Boarea ca	Andestäl %	Uppblåste-avgift	Insats	Insats och upplåsteavgift	Arsavgift	Månadsavgift	Prel. Arsavgift E(2)	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Arsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Arsavgift Total	Lgh del av föreningslån
1407	2 RoK	F/B	55	1,33895	995 000	1 100 000	2 095 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1501	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 150 000	2 000 000	4 150 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1502	3 RoK	F/B	100	2,12273	1 895 000	2 000 000	3 895 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1503	1 RoK	F/B	44	1,06136	615 000	880 000	1 495 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1504	1 RoK	F/B	35	0,91441	450 000	700 000	1 150 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1505	2 RoK	F/B	57	1,37161	855 000	1 140 000	1 995 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1506	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 050 000	2 000 000	4 050 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1507	2 RoK	F/B	55	1,33895	1 050 000	1 100 000	2 150 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1601	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 195 000	2 000 000	4 195 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1602	3 RoK	F/B	100	2,12273	1 950 000	2 000 000	3 950 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1603	1 RoK	F/B	44	1,06136	670 000	880 000	1 550 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1604	1 RoK	F/B	35	0,91441	495 000	700 000	1 195 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1605	2 RoK	F/B	57	1,37161	910 000	1 140 000	2 050 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1606	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 095 000	2 000 000	4 095 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1607	2 RoK	F/B	55	1,33895	1 095 000	1 100 000	2 195 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1701	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 250 000	2 000 000	4 250 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1702	3 RoK	F/B	100	2,12273	2 095 000	2 000 000	4 095 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1703	1 RoK	F/B	44	1,06136	770 000	880 000	1 650 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1704	1 RoK	F/B	35	0,91441	595 000	700 000	1 295 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1705	2 RoK	F/B	57	1,37161	955 000	1 140 000	2 095 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1706	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 150 000	2 000 000	4 150 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1707	2 RoK	F/B	55	1,33895	1 150 000	1 100 000	2 250 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1801	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 295 000	2 000 000	4 295 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1802	3 RoK	F/B	100	2,12273	2 150 000	2 000 000	4 150 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
1803	1 RoK	F/B	44	1,06136	815 000	880 000	1 695 000	45 758	3 813	4 175	348	2 028	169	51 961	646 443
1804	1 RoK	F/B	35	0,91441	650 000	700 000	1 350 000	39 423	3 285	3 321	277	2 028	169	44 772	556 940
1805	2 RoK	F/B	57	1,37161	1 055 000	1 140 000	2 195 000	59 134	4 928	5 408	451	2 028	169	66 570	835 407
1806	4 RoK	F/B	100	2,16192	2 195 000	2 000 000	4 195 000	93 206	7 767	9 488	791	2 028	169	104 722	1 316 761
1807	2 RoK	F/B	55	1,33895	1 195 000	1 100 000	2 295 000	57 726	4 811	5 218	435	2 028	169	64 972	815 514
1901	4 RoK	F/B/T	118	2,45583	2 835 000	2 360 000	5 195 000	105 877	8 823	11 195	933	2 028	169	119 100	1 495 772
1902	4 RoK	F/B/T	130	2,65177	2 915 000	2 580 000	5 495 000	114 325	9 527	12 239	1 020	2 028	169	128 687	1 615 114
1903	3 RoK	F/T	100	2,12273	2 595 000	2 000 000	4 595 000	91 516	7 626	9 488	791	2 028	169	103 032	1 292 891
Diff			4428	100,00014	79 526 000	88 540 000	168 066 000	4 311 271		420 012		125 736		4 857 114	60 906 994
				-0,00014											
				100,00000				4 311 257							60 907 000

-14

4 311 257

1) Förråd/Uteplats/Balkong/Terrass/Förråd i källare finns till varje lägenhet.
Uteplats till lägenheter i markplan upplåts med bostadsrätt.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,73 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.



