

2017012400023

**Ekonomisk plan för**

**Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad Karlstad kommun  
org nr 769631-7457**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- 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 Norra Färjestad, som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-01 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 bostadslägenheten om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Färjestad 2:19 Karlstad kommun genom köp av samtliga andelar i Småhus Karlstad Ekonomisk förening organisationsnummer 769623-9289 som är ägare av fastigheten. Därefter kommer föreningen att förvärva fastigheten av Småhus Karlstad Ekonomisk förening.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av andelarna kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfonden då andelarna omklassificeras, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller kapital.

Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig beloppet som skattemässig omkostnadsbelopp.

Föreningen skall bebygga Färjestad 2:19 med totalt 62 lägenheter. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl uppgår till 180 844 000 kr inklusive köp av andelarna i Småhus Karlstad Ekonomisk Förening. Senast sex månader efter slutbesiktning av byggnationen skall redovisning ske av bostadsrättsföreningens totala kostnader. I det fall totalkostnaden under/överstiger 180 844 000 kr ska köpeskillingen för dessa andelar regleras med mellanskillnaden.

Föreningen tecknar ett entreprenadavtal med en entreprenör om uppförandet av byggnaderna samt en leverantör av byggsatsen mm till den kostnad som står på sid 4.

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

Inflyttning beräknas påbörjas under 2017.

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.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader mm grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2017.

Västkuststugan AB och Nybyggarna i Karlstad AB svarar under sex månader efter tillträdet för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Västkuststugan AB och Nybyggarna i Karlstad AB de lägenheter som inte upplåtits. Västkuststugan AB och Nybyggarna i Karlstad AB äger rätt att hyra ut förvärvade lägenheter.

Västkuststugan AB garanterar, de i ekonomiska planen angivna räntorna under den första bindningstiden för respektive lån.

## **B. Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Färjestad 2:19 Karlstad kommun
Adress:	Norra Infarten 94A-94M
Tomtareal:	12 869 m <sup>2</sup>
BOA lägenhetsyta.	4682 m <sup>2</sup>
BIA förråd	519 m <sup>2</sup>

Byggnationen består av tre stycken flerfamiljshus i tre våningar samt fem stycken flerfamiljshus i två våningar. Carport till 38 lägenheter och parkeringsplats till 24 lägenheter. Samtliga med motorvärmaruttag. Förråd till samtliga lägenheter. Inom området finns även utrymme för avfallshantering och lekplats.

### **Gemensamma anordningar:**

#### **Vatten o avlopp:**

BRF är ansluten till kommunens VA-nät.

#### **Uppvärmning:**

BRF är ansluten Karlstads Energi AB:s fjärrvärmenät .

#### **El:**

Elinstallation enligt svensk standard SS4370146.

#### **Ventilation:**

Genom FTX aggregat.

#### **Sopor:**

Gemensam sophantering av hushållsavfall.

**Övrig teknisk beskrivning se bilaga 1-19**



2017012400026

**C. FÖRSÄKRING.**

4(10)

Fastigheten är försäkrad genom säljaren till och med tillträdesdagen.  
Föreningen tecknar fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti från tillträdesdagen.  
Föreningen tecknar också tillägg för bostadsrättsförening.

**D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.**

Köpeskilling andelar och fastighet	61 111 000 kr
Entreprenadkostnader inkl kostnader för lagfart, pantbrev, anslutningar, marknadsföring, föreningsbildning, ekonomisk plan, projektering, räntor under byggtiden mm	119 333 000 kr
Rörelsekapital	400 000 kr
<b>Summa</b>	<b>180 844 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt beräknat till  
**74 800 000 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	Bindnin tid	Räntesa	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
Lån 1	33 750 000 kr	1 år	1,95%	658 125 kr		658 125 kr
Lån 2	33 750 000 kr	3 år	2,05%	691 875 kr	675 000 kr	1 366 875 kr
Lån 3				- kr		- kr
Summa	67 500 000 kr			1 350 000 kr		2 025 000 kr
Reservränta						
Upplåtelseavgift	6 350 000 kr					
Insatser	106 994 000 kr					
Summa finansiering	180 844 000 kr					
Summa kostnader				Summa kapitalkostnader		2 025 000 kr

