

2012091404858

## Ekonomisk plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bryggudden 1, Karlstad, som registrerats av Bolagsverket den 14 april 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler i markplan till nytjande och utan tidsbegränsning.

Under 2012 har bostadsrättsföreningen, tecknat avtal om förvärv av ett flerbostadshus under uppförande med 62 st bostadslägenheter samt två bostadsrättslokaler och föreningslokal. Förvärvet sker i form av ett bolagsförvärv. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i ett nybildat lagerbolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Karlstad, Koggen 1. Brf Bryggudden 1, Karlstad förvärvar sedan fastigheten (intern-transaktion) från det nybildade bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna och lokalerna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Lagerbolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. för det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av framtida årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och/eller gjorda bedömningar vid tiden för planens upprättande. Föreningens kostnader för fastighetens förvärv är slutligt känd och fastställd i den ekonomiska planen.

Projektet finansieras av Nordea , Karlstad.

Upplåtelsen av bostadsrättslägenheterna kan komma att ske med differentierade insatsnivåer och beräknas ske fr o m . januari 2013.

Efter andelstal fördelas driftskostnader, avsättningar samt övriga föreningskostnader. Föreningens ursprungliga lån fördelas på respektive lägenhet efter insats. Räntekostnaden som belöper på varje lägenhet betalas helt av respektive lägenhet. Minskning av, det på lägenheten fördelade lånnet, sker genom ökat insatskapital. Erläggande av ökat insatskapital vid annat tillfälle än vid upplåtelsen, sker en gång per år. Datum beslutas av styrelsen. Ökat insatskapital kan högst erläggas med 90% av bostadsrättens andel av föreningens ursprungliga lån.

2012091404860

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Karlstad, Koggen 1
Beräknat taxeringsvärde	92 526 000
Adress	Ej fastställd
Fastighetens areal	ca 650 m <sup>2</sup> ej fastställd
Servitut, last	Allmän gångtrafik
Boarea	6832 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter	62 st
Lokalarea	170 m <sup>2</sup>
antal bostadsrätts lokaler	2 st
Byggnadens utformning	Punkthus i 19 våningar + etage
Bilplats.....	Bilplats får hyras i angränsande fastighet och varje lägenhet är garanteras en plats
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad vid övertagandet.

### Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Lägenhetsförråd, undercentral, elcentral mm
Bottenplan	Gemensamhetsutrymmen i form av övernattningsrum, relaxavdelning, förråd för cyklar, barnvagnar, rullatorer. Cykelrum finns även i angränsande fastighet
Vindsplan	Teknikutrymme samt förråd för lgh 1.19.59
Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme tillsammans med värmeåtervinning ur fränluftens. Värmedistribution inomhus från undercentral till termostatreglerade vattenradiatorer och konvektorer.
Undercentral	En värmeväxlare ansluten till fjärrvärme nätet finns i huset Cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning finns i huset.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet i elcentral
Ventilation	Mekanisk fränluft och med tilluft via ventiler i fasad och/eller fönster.
Kabel-TV / bredband	Fastigheten är ansluten till kabel-TVnät och bredbandsnät.

Hiss	Två hissar finns i huset för 13 personer / 1000 kg resp 8 pers/630 kg.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenvåningen och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare.
Sophantering	Soprum för hushållssopor i bottenvåningen.
Parkering	Parkering kommer att ske i angränsande fastighet. Under utbyggnads- skedet i form av markparkeringar.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Pålad betongplatta med källare.
<b>Antal våningar:</b>	Niton våningar samt källare och vindsvåning med serviceutrymme.
<b>Stomme:</b>	Pelare och väggar i betong.
<b>Ytterväggar:</b>	Betongelement klöädda med mörkt tegel
<b>Yttartak:</b>	Papp/gummiduk
<b>Bjälklag:</b>	Betongbjälklag.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Betongväggar samt i vissa fall gips med dubbla stålregelstommar.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Säkerhetsdörr som förses med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
<b>Innerväggar:</b>	Gips med stålregelstomme samt betong.
<b>Balkonger:</b>	Betonplatta med räcken av glas.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	
<b>fönsterdörrar:</b>	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium och med 1+2 glas.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av stål. Vid huvudentréen kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus:</b>	Golv i entréhall bekläds med ljusa klinkerplattor. Övriga golv, sättsteg och plansteg av ljus cementmosaik. Målade väggar av betong. Tak av målad betong och delar med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRYGGUDDEN 1, KARLSTAD  
Organisations nr 769622-9991

**Lägenhetsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall / Kapprum	Parkett	Målade	Målat	Kapphylla och skåpinredning enligt A-ritning.
Vardagsrum / allrum	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av kalksten.
Sovrum / rum	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning enligt A-ritning.
Kök och matplats	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Wc / dusch Badrum med Wc	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter. Elektrisk komfortgolvvärme i dusch och bad.
WC	Klinker	Kakel	Målat	
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.
Allrum	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.  
*En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.*

2012091404863

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Total slutlig förvärvskostnad	253 693 000	36 232
Lagfartskostnad (ingår i köpeskilling)		
Pantbrevskostnader (ingår i köpeskilliing)		
Kassa	100 000	14
Övriga kostnader		
<b>Totalt</b>	<b>253 793 000</b>	<b>36 246</b>

## 4. Finansieringsplan

### Kapitalkostnader

Källa	Belopp för andelstal 1 kr	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Summa kapitalkostn kr
Lån 1a <sup>1)</sup>	3 225 000	3,90%	125 775	64 500	
Lån 1b <sup>2)</sup>	3 225 000	4,00%	129 000	64 500	
Lån 2a <sup>3)</sup>	18 930 000	4,00%	757 200	94 650	
Lån 2b <sup>4)</sup>	19 000 000	3,90%	741 000		
Lån 2c <sup>5)</sup>	19 126 000	4,00%	765 040		
<b>Summa lån</b>	<b>63 506 000</b>		<b>2 518 015</b>	<b>223 650</b>	<b>2 741 665</b>
<b>Insatser</b>					
Insatser	190 287 000				
<b>Totalt</b>	<b>253 793 000</b>		<b>2 518 015</b>	<b>223 650</b>	<b>2 741 665</b>

Belåningen beräknad utifrån fastställda insatser

<sup>1)</sup> Lån 1 a lånets bindningstid är två år, rak amortering 2 %

<sup>2)</sup> Lån 1 b lånets bindningstid är fyra år, rak amortering 2%

<sup>3)</sup> Lån 2 a lånets bindningstid är 3 månader, rak amortering 0,5%

<sup>4)</sup> Lån 2b lånets bindningstid är två år, amorteringsfritt, amorteras i takt med att ökat insatskapital erläggs.

<sup>5)</sup> Lån 2c lånets bindningstid tre månader, amorteringsfritt, amorteras i takt med att ökat insatskapital erlägges.

OBS! Ovan redovisade lån och länebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras

## 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

### Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader är uppskattade efter jämförelse med andra bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 236 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

### Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader	2 741 665	392
	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Teknisk förvaltning	130 000	19
Trappstädning	70 000	10
Ek. förv, arvoden, revisor mm	160 000	23
Försäkring	50 000	7
Vattenförbrukning	140 000	20
El <sup>1)</sup>	210 000	30
Renhållning	95 000	14
Värme	475 000	68
Kabel-TV avgifter	120 000	17
Hissar besiktn tel. abonnemang mm mm	50 000	7
Gem lokal	30 000	4
Löpande underhåll	85 000	12
Övrigt	35 000	5
<b>Summa</b>	<b>1 650 000</b>	<b>236</b>
Fastighetsskatt	20 680	3
Fastighetsavgift		0
Yttre fond	140 000	20
<b>Totalt</b>	<b>4 552 345</b>	<b>650</b>

1) Hushållsel ingår ej i kostnaden

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelar på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal.

Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter lgh drift och avsättningar	1 790 000
Årsavgifter kapitalkostnader	2 741 665
Fastighetsskatt	20 680
<b>Totalt</b>	<b>4 552 345</b>

Fastighetsskatten fördelas på lokal efter yta

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 62 till antalet samt två lokaler med bostadsrätt.

