

2013070103553

Ekonomisk plan för**Bostadsrättsföreningen Bryngfjorden Två Karlstads kommun
org nr 769625-6606****Denna ekonomiska plan är både fastställd och definitiv.**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten **bil 1-12**
- C. Försäkringar
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnad,
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter, redovisning av andelstal insatser och årsavgifter
- G. Känslighetsanalys/ekonomisk prognos
- H. Särskilda förhållanden
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bryngfjorden Två 769625-6606 Karlstad , som registrerats hos Bolagsverket 2012-12-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen.

Upplåtelsen av bostadsrätten beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten.

Inflyttning beräknas ske under 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avser de slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten.

Föreningen köper samtliga aktier i Gamla Norrvägen Växjö AB 556710-3543 som är lagfaren ägare till Bryngfjorden 1:5 varefter bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten av bolaget. Därefter likvideras bolaget. Föreningen tecknar en totalentreprenad med Västkuststugan AB 556468-2515 512 65 Mjölby för uppförandet av byggnaderna mm.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktierna kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned ,är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital.

Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader mm grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2013.

Västkuststugan AB svarar under sex månader efter tillträdet för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Västkuststugan AB de lägenheter som inte upplåtits.

2013070103551

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bryngfjorden Två Karlstads kommun med org.nr 769625-6606

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 förhållande som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enl. 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

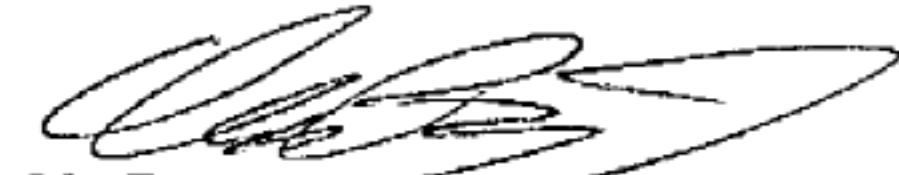
Med utgångspunkt av den företagna granskningen kan vi som allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Underlag som varit tillgängliga vid planens bedömande:

- Aktieöverlåtelseavtal
- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Låneoffert
- Entreprenadkontrakt
- Garanti för osålda lägenheter
- Räntesäkran
- Byggefelsförsäkring
- Ritningar

Kalmar den 2013-06-25

Fabo Konsult AB



Ola Bengtsson

Av Boverket förordnad intygsgivare



VÄRDERINGSBYRÅN

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bryngfjorden Två i Karlstads kommun, org. nr 769625-6606

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

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

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Entreprenadavtal
- Låneoffert
- Aktieöverlåtelseavtal
- Byggförsäkring
- Garanti för osålda lägenheter
- Räntesäkran
- Ritningar

Kalmar den 27 juni 2013

Värderingsbyrån i Sydost AB

Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar

Byggnadsbeskrivning

BRF Bryngfjorden Två

Bil. 1

2013-02-25

<p>Grundläggning: Hus: Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering. Förråd: Platta på mark med 100 mm underliggande cellplastisolering. Carport: plintar samt asfalt.</p>	<p>Fönster: Målade fasta eller utåtgående vridfönster med 3-glas superenergiruta, U-värde 1,0 Aluminiumklätt. Foderbildande fönstersmygar. Fönsterbänkar i polerad natursten. Fönstersmyg i våtutrymme kaklas.</p>
<p>Ytterväggar: Träpanel, spikläkt o vindpapp. Regel 170+fuktisolering + 190 mm mineralullisolering. Indragen fuktspärr. regel 45+45 mineralullisolering. 2x13 mm gipsskiva som monteras på plats.</p>	<p>Dörrar: Entrédörr: Bordörren Lejonet CYD 801 G, kulör enl färgsättning (glas) Förrådsdörr: Bordörren Lejonet CYD 801, kulör enl färgsättning (ej glas) Innerrörrar: Vita släta Handtag Hoppe aluminium.</p>
<p>Innerväggar: <i>Bärande innervägg:</i> Levereras som prefabricerat regelverk med 13 mm gipsskiva på en sida <i>Övriga innerväggar:</i> 13mm gipsskiva på var sida, 45x70 regelstomme, 45 mm mineralullisolering.</p>	<p>Innertappa: Lackad i eklaserad furu.</p>
<p>Lägenhetsskiljande väggar: 3x13 mm gipsskiva, 95 mm mineralullisolering, 45x95 regelstomme c 600 mm, 32 mm luftspalt. 45x95 regelstomme c 600, 95 mm mineralullisolering 3x13 gipsplank</p>	<p>Hushållskapitalvaror: Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p>Mellanbjälklag Daladekk 170, glespanel, 13 gipsplank.</p>	<p>Porlin: Enligt rumsbeskrivning.</p>
<p>Vindsbjälklag/Innertak: 13 mm gipsplank på glespanel, plastfolie, takstolar, 450mm lösull, skiva, luftspalt.</p>	<p>Målning och golv: Enligt rumsbeskrivning. Innertak vitmålade.</p>
<p>Yttertak boningshus: Plåt, underlagspapp, råspont, takstolar av trä. Carport/förråd: tätskikt av papp, underlagspapp, råspont takstolar av trä.</p>	<p>Ventilation: FTX (ventilation med energiåtervinning). Separat köksventilation.</p>
<p>Lister: Golvlister: Slät list i eklaserad furu, 12x56 Foder: Släta foder i vitmålad furu, 12x56, platsmålas Taklist: hålkäl i vitmålad furu, platsmålas.</p>	<p>Uppvärmning: Fjärrvärme. Värmeavgivning via golvslingor .</p>
<p>Inredning: Kökslucka Marbodal Arkitekt plus vit i K-höjd, handtag T-grepp rostfria cc 128 mm, bänkskiva i laminat med rak framkant. Garderober enligt ritning med vita släta luckor.</p>	<p>Utvändigt yttskikt: Gemensamma GC/körytor grusas Uteplatser samt gångar (till entré) stensättes. Övriga ytor enligt situationsplan.</p>
	<p>EI-tele-Data Utv. uttag motorvärmare. Fiberanslutning .</p>