Transport till nästa sida	<b>2 025 000 kr</b>
---------------------------	---------------------

2017012400027

Från sid 4		<b>2 025 000 kr</b>
<i>Avsättningar och avskrivningar</i>		
Avsättning yttre underhåll 4682 m2 x 50.00/m2	234 100	
Summa	234 100 kr	<b>234 100 kr</b>

Driftkostnader inkl moms.		
<u>Administration/styrelse</u>	65 000 kr	
Fastighetskötsel inkl renhållning av gemensamma ytor	90 000 kr	
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete (delvis eget arbete)	100 000 kr	
Gemensam el mm	113 000 kr	
Vatten o avlopp betalas av respektive bostadsrättsinnehavare	- kr	
Uppvärmning betalas av respektive bostadsrättsinnehavare	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Sopor	56 000 kr	
Försäkringar och självrisker	25 000 kr	
Diverse och oförutsett	15 000 kr	
	<b>464 000 kr</b>	<b>464 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER</b>		<b>2 723 100 kr</b>

Driftkostnaderna förutsätter att varje bostadsrättshavare själv utför fastighetskötsel av markområde som tillhör lägenheten

#### F.BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Fördelningen framgår av nästa sida (sid 6)

Årsavgift	2 723 100 kr	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	2 723 100 kr	<b>2 723 100 kr</b>



	Yta	Ant R	Insater/Uppl avg	Andelstal	Årsavgift/lgh	Per månad	Årshyr 2016
94A-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94A-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94A-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94A-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94B-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94B-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94B-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94B-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94C-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94C-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94C-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94C-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94D-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94D-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94D-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94D-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94E-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94E-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94E-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94E-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94F-1001	87	4	2 138 150 kr	1,858%	50 600 kr	4 217 kr	582 kr
94F-1002	75	4	1 863 900 kr	1,602%	43 621 kr	3 635 kr	582 kr
94F-1101	87	4	2 088 150 kr	1,858%	50 600 kr	4 217 kr	582 kr
94F-1102	75	3	1 813 900 kr	1,602%	43 621 kr	3 635 kr	582 kr
94F-1201	87	3	2 138 150 kr	1,858%	50 600 kr	4 217 kr	582 kr
94F-1202	75	3	1 863 900 kr	1,602%	43 621 kr	3 635 kr	582 kr
94G-1001	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94G-1002	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94G-1101	70	3	1 699 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94G-1102	64	2	1 512 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94G-1201	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94G-1202	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94H-1001	50	2	1 242 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94H-1002	73	3	1 768 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94H-1101	50	2	1 192 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94H-1102	73	3	1 718 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94H-1201	50	2	1 242 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94H-1202	73	3	1 768 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94J-1001	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94J-1002	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94J-1101	64	2	1 512 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94J-1102	70	3	1 699 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94J-1201	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94J-1202	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1001	70	2	1 799 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1002	64	3	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94K-1101	70	2	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1102	64	3	<del>1 612 550 kr</del>	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94K-1201	70	2	1 699 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1202	64	3	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94L-1001	50	2	1 342 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94L-1002	73	3	1 818 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94L-1101	50	2	1 292 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94L-1102	73	3	1 768 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94L-1201	50	2	1 292 600 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94L-1202	73	3	1 818 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94M-1001	64	2	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94M1002	70	3	1 799 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94M-1101	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94M-1102	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94M-1201	64	2	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94M-1202	70	3	1 799 675 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
	4682			100,000%	2 723 100 kr	226 925 kr	