Redovisning av lägenheterna och lokalerna med insatser, andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lägenhets nummer	Lägenhet nummer	Vån plan	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats	Föreningens län kr/lgh	Årsavg drift-o avsättning (kr)	Månads- avgift (kr/mån)	Kapital kostnad	Total kostn (kr/mån)	Max ökat insatskapital (kr)	Minskade kapitalkostn (kr)	Totalt		
		Lantmäteriet	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	kr/mån	kr	kr/mån	kr	kr/mån	(kr)	(kr)	Totalt		
10261	1103	2	4	151	1,9453%	3 964 000	1 323 000	34 821	2 902	57 116	4 760	7661	1 190 700	-49 207	-4101	3561
10262	1101	2	4	121	1,6607%	3 060 000	1 021 000	29 727	2 477	44 078	3 673	6150	918 900	-37 974	-3165	2986
10263	1102	2	4	107	1,5278%	2 894 000	966 000	27 348	2 279	41 704	3 475	5754	869 400	-35 929	-2994	2760
10301	1201	3	4	151	1,9501%	3 964 000	1 323 000	34 907	2 909	57 116	4 760	7669	1 190 700	-49 207	-4101	3568
10303	1202	3	4	120	1,6559%	3 060 000	1 021 000	29 641	2 470	44 078	3 673	6143	918 900	-37 974	-3165	2979
10304	1203	3	4	107	1,5325%	2 894 000	966 000	27 432	2 286	41 704	3 475	5761	869 400	-35 929	-2994	2767
10405	1301	4	3	92	1,3570%	2 453 000	819 000	24 290	2 024	35 358	2 946	4971	737 100	-30 461	-2538	2432
10406	1302	4	2	86	1,2526%	2 112 000	705 000	22 422	1 868	30 436	2 536	4405	634 500	-26 221	-2185	2220
10407	1303	4	4	114	1,6037%	2 966 000	990 000	28 706	2 392	42 740	3 562	5954	891 000	-36 821	-3068	2885
10408	1304	4	3	90	1,3380%	2 450 000	818 000	23 950	1 996	35 314	2 943	4939	736 200	-30 424	-2535	2403
10509	1401	5	3	92	1,3617%	2 495 000	833 000	24 374	2 031	35 962	2 997	5028	749 700	-30 982	-2582	2446
10510	1402	5	2	86	1,2574%	2 139 000	714 000	22 507	1 876	30 825	2 569	4444	642 600	-26 556	-2213	2231
10511	1403	5	4	114	1,6085%	3 000 000	1 001 000	28 792	2 399	43 215	3 601	6001	900 900	-37 230	-3103	2898
10512	1404	5	3	89	1,3333%	2 473 000	825 000	23 866	1 989	35 617	2 968	4957	742 500	-30 684	-2557	2400
10613	1501	6	3	92	1,3665%	2 521 000	841 000	24 460	2 038	36 307	3 026	5064	756 900	-31 280	-2607	2457
10614	1502	6	2	86	1,2621%	2 183 000	729 000	22 592	1 883	31 472	2 623	4505	656 100	-27 114	-2259	2246
10615	1503	6	4	114	1,6132%	3 034 000	1 013 000	28 876	2 406	43 733	3 644	6051	911 700	-37 677	-3140	2911
10616	1504	6	3	92	1,3665%	2 517 000	840 000	24 460	2 038	36 264	3 022	5060	756 000	-31 242	-2604	2457
10717	1601	7	3	92	1,3712%	2 564 000	856 000	24 544	2 045	36 955	3 080	5125	770 400	-31 837	-2653	2472
10718	1602	7	2	86	1,2668%	2 210 000	738 000	22 676	1 890	31 861	2 655	4545	664 200	-27 449	-2287	2257
10719	1603	7	4	114	1,6180%	3 104 000	1 036 000	28 962	2 414	44 726	3 727	6141	932 400	-38 532	-3211	2930
10720	1604	7	3	89	1,3428%	2 539 000	847 000	24 036	2 003	36 566	3 047	5050	762 300	-31 503	-2625	2425