2013070103563

Rumsbeskrivning

BRF Bryngfjorden Två

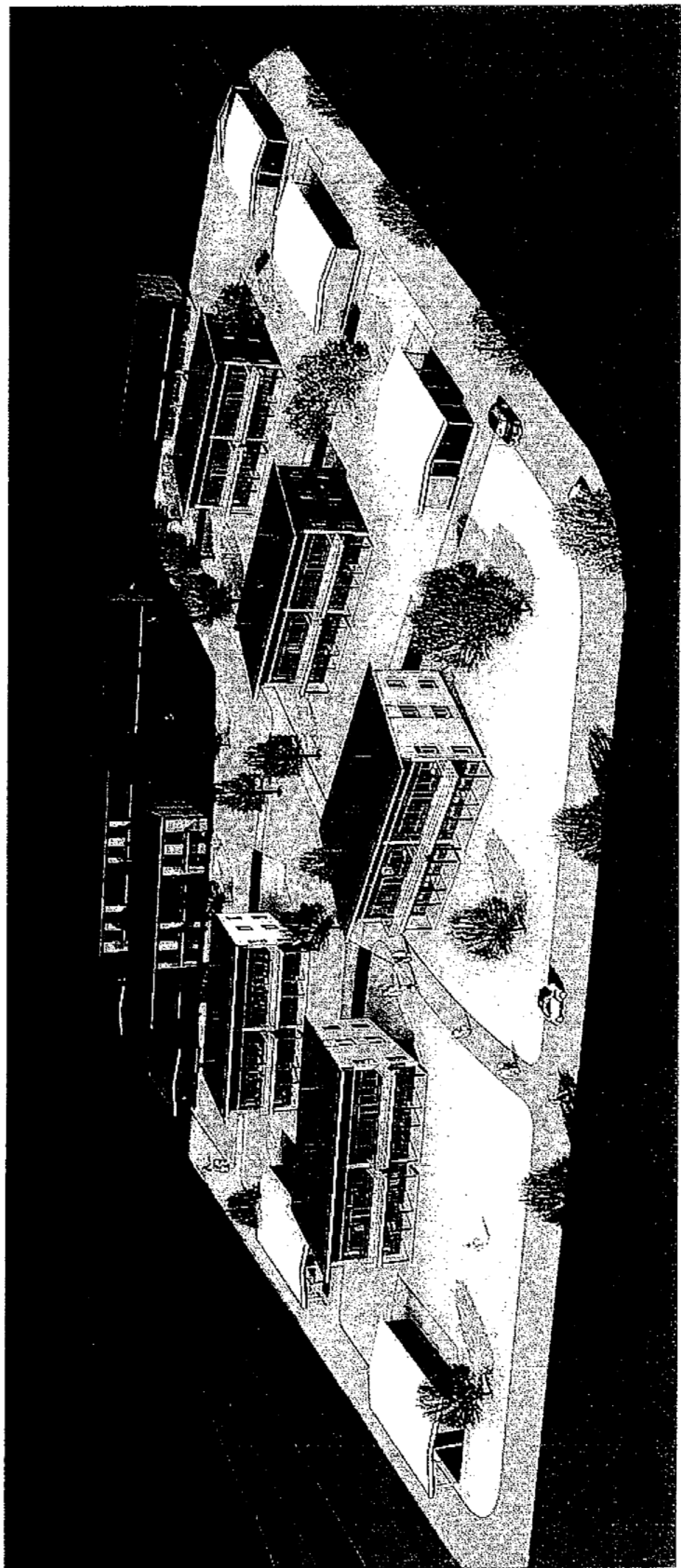
Bil. 2

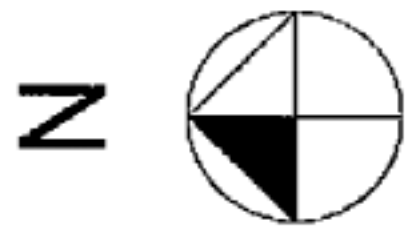
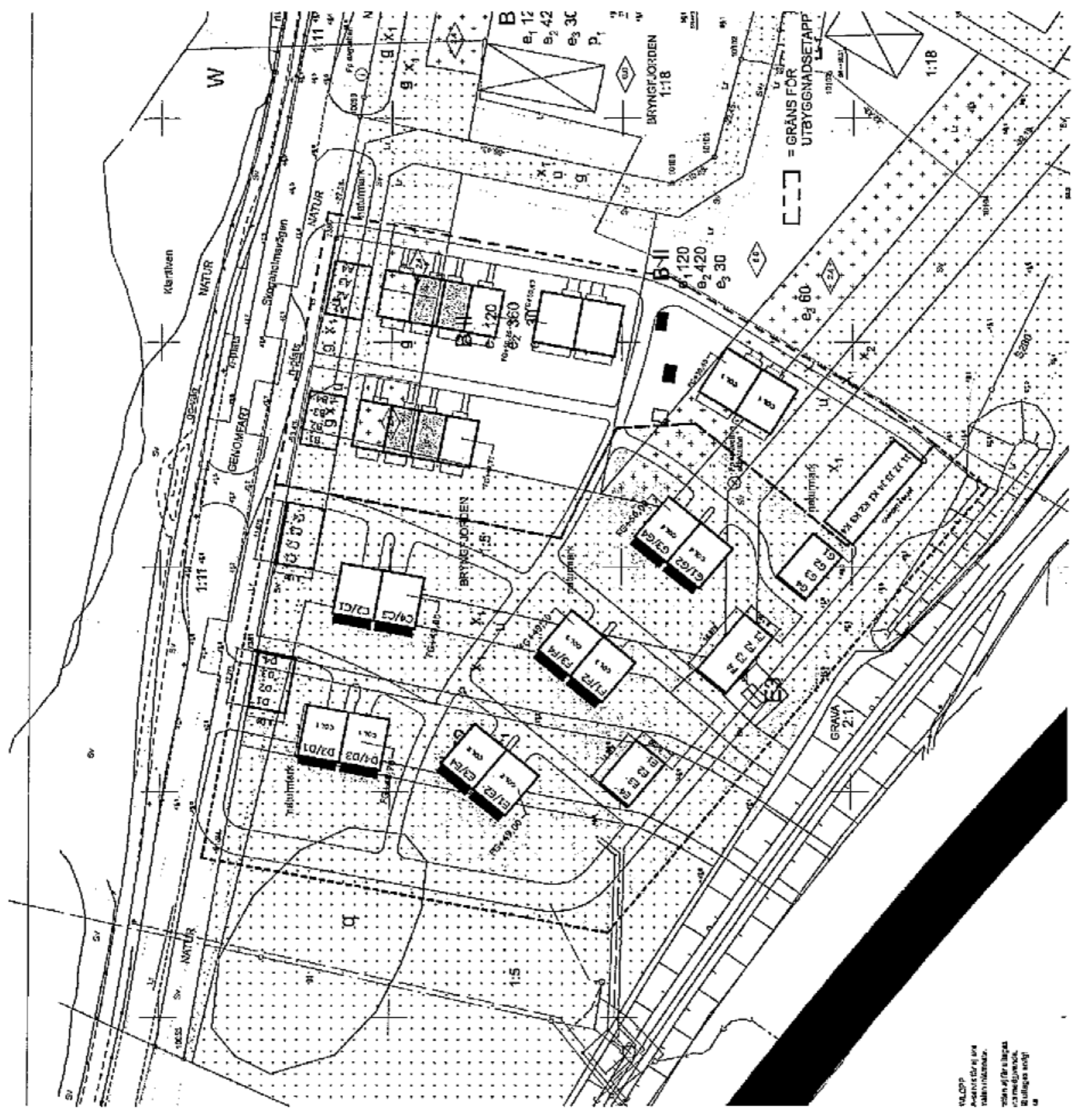
2013070103564


2013-02-25

Rums- benämning	Golvmaterial	Listverk: Tak (T) -plåtmålas Foder (F) plåtmål Golv (G)	Väggar	Övrigt
Kök/Matplats	Ek trägolv 13 mm parkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet grupp 7 Kakel mellan över- och underskåp (Prisklass 200:-/m2 brutto)	Vitvaror: Inbyggnadshäll, Fläktkåpa rostfri Inbyggnadsugn Mikrovågsugn Diskmaskin Kyl/sval ,Frys Belysningsarmatur under köksskåp
Vardagsrum Allrum	Ek trägolv 13 mm parkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet grupp 7	
Entré/Hall	Klinkers (Prisklass 200:-/m2 brutto)	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet grupp 7	Hatthylla ingår ej.
Sovrum/ arb.rum	Ek trägolv 13 mm parkett	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu G=Eklaserad furu	Tapet grupp 7	Garderober enligt ritning. (streckmarkerade garderober ingår ej)
Wc/D/Tvätt	Klinkers (Prisklass 200:-/m2 brutto)	T=Vitmålad furu F=Vitmålad furu	Kakel (Prisklass 200:-/m2 brutto)	WC-stol golvmodell Kommod med porslinstvättställ. Badrumsskåp med spegel och belysning Engreppsblandare i krom Duschhörn Entre halvrund, duschset Elektrisk handdukstork Tvättmaskin Torktumlare
Förråd/ Carport	Betonggolv Asfalt			Belysning i förråd o jordat uttag. Belysning i carport o jordat uttag.

2013070103565





BET	ANT	ÄNDRING	AVISER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING					
BRYNGJORDEN etapp 2					
					
BYGG-HERRE	NYBYGGARNA I KARLSTAD AB		HANDLÄGGARE		
UPPDRAG NR	RETOG AV		Per Rathsman		
250 101			ANSVARIG		
DATUM	2012-05-16		Per Rathsman		
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2					
BOSTADSOMRÅDE					
SITUATIONSPLAN					
SKALA A3	1:1000		NUMMER		BET
		A:01		-	