d:20161221h0jd insate.xls

Summering se bilaga  
\* 1.562.550



	Yta	Ant R	Insater/Uppl avg	Andelstal	Årsavgift/lgh	Per månad	Årshyrning
94A-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94A-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94A-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94A-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94B-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94B-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94B-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94B-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94C-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94C-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94C-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94C-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94D-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94D-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94D-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94D-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94E-1001	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94E-1002	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94E-1003	102	3	2 380 900 kr	2,179%	59 324 kr	4 944 kr	582 kr
94E-1004	83	3	1 946 750 kr	1,773%	48 274 kr	4 023 kr	582 kr
94F-1001	87	4	2 138 150 kr	1,858%	50 600 kr	4 217 kr	582 kr
94F-1002	75	4	1 863 900 kr	1,602%	43 621 kr	3 635 kr	582 kr
94F-1101	87	4	2 088 150 kr	1,858%	50 600 kr	4 217 kr	582 kr
94F-1102	75	3	1 813 900 kr	1,602%	43 621 kr	3 635 kr	582 kr
94F-1201	87	3	2 138 150 kr	1,858%	50 600 kr	4 217 kr	582 kr
94F-1202	75	3	1 863 900 kr	1,602%	43 621 kr	3 635 kr	582 kr
94G-1001	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94G-1002	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94G-1101	70	3	1 699 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94G-1102	64	2	1 512 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94G-1201	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94G-1202	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94H-1001	50	2	1 242 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94H-1002	73	3	1 768 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94H-1101	50	2	1 192 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94H-1102	73	3	1 718 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94H-1201	50	2	1 242 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94H-1202	73	3	1 768 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94J-1001	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94J-1002	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94J-1101	64	2	1 512 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94J-1102	70	3	1 699 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94J-1201	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94J-1202	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1001	70	2	1 799 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1002	64	3	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94K-1101	70	2	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1102	64	3	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94K-1201	70	2	1 799 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94K-1202	64	3	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94L-1001	50	2	1 242 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94L-1002	73	3	1 818 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94L-1101	50	2	1 292 625 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94L-1102	73	3	1 768 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94L-1201	50	2	1 292 600 kr	1,068%	29 081 kr	2 423 kr	582 kr
94L-1202	73	3	1 818 200 kr	1,559%	42 458 kr	3 538 kr	582 kr
94M-1001	64	2	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94M1002	70	3	1 799 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94M-1101	64	2	1 562 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94M-1102	70	3	1 749 650 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
94M-1201	64	2	1 612 550 kr	1,367%	37 223 kr	3 102 kr	582 kr
94M-1202	70	3	1 799 675 kr	1,495%	40 713 kr	3 393 kr	582 kr
	4682		113 294 000 kr	100,000%	2 723 100 kr	226 925 kr	
BRF Färjestad 20170103 16 år.xls							



## G. EKONOMISK PROGNOIS

7.(10)

**Förutsättningar** kronor om inte annat anges

Antal lägenheter st	62
Area BOA m2	4682
Uppskattat Taxeringsvärde	7480000 Beräknat taxeringsvärde år 1
Lån	6750000
Låneräntor	1350000
Amortering år 1	675000
Medelränta	2,00% Räntan förutsätts ej förändras under perioden.
Årsavgift per månad	226925
Årsavgift	2723100
Driftkostnad bostäder	464000
Avsättningar och avskrivning	909100
Inflation	1,50% Driftkostnadernas procentuella höjning per år beräknas till 1,5%
Årsavgiftsutveckling	2,00% Årsavgifternas höjning per år beräknas till 2%
Fastighetsavgift	Fastighetsavgift tillkommer efter år 15 (81 530:- i 2016 taxering)
Ökning taxeringsvärde	1,50%