Lägenhets nummer	Lägenhet nummer	Vån	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats	Föreningens lån	Årsavg 1	Månads- avgift	Kapital kostnad	Total kostn	Max ökat insatskapital	Minskade kapitalkostn	Totalt		
		plan					kr/lgh	(kr)	kr/mån)	kr	kr/mån	(kr/mån)	(kr)			
Lantmäteriet																
10821	1701	8	3	92	1,3760%	2 590 000	864 000	24 630	2 053	37 300	3 108	5161	777 600	-32 135	-2678	2483
10822	1702	8	2	87	1,2811%	2 266 000	756 000	22 932	1 911	32 638	2 720	4631	680 400	-28 118	-2343	2288
10823	1703	8	4	114	1,6227%	3 127 000	1 044 000	29 046	2 421	45 071	3 756	6176	939 600	-38 830	-3236	2941
10824	1704	8	3	90	1,3570%	2 584 000	862 000	24 290	2 024	37 214	3 101	5125	775 800	-32 061	-2672	2454
10925	1801	9	3	92	1,3807%	2 630 000	878 000	24 715	2 060	37 905	3 159	5218	790 200	-32 656	-2721	2497
10926	1802	9	3	102	1,4756%	2 639 000	881 000	26 413	2 201	38 034	3 170	5371	792 900	-32 767	-2731	2640
10927	1803	9	3	98	1,4377%	2 677 000	893 000	25 735	2 145	38 552	3 213	5357	803 700	-33 214	-2768	2589
10928	1804	9	3	89	1,3522%	2 618 000	874 000	24 204	2 017	37 732	3 144	5161	786 600	-32 507	-2709	2452
11029	1901	10	3	92	1,3855%	2 667 000	890 000	24 800	2 067	38 423	3 202	5269	801 000	-33 102	-2759	2510
11030	1902	10	3	103	1,4898%	2 680 000	894 000	26 667	2 222	38 596	3 216	5439	804 600	-33 251	-2771	2668
11031	1903	10	3	97	1,4329%	2 698 000	900 000	25 649	2 137	38 855	3 238	5375	810 000	-33 474	-2789	2586
11032	1904	10	3	89	1,3570%	2 639 000	881 000	24 290	2 024	38 034	3 170	5194	792 900	-32 767	-2731	2463
11133	2001	11	3	92	1,3902%	2 693 000	899 000	24 885	2 074	38 811	3 234	5308	809 100	-33 437	-2786	2522
11134	2002	11	3	103	1,4946%	2 701 000	901 000	26 753	2 229	38 898	3 241	5471	810 900	-33 511	-2793	2678
11135	2003	11	3	98	1,4471%	2 736 000	913 000	25 903	2 159	39 416	3 285	5443	821 700	-33 957	-2830	2613
11136	2004	11	3	90	1,3712%	2 685 000	896 000	24 544	2 045	38 682	3 223	5269	806 400	-33 325	-2777	2492
11237	2101	12	3	92	1,3950%	2 736 000	913 000	24 971	2 081	39 416	3 285	5366	821 700	-33 957	-2830	2536
11238	2102	12	3	102	1,4898%	2 743 000	915 000	26 667	2 222	39 502	3 292	5514	823 500	-34 032	-2836	2678
11239	2103	12	3	98	1,4519%	2 757 000	920 000	25 989	2 166	39 718	3 310	5476	828 000	-34 218	-2851	2624
11240	2104	12	3	90	1,3760%	2 706 000	903 000	24 630	2 053	38 984	3 249	5301	812 700	-33 586	-2799	2502
11341	2201	13	4	149	1,9975%	3 988 000	1 331 000	35 755	2 980	57 462	4 788	7768	1 197 900	-49 504	-4125	3643
11342	2202	13	4	121	1,7128%	3 192 000	1 065 000	30 659	2 555	45 978	3 831	6386	958 500	-39 611	-3301	3086
11343	2203	13	3	107	1,5420%	2 972 000	992 000	27 602	2 300	42 826	3 569	5869	892 800	-36 896	-3075	2794
11444	2301	14	4	150	2,0023%	4 033 000	1 346 000	35 841	2 987	58 109	4 842	7829	1 211 400	-50 062	-4172	3657
11445	2302	14	4	121	1,7176%	3 218 000	1 074 000	30 745	2 562	46 366	3 864	6426	966 600	-39 946	-3329	3097
11446	2303	14	3	107	1,5468%	3 015 000	1 006 000	27 688	2 307	43 431	3 619	5927	905 400	-37 416	-3118	2809
11547	2401	15	4	150	1,9975%	4 068 000	1 358 000	35 755	2 980	58 627	4 886	7865	1 222 200	-50 509	-4209	3656
11548	2402	15	4	120	1,7128%	3 260 000	1 088 000	30 659	2 555	46 971	3 914	6469	979 200	-40 466	-3372	3097
11549	2403	15	3	107	1,5515%	3 036 000	1 013 000	27 772	2 314	43 733	3 644	5959	911 700	-37 677	-3140	2819