1:1000

SITUATIONSPLAN 120516

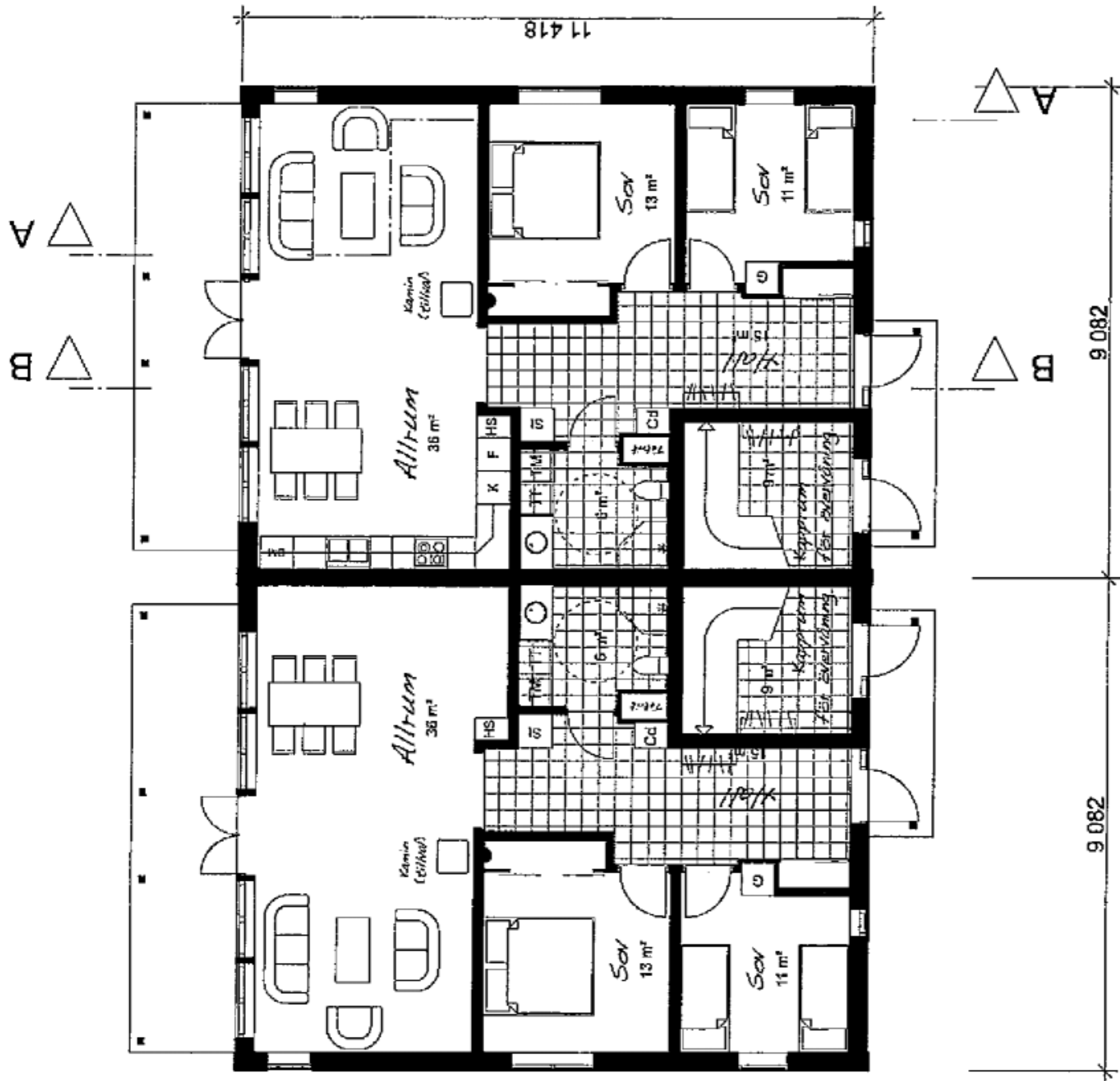
0.



FÖRKLARINGAR:

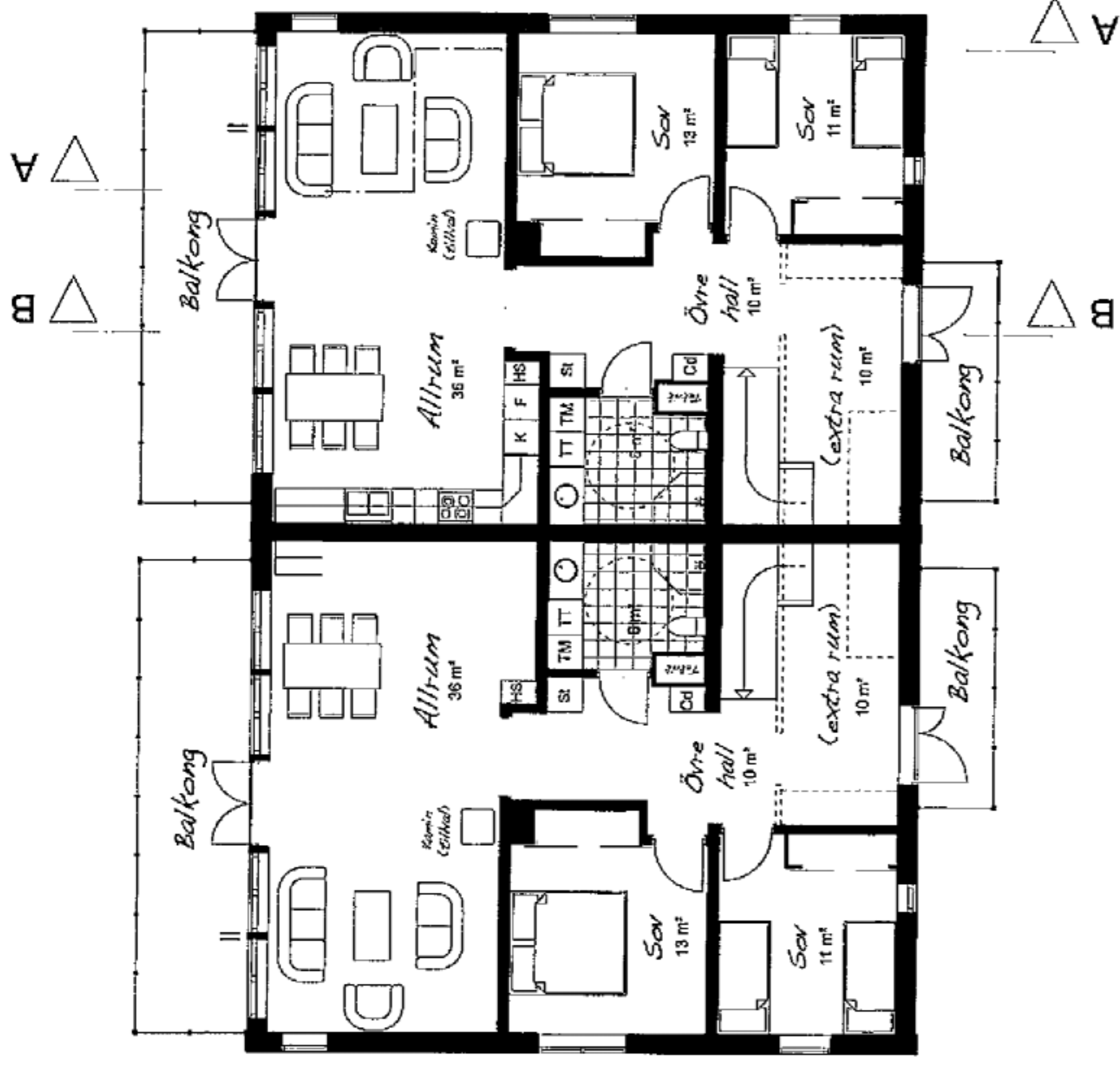
Streckad kontur i Övre hall illustrerar möjlighet att dela av ett extra rum.

- BOAREA LÄGENHET BV 83 m²
- BOAREA LÄGENHET ÖV (93 + BV 9) 102 m²
- BYGGAREA 104 m²



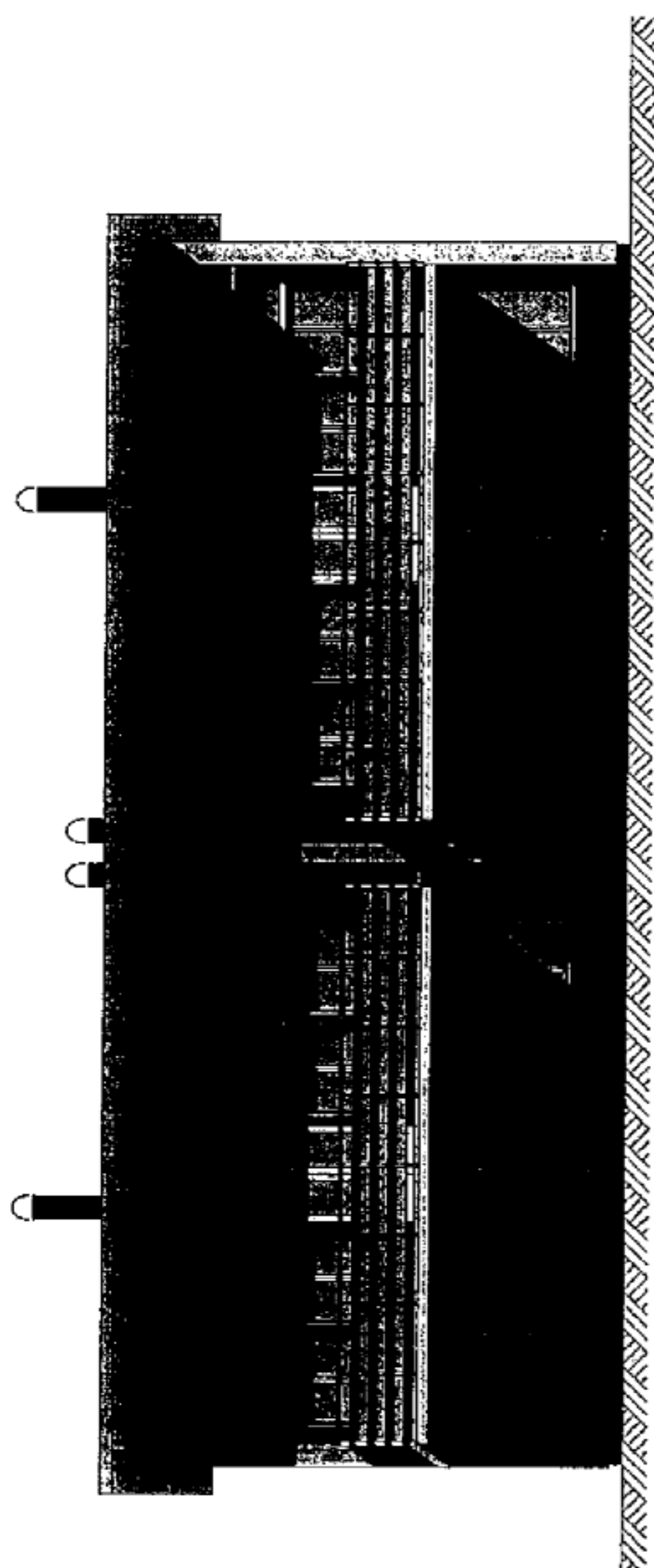
Plan bottenvåning

BET	ANT	ÄNDRING	AVSER	DATUM	SKICHA
BYGGLOVSHANDLING					
BRYNGFJORDEN etapp 2					
RATHS MÅLL ARKITEKT KONTORET					
BYGGEHÄRRE	NYBYGGGARNNA I KARLSTAD AB		HANDLÄGGARE		
UPPDRAG NR	250 101	RITAD AV	Per Rathsman		
DATUM	2012-05-16	ANSVARIG	Per Rathsman		
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2 BOSTADSOMRÅDE					
HUSTYP 83/102 - II, PLANER					
SKALA A3	1:100	NUMMER	A:02		
BET	-				

