

Brf Grand Hotell Karlstad, Karlstads kommun

Organisationsnummer: 769631-6897

Ekonomisk plan för:



Karlstad, Karlstads kommun

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid. 3-9
C. Beräknad slutgiltig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid. 10
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 10
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 11-13
F. Redovisning av lägenheter	sid. 14
G. Ekonomisk prognos	sid. 15
H. Känslighetsanalys	sid. 16
I. Särskilda förhållanden	sid. 17

Till den "Ekonomiska planen" bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

H9

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad, Karlstads kommun, org. nr. 769631-6897 som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Under sommaren 2017 har bostadsrättsföreningen tecknat avtal om förvärv av fastigheten för uppförande av ett flerbostadshus med 52 bostadsrättslägenheter i en byggnad med fem våningar med takterrass. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i ett aktiebolag. Bolagets tillgångar är fastigheten Karlstad Mercurius 22 och ett entreprenadavtal för totalrenovering av befintlig byggnad samt nybyggnation av två våningar på befintligt tak. Brf Grand Hotell Karlstad förvärvar sedan fastigheten från bolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det innebär att det finns en latent skatteskuld som värderas till 0 kronor.

Bygglov beviljades av Karlstads kommun den 30 juni 2016, SBN 2016-000094.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Beräkningen av framtida räntor, amorteringar, kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och/eller gjorda bedömningar vid tiden för planens upprättande.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att påbörjas efter godkänd ekonomisk plan med start under september 2017. Inflyttning är planerad till 1 mars 2019.

Projektet finansieras av Swedbank, Karlstad.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, telefon, vatten och TV-avgifter utöver aktuellt grundutbud och löpande bredbandsavgifter.

Färdigställandeförsäkring tecknas i samband med byggstart. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas i form av bankgaranti av Swedbank eller insatsgarantiförsäkring.

Fastigheten avses att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Karlstadhus AB och Prepart AB har gemensamt med solidariskt ansvar gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Mercurius 22, Karlstads kommun
Adress:	Västra Torggatan 8, 652 25 Karlstad
Tomtareal:	1 133 m ²
Bruksareal i bostadsrätterna, BOA:	ca 2 897 m ²
Antal parkeringsplatser:	0 st för uthyrning till de boende i föreningen.

Byggnadens utformning

Projektet avser en total renovering av det anrika kvarteret som tidigare inrymde Grand Hotell. Bottenplan med befintliga lokaler kommer att utgöra en egen fastighet och bostadsdelen en egen fastighet i totalt 7 våningar varav de översta 2 planen är nyproduktion, innefattande totalt 52 lägenheter (varav 38 st i befintligbyggnad samt 14 st nyproduktion). Byggnaden är grundlagd med träpålar med stomme i tegel och betong. Bjälklag och lägenhetsskiljande väggar är utförd i betong, tegel och trä. Fasaden är i puts och takterrasslägenheterna har skivmaterial på fasaden. Taken är belagda med papp. Husen värms av radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärme. Centralventilation med mekanisk till- och frånluft och värmeåtervinning. De ytor som O' Learys förhyr idag samt personalutrymmen till Salong Alexander ligger inom fastigheten Karlstad Mercurius 21 och ingår således inte i bostadsrättsföreningens fastighet.

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För värmeleverans är byggnaden ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Fastigheten avses att anslutas till Karlstads Stadsnät, SAPPÄ eller motsvarande för leverans av bredband, IP-telefoni och TV.

Hiss och kodlås finns i husen.

Parkering och förråd

Det kommer att finnas 11 p-platser reserverade till föreningen i Löfberg Fastigheters parkeringshus som håller på att uppföras i kvarteret Skonertskeppet, Bryggudden. Separat avtal tecknas mellan Brf Grand Hotell Karlstad och Löfberg Fastigheter AB.

Barnvagns-/rullatorförråd, lägenhetsförråd, undercentral, cykelförråd och soprum ligger i byggnaden.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Fastigheten har rätt till servitut för utrymning, balkoner mot norr (Mercurius 3) samt belastas av utrymningsservitut till förmån för Mercurius 21 (3D fastigheten i bottenplan).