BOSTÄRÄTTSFÖRENINGEN BRYGGUDDEN 1, KARLSTAD  
Organisations nr 769622-9991

2012091404869

Lägenhets nummer	Lägenhet nummer	Vån plan	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats	Föreningens lån	Årsavg 1 drift-o avsätt	Månads- avgift	Kapital kostnad	Total kostn	Max ökat insatskapital	Minskade kapitalkostn	Totalt		
Lantmäteriet				(%)	(kr)	kr/lgh	(kr)	(kr/mån)	kr	kr/mån	(kr/mån)	(kr)	(kr/mån)			
11650	2501	16	4	150	2,0118%	4 127 000	1 377 000	36 011	3 001	59 447	4 954	7955	1 239 300	-51 215	-4268	3687
11651	2502	16	4	121	1,7271%	3 296 000	1 100 000	30 915	2 576	47 489	3 957	6534	990 000	-40 913	-3409	3124
11652	2503	16	3	107	1,5563%	3 080 000	1 028 000	27 858	2 321	44 381	3 698	6020	925 200	-38 235	-3186	2834
11753	2601	17	4	150	2,0165%	4 178 000	1 394 000	36 095	3 008	60 181	5 015	8023	1 254 600	-51 847	-4321	3702
11754	2602	17	4	120	1,7223%	3 319 000	1 108 000	30 829	2 569	47 834	3 986	6555	997 200	-41 210	-3434	3121
11755	2603	17	3	107	1,5610%	3 101 000	1 035 000	27 942	2 328	44 683	3 724	6052	931 500	-38 495	-3208	2844
11856	2701	18	4	150	2,0213%	4 215 000	1 407 000	36 181	3 015	60 743	5 062	8077	1 266 300	-52 331	-4361	3716
11857	2702	18	4	121	1,7366%	3 369 000	1 124 000	31 085	2 590	48 525	4 044	6634	1 011 600	-41 805	-3484	3150
11858	2703	18	4	107	1,5658%	3 144 000	1 049 000	28 028	2 336	45 287	3 774	6110	944 100	-39 016	-3251	2858
11959	2801	19	5	195	2,4768%	5 558 000	1 856 000	44 335	3 695	80 127	6 677	10372	1 670 400	-69 031	-5753	4619
11960	2802	19	5	177	2,3059%	5 288 000	1 765 000	41 276	3 440	76 198	6 350	9789	1 588 500	-65 646	-5471	4319
<b>Totalt lgh</b>		62	6 832		97,4378%	187 625 000	62 618 000	1 744 137	145 345	2 703 328	225 277	370 622	56 356 200	-2 328 970	-194 081	176 541
<b>Lokal</b>																
	Plan	Storlek	Andelstal		Insats		Årsavgift									
Lokal 1		1		94	1,3665%	1 430 000	477 000	24 460	2 038	20 593	1 716	3754	429 300	-17 741	-1478	2276
Lokal 2		1		76	1,1957%	1 232 000	411 000	21 403	1 784	17 744	1 479	3262	369 900	-15 286	-1274	1988
Fast skatt							20 680									
<b>Summa</b>				170	2,5622%	2 662 000	888 000	66 543	3 822	38 337	3 195	7 017	799 200	-33 028	-2 752	4 264
<b>Totalt</b>				7 002	1,0000											

I årsavgiften ingår inte verksamhetsel.

Total yta 7 002 190 287 000 63 506 000 253 793 000

I årsavgiften ingår inte hushållsel.