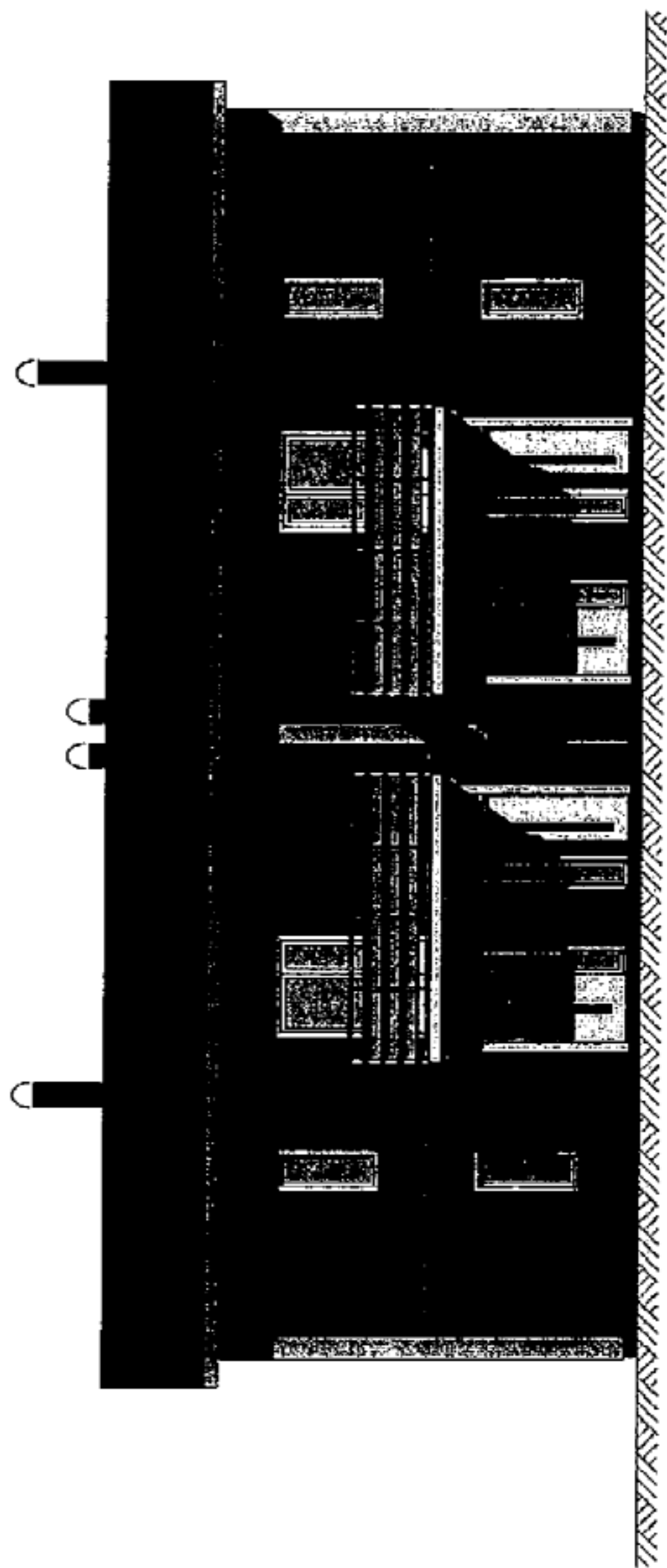


Plan övervåning

BET	ANT	ÄNDRING	AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING					
BRYNGFJORDEN etapp 2					
<div style="background-color: black; color: white; padding: 5px; display: inline-block;"> RATHS MAJ ARKITEK KONTORET </div>					
BYGG- HERRE	NYBYGGGARNNA I KARLSTAD AB				
UPPDRAG NR	250 101	RITAD AV	Per Rathsman		
ANSVARIG	Per Rathsman				
ANSVARIG	Per Rathsman				
BYGG- HERRE	NYBYGGGARNNA I KARLSTAD AB				
UPPDRAG NR	250 101	RITAD AV	Per Rathsman		
ANSVARIG	Per Rathsman				
ANSVARIG	Per Rathsman				
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2 BOSTADSOMRÅDE					
HUSTYP 83/102 - II, PLANER					
SKALA:AS	1:100	NUMMER	A:03		
BET	-				