G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,56%
Amortering år 1	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
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 bostad		4 311	4 397	4 485	4 575	4 667	4 760	5 255	5 802
Årsavgifter hushållsel		420	429	437	446	455	464	512	565
Årsavgifter triple play		126	128	131	133	136	139	153	169
Hysesintäkter lokaler		94	96	98	100	102	104	115	127
Fastighetsskatt lokaler		7	7	7	8	8	8	9	10
Summa intäkter		4 959	5 058	5 159	5 262	5 367	5 475	6 045	6 674
Drift/underhållskostnader		-1 169	-1 192	-1 216	-1 240	-1 265	-1 290	-1 425	-1 573
Hushållsel		-420	-428	-437	-446	-455	-464	-512	-565
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-133
Fastighetsskatt lokaler		-7	-7	-7	-8	-8	-8	-9	-10
Triple play		-126	-128	-131	-133	-136	-139	-153	-169
Summa kostnader		-1 722	-1 756	-1 791	-1 827	-1 864	-1 901	-2 099	-2 450
DRIFTSNETTO		3 237	3 302	3 368	3 435	3 504	3 574	3 946	4 224
Räntekostnader		-2 777	-2 763	-2 750	-2 736	-2 722	-2 708	-2 583	-2 444
Amortering		-305	-305	-305	-305	-305	-305	-609	-609
Fond för yttre underhåll		-155	-158	-161	-164	-168	-171	-189	-209
KASSAFLÖDE		0	76	152	230	310	390	565	962
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	76	228	458	768	1 158	2 982	7 247
Amortering		305	305	305	305	305	305	609	609
Fond för yttre underhåll		155	158	161	164	168	171	189	209
Ackumulerad fond yttre underhåll		-1 486	-1 486	-1 486	-1 486	-1 486	-1 486	-1 486	-1 486
Avskrivning linjär/rak									
RESULTAT		-1 027	-948	-868	-787	-704	-620	-123	294
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 027	-1 975	-2 843	-3 630	-4 334	-4 955	-6 608	-5 726
TAXERINGSVÄRDE		146 000	148 920	151 898	154 936	158 035	161 196	177 973	196 497

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,56%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		1097	1119	1141	1164	1187	1211	1337	1476
ökning av antagen räntenivå med	1%	1 234	1 256	1 277	1 300	1 322	1 345	1 465	1 598
Ändring av årsavgift		12,5%	12,2%	11,9%	11,6%	11,4%	11,1%	9,6%	8,3%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	1 097	1 123	1 150	1 177	1 206	1 234	1 390	1 571
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,8%	1,1%	1,5%	1,9%	4,0%	6,4%

Verifikat

Transaktion 09222115557492864143

Dokument

Brf - Ekonomisk plan
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2023-05-16 14:30:13 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2023-05-17 07:17:39 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerande parter

Maria Stål Lindgren (MSL)
maria@wallinadvokat.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Maria Lindgren"
Signerade 2023-05-17 07:17:39 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)
peter@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER WIPP"
Signerade 2023-05-16 14:40:01 CEST (+0200)

Mats Blomqvist (MB)
mats.blomqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BLOMQVIST"
Signerade 2023-05-16 15:16:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557492864143

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ekan i Karlstad, med org.nr 769631-9859, 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 över tid 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.

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 har funnits 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.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning 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 enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-01-12

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-02-24

Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor dat. 2021-08-30

Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt avseende bilagor dat. 2023-03-23

Köpekontrakt dat. 2021-08-27

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2020-09-24

Accept av bankoffert dat. 2020-10-12

Uppdaterade räntor dat. 2023-04-11

Utkast till avtal om parkering

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557492908902

Dokument

Intyg rev Ek plan Brf Ekan i Karlstad, Besqab, 230516
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2023-05-17 09:55:20 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)*
Färdigställt 2023-05-17 10:51:31 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-05-17 09:55:20 CEST (+0200)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-05-17 10:51:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