Årsavgift/kapitalkostn 1 810 680 2 741 665

\*Med yta avses BOA resp LOA

Summa 4 552 345

## 8.1 Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årsräkning samt år 11, avseende bostadsrätsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	1	2	3	4	5	6	11
År	1	2	3	4	5	6	11
Årlig höjn årsavg.	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1 810 680	1 855 947	1 902 346	1 949 904	1 998 652	2 048 618	2 317 823
Årsavgifter kap kostnader	2 741 665	2 732 784	2 723 902	2 715 021	2 706 139	2 697 258	2 652 850
<b>Summa</b>	<b>4 552 345</b>	<b>4 588 731</b>	<b>4 626 248</b>	<b>4 664 925</b>	<b>4 704 791</b>	<b>4 745 876</b>	<b>4 970 673</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>							
Drift/uh	1 650 000	1 683 000	1 716 660	1 750 993	1 786 013	1 821 733	2 011 341
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 680	21 094	21 515	21 946	22 385	69 195	127 586
Yttre fond	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659
<b>Summa</b>	<b>1 810 680</b>	<b>1 846 894</b>	<b>1 883 831</b>	<b>1 921 508</b>	<b>1 959 938</b>	<b>2 045 500</b>	<b>2 309 586</b>
<b>Räntekostnader</b>							
Räntekostnader	2 518 015	2 509 134	2 500 252	2 491 371	2 482 489	2 473 608	2 429 200
Amorteringar	223 650	223 650	223 650	223 650	223 650	223 650	223 650
<b>Summa</b>	<b>2 741 665</b>	<b>2 732 784</b>	<b>2 723 902</b>	<b>2 715 021</b>	<b>2 706 139</b>	<b>2 697 258</b>	<b>2 652 850</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>0</b>	<b>9 053</b>	<b>18 514</b>	<b>28 396</b>	<b>38 714</b>	<b>3 118</b>	<b>8 238</b>
<b>Ingående fond</b>							
Ingående fond	100 000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	100 000	109 053	127 568	155 964	194 677	197 796	326 261
Ackumulerad yttre fond	0	140 000	282 800	428 456	577 025	728 566	1 532 961
<b>Likviditet</b>	<b>100 000</b>	<b>249 053</b>	<b>410 368</b>	<b>584 420</b>	<b>771 703</b>	<b>926 361</b>	<b>1 859 222</b>

Enligt praxis skall avskrivning av föreningens hus återspeglar hur tillgångens värde succesivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför skrivas av på 100 år enligt en progressiv avskrivningsplan vilket vilket kan ske för anläggningar med lång livstid. Detta kommer att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultat räkning.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka kostnaden för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och att det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara med angeläget att analysera av föreningens likviditet i stället för det för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet, redovisas ej avskrivningar i denna ekonomiska plan.

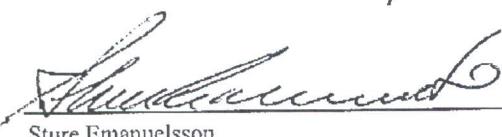
**10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.**

1. Bostadsrättshavarna skall inbetalा insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelar på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Erläggande av ökat insatskapital vid annat tillfälle än vid upplåtelsen, sker en gång per år.  
Datum för erläggande av ökat insatskapital bestäms av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm härför sig till vid tidpunkten förplanens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Bostadsrättshavarna bör teckna tilläggsförsäkring för eventuella tillval.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för ev.datakommunikation.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Brf Brygguden 1, Karlstad

Ort och datum

Karlstad 2012-08-07



Sture Emanuelsson

Wille Osterman



Lena Kvillerud

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar vad som händer om räntenivån ökar resp minskar med 1%. Driftskostnader, har räknats upp med i prognosens antagna inflation.

Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	11
Antagen ränta	650	663	676	690	704	718	793
Antagen ränta +1%	741	754	767	780	793	807	880
Antagen ränta -1%	559	573	586	600	614	629	705

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt.

Inflation prognos	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 1%	650	661	671	682	693	704	763
Inflation 2%	650	663	676	690	704	718	793
Inflation 3%	650	666	682	698	715	732	825

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 augusti 2012 för bostadsrättsföreningen Bryggudden 1, Karlstad, org. nr. 769622-9991.

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.

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

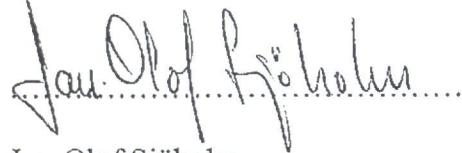
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, 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

Stockholm den 11 september 2012



Jan-Olof Sjöholm



Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående  
Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg, 2012-09-11, över ekonomisk plan för  
bostadsrättsföreningen Bryggudden 1, Karlstad.**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Bryggudden 1, Karlstad, utskriftsdatum 2011-10-28
- Stadgar, registrerade 2012-06-25
- Avtal om överlåtelse, 2012-08-07
- Allmän fastighetsinformation för Karlstad Koggen 1, aktualitetsdatum 2012-06-26
- Offert finansiering, daterad 2012-06-21
- Beräkning av taxeringsvärde, 2012-09-03
- Ritningar, daterade 2011-08-26
- Förbindelse, 2011-10-26