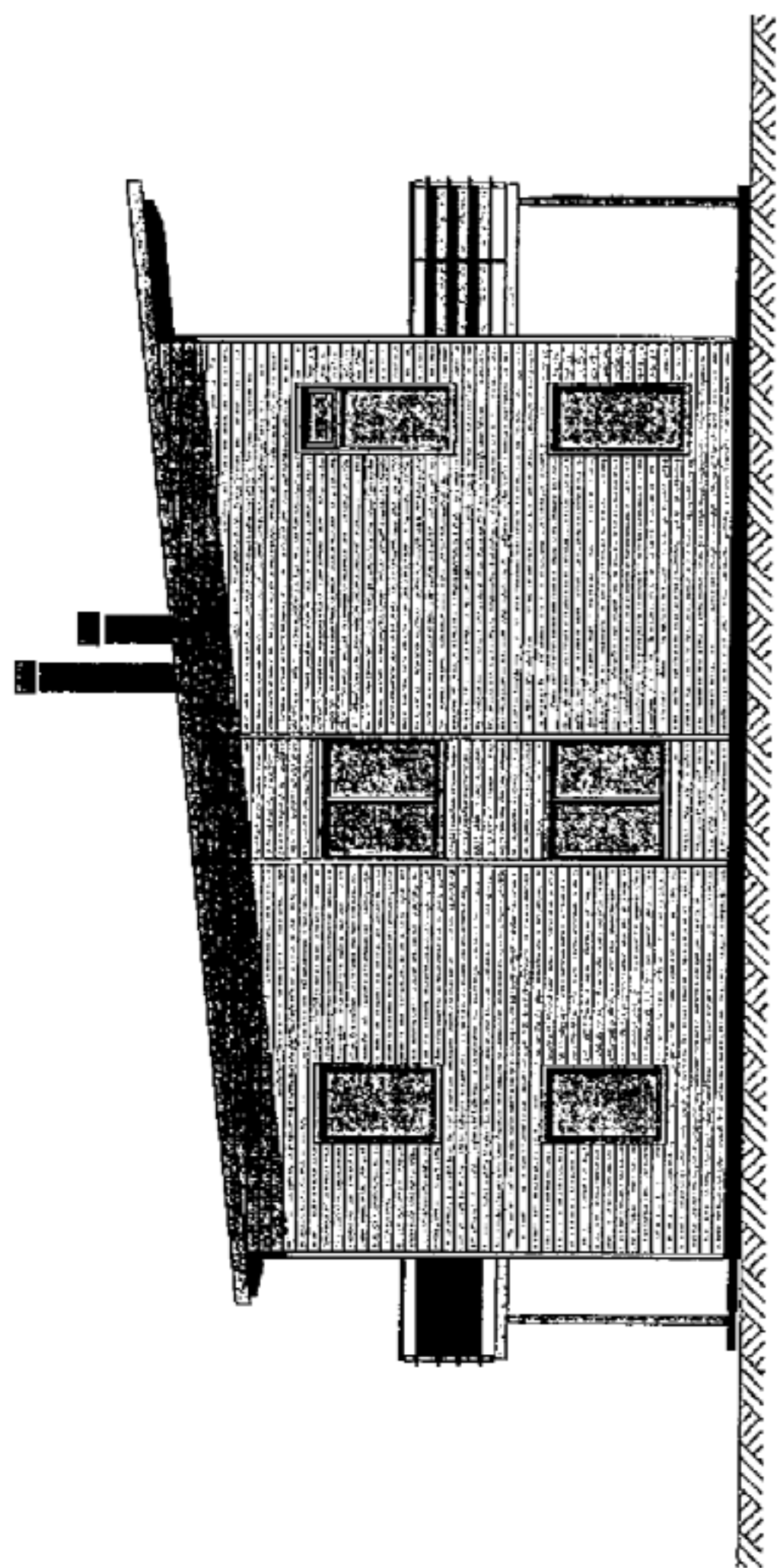


Fasad mot uteplats och grönområde

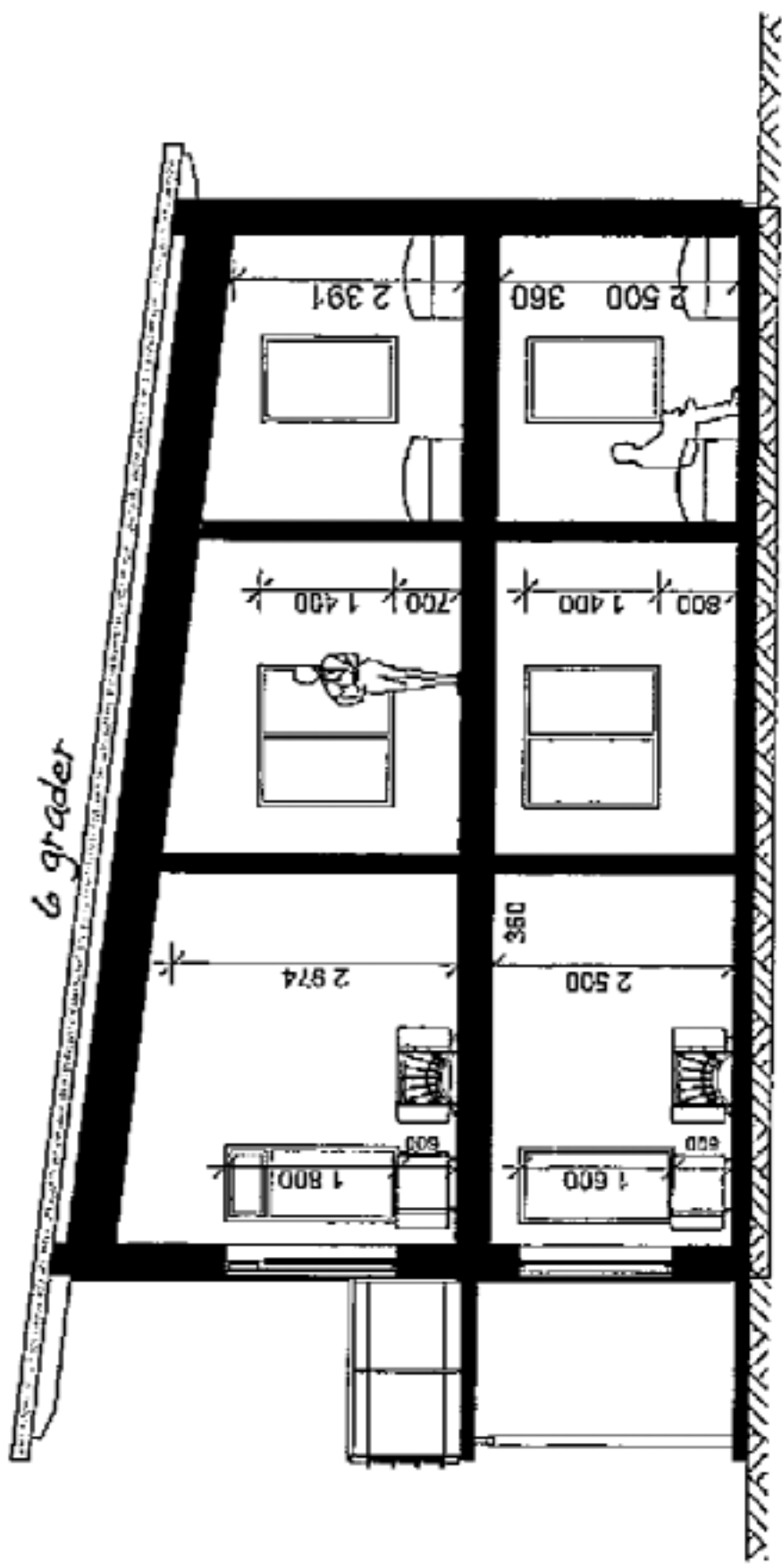


Fasad mot entréside

BET	AMT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
BRYNGFJORDEN etapp 2				
RATHS MAN ARKITEKT KOTITÖF				
BYGGE- HERRER	NYBYGGGARNAI KARLSTAD AB			
UPPROG NR	RUTAD AV		HANDLAGGARE	
250 101	Per Rathsmän		Per Rathsmän	
DATUM	ANSVARIG			
2012-05-16	Per Rathsmän			
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2 BOSTADSOMRÅDE				
HUSTYP 83/102 M ² - FASADER				
SKALA:AS	NUMMER			BET
1:100	A:04			-



Gavelfasad



Sektion A - A

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
BRYNGFJORDEN etapp 2				
BYGG- HÄRRE	NYBYGGGARNA I KARLSTAD AB	HANDLÄGGARE		
UPPDRAG NR	RITAD AV	Per Rathsmän		
250 101				
DATUM	ANSVARIG			
2012-05-16	Per Rathsmän			
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2				
BOSTADSOMRÅDE				
HUSTYP 83/102 M² - GAVELFASAD, SEKTION				
SKALA: A3	NUMMER			
1:100	A:05			
	BET			
	-			

2013070103555

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning :	Bryngfjorden 1:5 Karlstad kommun
Adress:	Skogaholmsvägen 51-53
Tomtareal:	ca 31 380 m ²
BOA lägenhetsyta.	1850 m ²
BIA övrig yta	130 m ²

Byggnaderna är utformade som fem hus med fyra lägenheter i varje. Till varje lägenhet hör carport/förråd med tillhörande uttag för motorvärmare.

Gemensamma anordningar:

VA är anslutit till kommunens VA-nät.

Uppvärmning:

Fjärrvärme. Värmeåtergivning via golvslingor i golvet . Individuell mätning av värmeförbrukningen.

El:

Elinstallation enligt svensk standard SS4370146. Individuellt abonnemang för var lägenhet.

Ventilation:

Värmeåtervinning genom FTX ventilation..

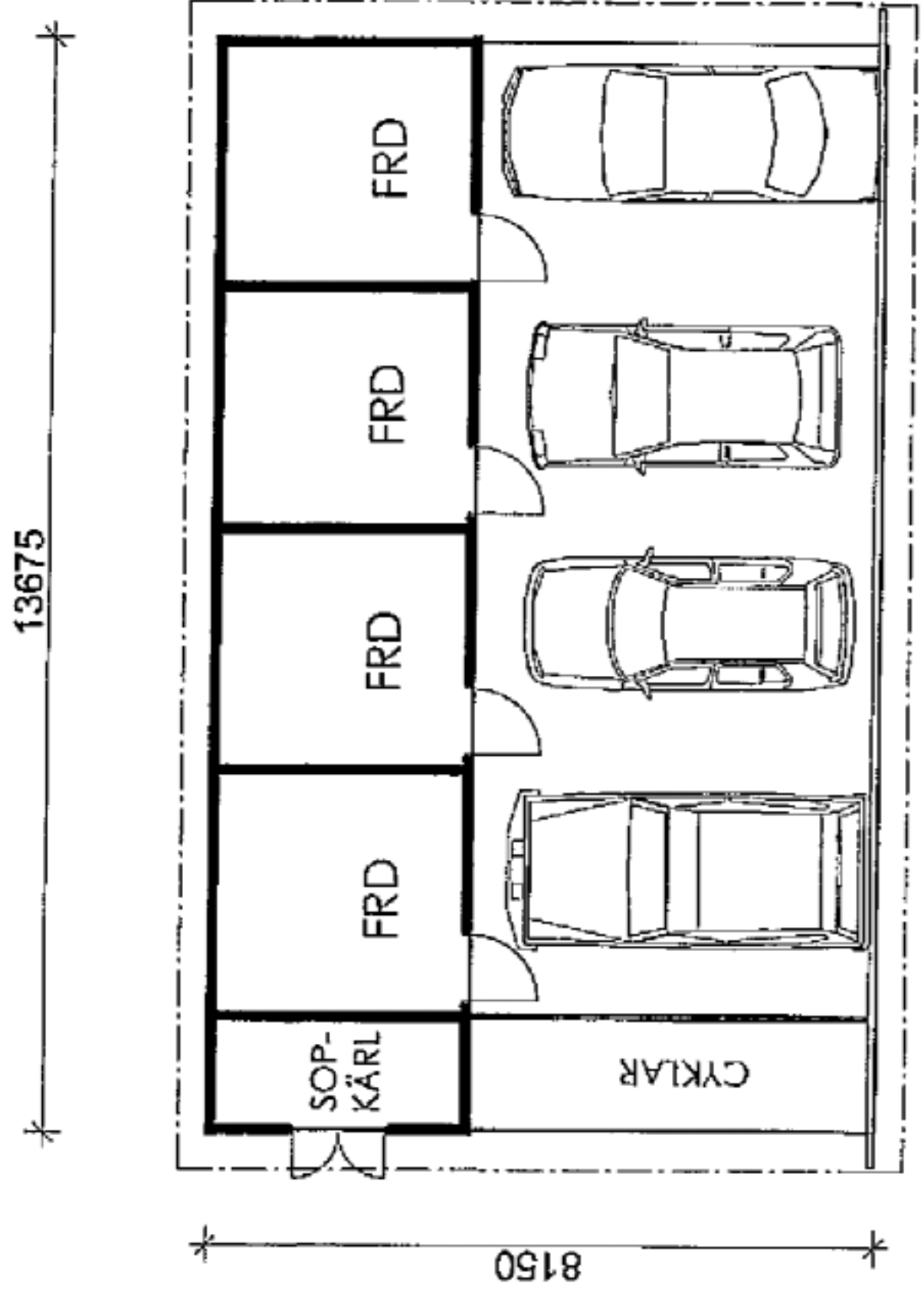
Vatten:

Individuell mätning/betalning av vattenförbrukningen.