Dessutom ingår fastigheten i Mercurius ga:8 som består av korridorer, trappor, trapphus, hiss och el- och undercentral vilka är gemensamma för Mercurius 21 och 22.

De balkongplattor som är monterade i brandväggen mot fastigheten Mercurius 3 är säkerställda med officiälservitut då de ligger över annan fastighetsgräns. Vidare är de boende i Brf Grand Hotell Karlstad medvetna om att det finns verksamhet inom fastigheten Mercurius 3 som bedriver nattklubb/restaurang med musik på den inglasade balkongen. Verksamheten idag har tillstånd att ha öppet till kl 02.00 året runt.

13/9

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	7 våningar varav de översta två våningarna är indragna med terrasser. Plan 2-7 tillhör Mercurius 22 samt del av källaren.
Grundläggning	Betongplatta på träpålar.
Stomme	Betong och tegel med stålballkar. De översta två våningarna har trästomme.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/tegel och trä och de översta två våningarna är i lätt byggnadsteknik.
Innervägg	Innerväggar av gips och stålreglar. I den gamla delen finns det även innerväggar i tegel/betong.
Trapphus	Trapphus vid entrén: Befintligt klinkergolv från ursprunglig byggnad. I den nya delen granitkeramik på golv. Fönsterbänkar av kalksten och målade. Målade väggar och tak av betong. Trappräcken i målat trä. Befintlig stuckatur skall bibehållas. Korridorerna på respektive plan skall ha textilmatta på golvet. Övriga två trapphus målas betongtrappan och väggar och skall återskapas så nära den ursprungliga färgsättningen som det går.
Hiss	2 st hissar varav den mindre hissen går ner i källaren och upp till bottenplan.
Bjälklag	Betong, tegel, stål och trä.
Fasad	Putsad samt skivmaterial på terrassvåningarna.
Yttertak	Träkonstruktion med papp och isolering av lösull.
Balkonger	Balkongplattor i stål med tryckimpregnerat trägolv. Belysning och uttag. Balkongräcken utförs av glas med aluminium profil eller pinnaräcke.
Terrasser	Terrasser av tryckimpregnerat trägolv. Räcken med glasad front. Räckesstolpar av aluminium med golvfäste.
Fönster	Fönster i trä, utvändigt klädda med aluminium. På takterrasserna skjutpartier med aluminiumprofil.
Fönsterdörrar	Helglasade, i övrigt lika fönster.
Uppvärmningssystem	Huset värms med fjärrvärme med termostatreglerade radiatorer. Mekanisk frånluft från bad och kök. Komfortgolvvärme i BAD ej på gästtoalett/WC i de lägenheter där det finns två WC.
Ventilation	Ventilation i lägenheterna sker med central ventilationsanläggning. Mekanisk till- och frånluft med återvinning.

Entréer	Skärmtak i stil med ursprunglig byggnad. Entrédörrar och entrépartier av trä. Integrerad porttelefon och tag/kod-läsare. Tamburdörrar i trä. Postboxar och sittmöjlighet i entré. Tidningsklämma vid respektive lägenhetsdörr.
Gemensamhetslokal	På översta takterrassen kommer det att anläggas en gemensam terrass med bastu, toalett och spabad. Anrika "Grands Matsal" som är cirka 180 kvm renoveras och iordningställas så att föreningen skall kunna använda den som en gemensamhetslokal med ett enklare beredningskök och toaletter.
Övernattningsrum	På plan 6 kommer det att finnas en övernattningslägenhet med toalett och dusch.