Uppskattat taxeringsvärde	74800000	75922000	77060830	78216742	79389993	80580843	86808453	
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Resultaträkning</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2027</b>	<b>2032</b>
<b>Årsavgifter</b>	2723100	2777562	2833113	2889776	2947571	3006522	3254356	3593072
<b>Kapitalkostnader</b>								
Låneräntor	-1350000	-1336500	-1323000	-1309500	-1296000	-1282500	-1215000	-1147500
Avgår ränteintäkter								
<b>Driftkostnader</b>	-464000	-470960	-478024	-485195	-492473	-499860	-538491	-580108
<b>Avsättning</b>	-234100	-234100	-234100	-234100	-234100	-245805	-245805	-270396
<b>Avskrivning</b>	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000
<b>Övriga kostnader</b>								
Fastighetsavgift								-81530
Inkomstskatt								
<b>Resultat</b>	0	61002	122989	185981	249998	303358	580050	838538
<b>Betalningsflöde</b>								
Återläggning avsättningar	234100	234100	234100	234100	234100	245805	245805	270396
Återläggning avskrivning	675000	675000	675000	675000	675000	675000	675000	675000
Amortering	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000	-675000
(Planen förutsätter att avsättningen till yttre underhåll ej har förbrukats under perioden)								
Betalnetto	234100	295102	357089	420081	484098	549163	825855	1108934
<b>Ack kassareserv</b>	634100	929202	1286291	1706372	2190470	2739633	57550217	11594014
Rörelsekapital är	400000	+betalnetto						
Lånebelopp- amortering	67500000	66812500	66125000	65437500	64750000	64062500	60012500	53262500
Ränta på ackumulerat belopp			0	0	0	0	0	0
Årsavgift/ m2	582 kr	593 kr	605 kr	617 kr	630 kr	642 kr	695 kr	767 kr
Erforderlig årsavgift/m2	532 kr	530 kr	529 kr	527 kr	526 kr	525 kr	519 kr	518

2017012400029



**G. KÄNSLIGHETSANALYS**  
**Norra Färjestad**

8.(10)

2017012400030

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Erf. årsavgift om: (kr/m <sup>2</sup> )							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	582	593	605	617	630	642	695
2 Dagens räntenivå + 1%	726	735	746	757	768	779	825
3 Dagens räntenivå + 2%	877	886	895	904	914	923	954
4 Dagens räntenivå + 3%	1009	1017	1025	1035	1045	1051	1083
5 Dagens räntenivå - 1%	405	420	432	445	458	473	539
6 Dagens räntenivå - 2%							
7 Dagens räntenivå - 3%							
Dagens räntenivå och							
8 Dagens inflation + 1%	582	584	608	618	634	643	702
9 Dagens inflation + 2%	584	585	609	619	635	644	703

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. Trevåningshusen: avgiften för varmvatten och kallvatten debiteras av föreningen efter individuell avläsning. El debiteras direkt av leverantören. Värme debiteras i förhållande till lägenhetens storlek. Tvåvåningshusen: avgiften för värme, varmvatten och kallvatten debiteras av föreningen efter individuell avläsning. El debiteras direkt av leverantören.
4. Den till lägenheten tillhörande tomten/altanen (avser endast bostäder på bottenvåningen) skall upplåtas med bostadsrätt, vilket innebär att bostadsrättsinnehavaren ansvarar för och bekostar skötseln. 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 besiktningsanmärkningar). 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 AB svarar inte för arbeten som ombesörjts av bostadsrättsinnehavaren eller bostadsrättsföreningen.
12. Driftkostnaderna är preliminära. Kapitalkostnaderna är genom åtaganden från Väst kuststugan AB garanterade under lånens första löptid . Därefter är kapitalkostnaden beroende på ränteutvecklingen
13. Styrelsen äger rätt att – efter lånens första löptid - avgöra bindningstiden för föreningens lån.

2017012400031



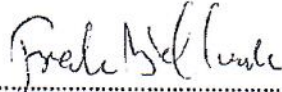
**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Norra Färjestad  
Karlstad kommun  
Org nr 769631-7457**

2017012400032

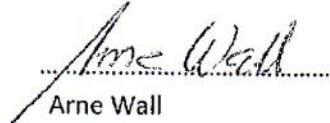
Karlstad 2017-01-19



Hans Axelsson



Fredrik Kjellman



Arne Wall