Sopor:


Gemensam sophantering.

Övrig teknisk beskrivning se bilaga 1-12



CARPORT 4 BILAR

PLAN

BET	ANT	ÄNDRING/ÅNSET	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
BRYNGFJORDEN etapp 2				
				
BYGG- HERRER	NYBYGGGARNNA I KARLSTAD AB	HANDLÄGGARE		
UPPDRAG NR	RITAD AV	Per Rathsman		
361 101		ANSVARIG		
DATUM	2012-05-16	Per Rathsman		
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2				
BOSTADSOMRÅDE				
CARPORT MM C1-C4				
SKALA:AS	1:100	NUMMER	A:06	
				BET

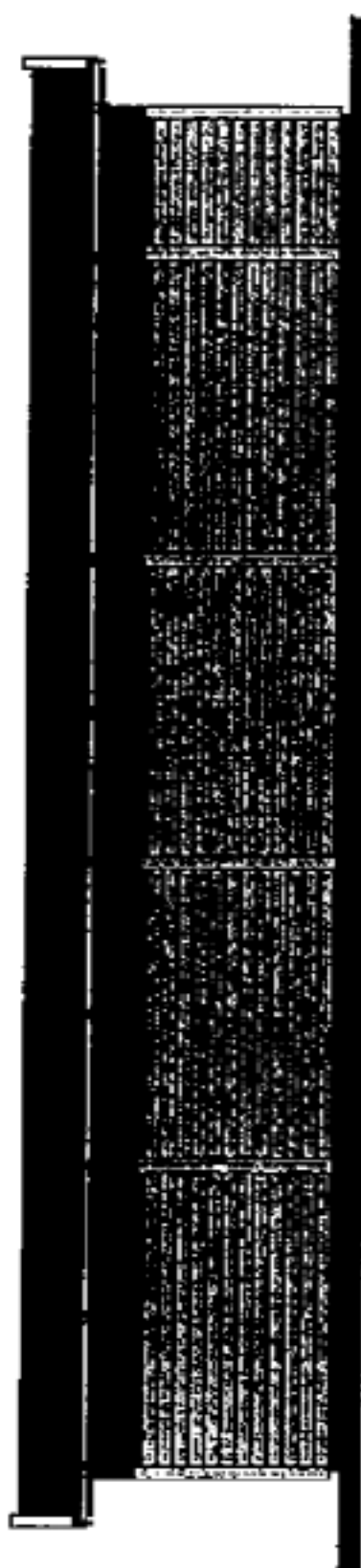
Carpport för 4 bilar, förråd och sopkärl



Fasad mot norr



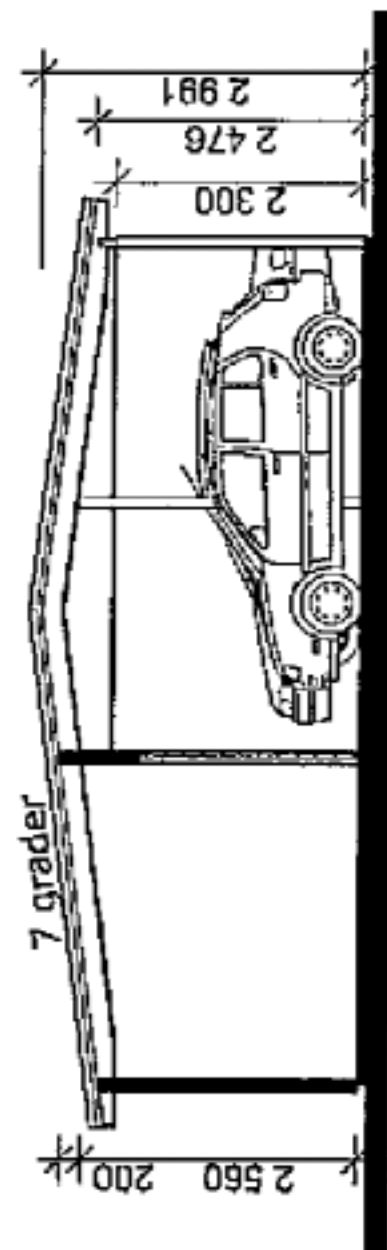
Gavelfasad öster




Fasad mot söder



Gavelfasad väster

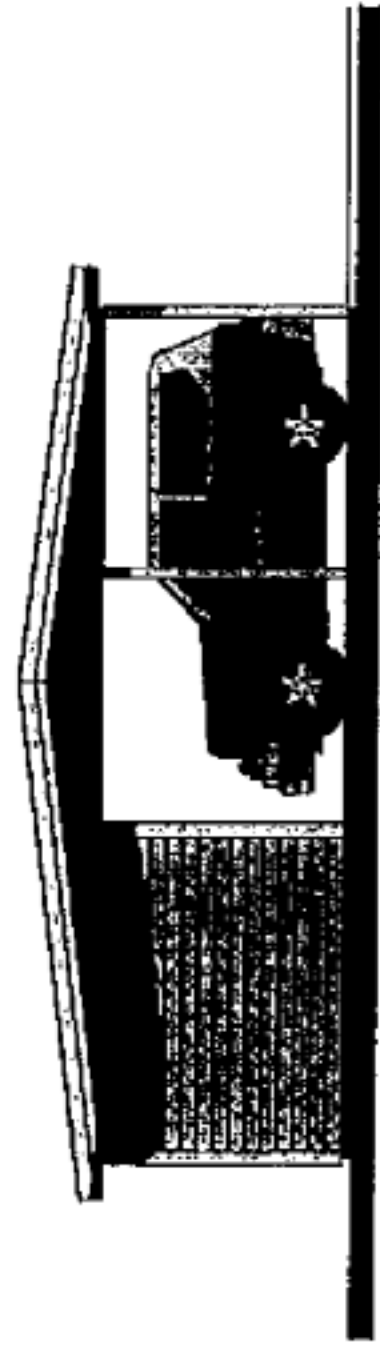


Sektion A-A

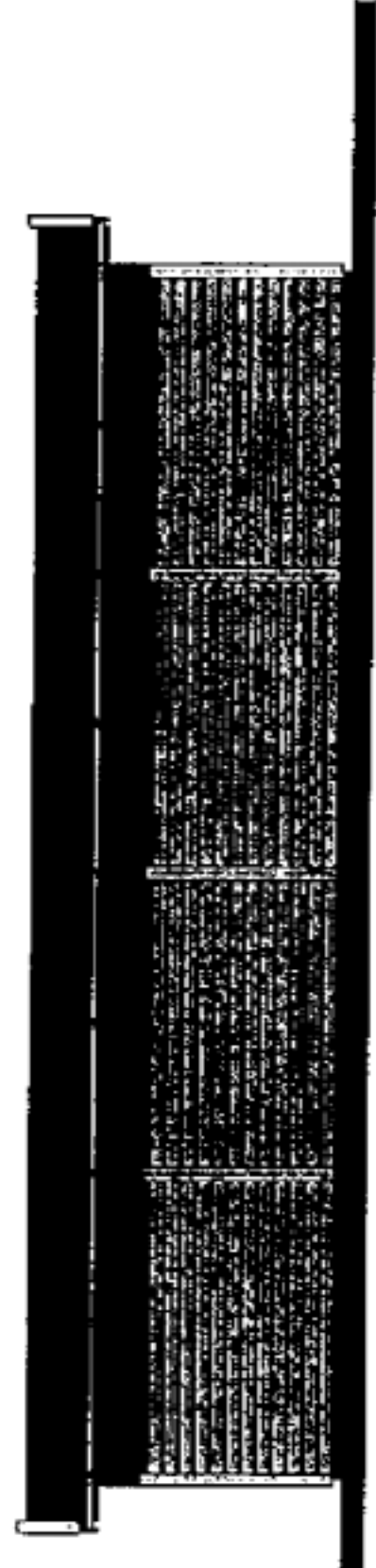
BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
		BYGGLOVSHANDLING		
		BRYNGFJORDEN etapp 2		
				
BYGG-HERRE	NYBYGGGARNA I KARLSTAD AB		HANDLÄGGARE	
UPPDRAG NR	361 101	RITAD AV	Per Rathsman	
DATUM	2012-05-16		ANSVARIG	
			Per Rathsman	
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD				
BOSTADSOMRÅDE RADHUS MM				
CARPORT MM C1-C4				
SKALA:AS	1:100	NUMMER	A:07	BET
				-



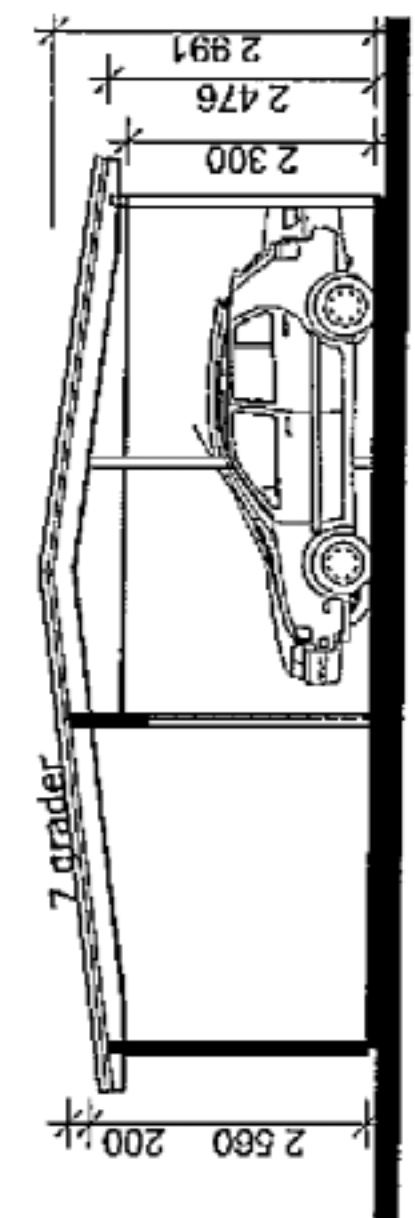
Fasad mot norr




Gavelfasad

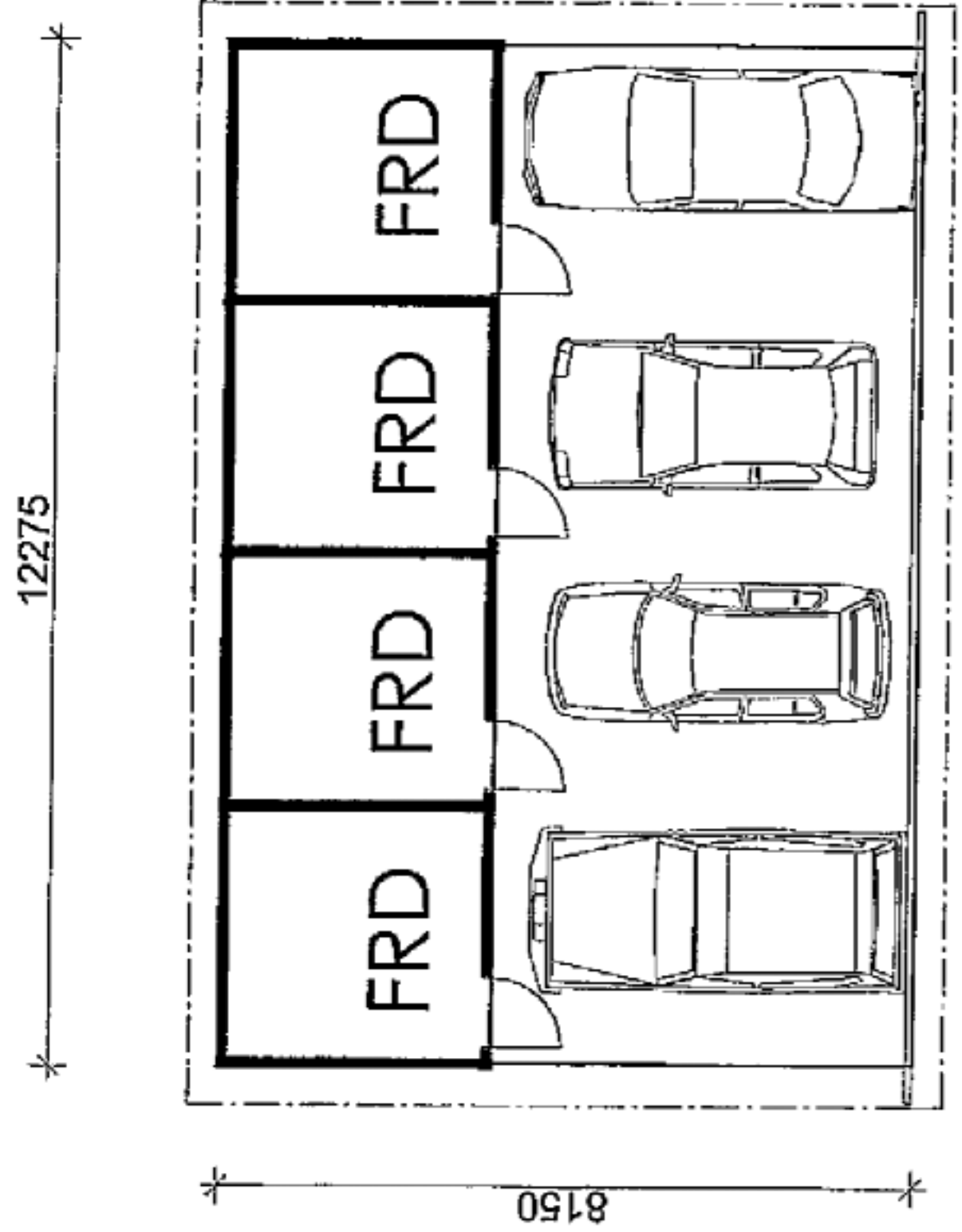


Fasad mot söder




Sektion A-A

BET	ANT	ÄNDRING/ÅVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
BRYNGFJORDEN etapp 2				
				
BYGG- HERRIG	NYBYGGGARNAL KARLSTAD AB			
UPPDRAG NR	RITAD AV		HANDLÄGGARE	
361 101	Per Rathsman		Per Rathsman	
DATUM	ANSVARIG			
2012-05-16	Per Rathsman			
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2				
BOSTADSOMRÅDE				
CARPORT MM D1-D4, E1-E4 & G1-G4				
SKALA/ÅS	NUMMER	BET		
1:100	A:09	-		



CARPORT 4 BILAR

PLAN

BET	ANT	ÄNDRING ANVÄSER	DATUM	SGN
BYGGLOVSHANDLING				
BRYNGFJORDEN etapp 2				
				
BYGG- HERRER	NYBYGGGARNA I KARLSTAD AB			
UPPDRAG NR	361 101	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM	2012-05-16	ANSVÄRIG	Per Rathsmän	
NORRA ÄLVÅKER I KARLSTAD - ETAPP 2 BOSTADSOMRÅDE				
CARPORT MM D1-D4, E1-E4 & G1-G4				
SKALA:AS	1:100	NUMMER	A:08	
		BET	-	

Carport för 4 bilar + förråd

**C. FÖRSÄKRING.**

Fastigheten är försäkrad genom säljaren till och med tillträdesdagen.

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti från tillträdesdagen.

Entreprenören tecknar entreprenadsäkerhetsförsäkring, entreprenadtid o garantitid 5 år

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV.

Köpeskillning tomt	11 100 000 kr
Entreprenadavtal inkl räntor under byggtiden, pantbrev, lagfart, anslutningar o byggförsäkring	38 000 000 kr
Rörelsekapital	200 000 kr
Summa kostnader	49 300 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till
23 000 000 kr

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA KOSTNADER.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

Årliga kostnader för kapitalkostnader; exkl avskrivningar och driftkostnader, avser år 1 efter placering av lån.

Lån	Belopp	Bindnings tid	Räntesats	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
Lån 1	11 800 000 kr	2 år	2,70%	318 600 kr		318 600 kr
Lån 2	11 800 000 kr	4 år	2,90%	342 200 kr		342 200 kr
				- kr	50 000 kr	50 000 kr
Summa lån	23 600 000 kr			660 800 kr		710 800 kr
Reservränta						
Upplåtelseavgift						
Insatser	25 700 000 kr					
Summa finansiering	49 300 000 kr					
Summa kostnader				Summa kapitalkostnader		710 800 kr
						- kr
Avgår ränteintäkter						
SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1						710 800 kr



2013070103557

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida	transport	710 800 kr
<i>Avsättningar och avskrivningar</i>		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:		
Avsättning till fond för yttre underhåll 35 kr/m ²	1850x35=64750	
Summa	- kr	64 750 kr

Driftkostnader inkl moms.		
Fastighetsskötsel, utförs av respektive bostadsrättshavare.	- kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete (delvis eget arbete)	25 000 kr	
Teknisk förvaltning utförs av styrelsen.		
Arvode till revisor		
Vatten och avlopp, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Uppvärmning, individuell mätning, betalas direkt av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bos/ bostadsrättsinnehav	- kr	
Gemensam elförbrukning	24 000 kr	
Snöröjning, sandning mm.	15 000 kr	
Sophämtning	22 000 kr	
Försäkringar och självrisker	22 000 kr	
Diverse och oförutsett	25 000 kr	
Intäkt el från bostadsrättshavare		
Summa driftkostnader./ intäkter	133 000 kr	133 000 kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		908 550 kr

Fastighetsavgift tillkommer 2029

Bostadsrättsinnehavaren betalar vatten, värme o el efter individuell mätning i bostaden.
Sophanteringskostnaderna ingår i månadsavgiften.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningen stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter vattenförbrukning.	- kr	
Årsavgift	908 550 kr	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	908 550 kr	908 550 kr

Lgh nr	Antal rum RoK	Förråd	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavgift per månad
C1	3	1	83	4,4860%	1 158 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
C2	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
C3	3	1	83	4,4860%	1 158 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
C4	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
D1	3	1	83	4,4860%	1 158 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
D2	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
D3	3	1	83	4,4860%	1 158 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
D4	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
E1	3	1	83	4,4860%	1 098 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
E2	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
E3	3	1	83	4,4860%	1 098 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
E4	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
F1	3	1	83	4,4860%	1 098 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
F2	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
F3	3	1	83	4,4860%	1 098 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
F4	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
G1	3	1	83	4,4860%	1 098 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
G2	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
G3	3	1	83	4,4860%	1 098 000 kr	40 758 kr	3 396 kr
G4	3	1	102	5,5140%	1 448 000 kr	50 097 kr	4 175 kr
				100,000%	25 700 000 kr	908 550 kr	75 710 kr

Beräknad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättsinnehavaren

(Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Beräknad kostnad för vatten, hushållsel och värme.

El	4000 kr/år
Värme	4200-8000/kr år beroende på läg
Vatten	3000:-/lgh och år

Kostnad för TV och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.



G. EKONOMISK PROGNOIS

7(10)

Förutsättningar

Antal lägenheter	20
Area BOA	1850
Uppskattat Taxeringsvärde	23 000 000 kr Beräknat taxeringsvärde år 1

Lån	23 600 000 kr
Låneräntor	660 800 kr
Amortering år 1	50 000 kr
Medelränta	2,80% Räntan förutsätts ej förändras under perioden.

--	--

Årsavgift per månad	75 710 kr
Årsavgift	908 550 kr
Driftkostnad bostäder	133 000 kr
Avsättningar och avskrivningar	64 750 kr

Inflation	1,50%	Driftkostnadernas procentuella höjning per år beräknas till 1,5%
Årsavgiftsutveckling	2,00%	Årsavgifternas höjning per år beräknas till 2%
Fastighetsavgift		från 2029
Ökning taxeringsvärde	1,50%	

Uppskattat taxeringsvärde	23000000	23345000	23695175	24050603	24411362	24777532,09	26692439
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Resultaträkning							
Årsavgifter	908 550 kr	926721	945255	964161	983444	1003113	1107517
Kapitalkostnader							
Låneränta exkl reservränta-4(-)	660 800 kr	-659400	-658000	-656600	-655200	-653800	-646800
Avgår ränteintäkter		0	0	0	0	0	0
(Prognosen förutsätter att räntereserven ej nyttjas under perioden)							
Driftkostnader	- 133 000 kr	-134995	-137020	-139075	-141161	-143279	-154352
Avsättning	- 64 750 kr	-65722	-66707	-67708	-68724	-69755	-75146
Avskrivningar	- 50 000 kr	-50000	-50000	-50000	-50000	-50000	-50000
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift							
Inkomstskatt							
Resultat	- kr	16604	33528	50777	68358	86279	181219
Betalningsflöde							
Återläggning avsättningar	114 750 kr	115722	116707	117708	118724	119755	125416
Amortering	- 50 000 kr	-50000	-100000	-100000	-100000	-200000	-200000
(Planen förutsätter att avsättning till yttre fond ej har förbrukats under perioden.)							
Betalnetto	64 750 kr	82326	50235	68485	87082	6034	106635
Ack kassareserv	214 750 kr	297076	347311	415797	502879	508913	836272
Rörelsekapital + betalnetto							
Lånebelopp- amortering	23550000	23500000	23400000	23300000	23200000	23000000	22000000
Ränta på ackumulerat belopp			0	0	0	0	0
Årsavgift/ m2	491 kr	501 kr	511 kr	521 kr	532 kr	542 kr	599 kr

2013070103559

G. KÄNSLIGHETSANALYS

8(10)

2013070103560

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Erf. årsavgift om: (kr/m ²)							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	491 kr	501 kr	511 kr	521 kr	532 kr	542 kr	599 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	619 kr	628 kr	638 kr	648 kr	658 kr	668 kr	724 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	746 kr	755 kr	765 kr	774 kr	784 kr	794 kr	849 kr
4 Dagens räntenivå + 3%	873 kr	882 kr	892 kr	900 kr	910 kr	920 kr	974 kr
5 Dagens räntenivå - 1%	364 kr	374 kr	384 kr	395 kr	406 kr	416 kr	474 kr
6 Dagens räntenivå - 2%	237 kr	247 kr	257 kr	269 kr	280 kr	290 kr	349 kr
7 Dagens räntenivå - 3%							
Dagens räntenivå och							
8 Dagens inflation + 1%	493 kr	503 kr	513 kr	523 kr	535 kr	545 kr	602 kr
9 Dagens inflation + 2%	594 kr	504 kr	514 kr	525 kr	536 kr	546 kr	603 kr

Känslighetsanalysen utgår ifrån den räntenivå som använts i planen . Den är ingen bedömning av framtida ränteförändringar utan en teoretisk beräkning av hur de olika nivåerna påverkas vid olika ränteutveckling.

H .Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med de belopp ovan angivits eller som styrelsen beslutar.
- 2.Årsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.
- 3.Avgiften för vatten/avlopp o värme debiteras av föreningen/leverantören efter avläsning. El debiteras direkt av leverantören.
- 4.Den till lägenheten tillhörande tomten skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och bekostar skötseln. Övriga ytor sköts av föreningen gemensamt. Styrelsen förvarar en situationsplan där det framgår vilka ytor som handhavs av föreningen respektive bostadsrättsinnehavaren.
- 5.Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad underhålla det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen i enlighet med föreningens stadgar.
- 6.Upplåtelse/överlåtelse och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- 7.Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som § 17 i föreningens stadgar föreskriver.
- 8.Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som erfordras för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 9.Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren erhåller ingen ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå till följd av detta.
- 10.Efter att bostadsrättsinnehavaren flyttat in i lägenheten skall den hållas tillgänglig för utförande av efterarbeten (bla avhjälpande av besiktningssanmärkningar). Någon ersättning utgår inte.
- 11.Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen slutbesiktigats och tillträde skett. Väst kuststugan AB svarar för förvaltningen fram till tillträdet. Väst kuststugan ABV svarar inte för arbeten som ombesörjts av bostadsrättsinnehavaren eller bostadsrättsföreningen.
- 12.Driftskostnaderna är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från det ränte-och kostnadsläge som gällde då den ekonomiska planen upprättades. Den slutliga kapitalkostnaden är beroende av ränteutvecklingen.
- 13.Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden för föreningens lån.



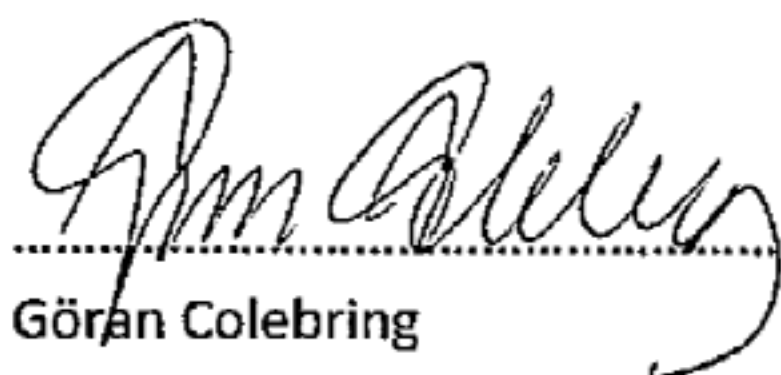
**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Bryngfjorden Två
Karlstad kommun
Org nr 769625-6606**

2013070103562

Karlstad 2013-03-01



Göran Nergården



Göran Colebring



Anna Nergården