Kortfattad rumsbeskrivning "Gamla delen" plan 2-5

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Ekparkett 2-stav.	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50. Stänkskydd av ST520 Bianco 1776, quartz- sten.	Målat vitt	Köksskåp höjd enligt ritning. Vedum Karin F58, underlimmad vask, rostfria vitvaror kyl och frys, arbetsbänk 6696f carrara bianco laminat, induktionshäll, ugn och mikrovågsugn, diskmaskin och fläktkåpa. Dämpning av lådor och luckor. Under överskåp dimbar LED-ljusramp. Fönsterbänk i marmor. Takskena med spots i tak intill diskbänk.
BAD	Granitkeramik	Kakel (fullhöjd).	Målat vitt	Toalettstol, tvättställ med kommod, blandare, duschvägg, takdusch, handdukshängare, toalettpapperhållare, badrumsspegel med belysning och rak-uttag. Tvättmaskin, kondenstorktumlare och handduktork. Bänkskiva med överskåp enligt ritning. Komfortgolv- värme i golv. Infällda spotlights i tak.
Vardags- rum	Ekparkett 2-stav	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50.	Målat vitt	Fönsterbänkar i marmor.
Sovrum	Ekparkett 2-stav	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50.	Målat vitt	Fönsterbänkar i marmor. Garderob enligt A- ritning.
WC	Granitkeramik	Kakel (fullhöjd).	Målat vitt	Toalettstol, tvättställ med kommod, blandare, handdukshängare, toalettpapperhållare, badrumsspegel med belysning. Infällda spotlights i tak.

Mg

2017090402588

2017090402589

Hall	Ekparkett 2-stav keramik	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50	Målat vitt	Skjutdörrar. Hylla med stång. Städskåp enligt A- ritning.
Kläd- kammare	Ekparkett 2-stav	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50	Målat vitt	Klädkammarhylla med klädstång enligt A- ritning. Belysning i tak.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer. En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Hg

Kortfattad rumsbeskrivning "Nya delen" plan 6-7

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Ekparkett 2-stav.	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50. Stänkskydd av ST520 Bianco 1776, quartz- sten.	Målat vitt	Köksskåp höjd enligt ritning. Vedum Liv Svart ek, underlimmad vask, rostfria vitvaror kyl och frys, arbetsbänk 6247D Minervo grey laminat, induktionshäll, ugn och mikrovågsugn, diskmaskin och fläktkåpa. Dämpning av lådor och luckor. Under överskåp dimbar LED-ljusramp. Fönsterbänk i kalksten. Takskena med spots i tak intill diskbänk alt infälld LED-spotlights.
BAD	Granitkeramik Konradssons Cassero Grigio antracite 30*30 och 15*15 i dusch	Kakel (fullhöjd) Cem Cassero Grigo grå på väggar 30*60 cm	Målat vitt	Toalettstol, tvättställ med kommod, blandare, duschvägg, takdusch, handdukhängare, toalettpapperhållare, badrumsspegel med belysning och rakuttag. Tvättmaskin, kondenstorktumlare och handduktork. Bänkskiva med överskåp enligt ritning. Vattenburen golvvärme. Infällda spotlights i tak.
Vardags- rum	Ekparkett 2-stav, Konradssons Cem Cassero Griego grå 30*30 vid yttervägg i omfattning enligt ritning.	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50.	Målat vitt	Fönsterbänkar i kalksten 20 mm.
Sovrum	Ekparkett 2-stav	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50.	Målat vitt	Fönsterbänkar i kalksten 20 mm. Garderober enligt A-ritning.
WC	Granitkeramik	Kakel (fullhöjd).	Målat vitt	Toalettstol, tvättställ med liten kommod, blandare, handdukhängare, toalettpapperhållare, badrumsspegel med belysning. Infällda spotlights i tak.

K 9

2017090402590

Hall	Ekparkett 2-stav keramik	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50	Målat vitt	Skjutdörrar. Hylla med stång. Städskåp enligt A- ritning.
Kläd- kammare	Ekparkett 2-stav	Målat NCS S 1002-Y GV3-7. Platsmålad sockel NCS S 3502-Y GV 50	Målat vitt	Klädkammarhylla med klädstång enligt A- ritning. Belysning i tak.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer. En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Brf Grand Hotell Karlstad
Karlstads kommun

C. Beräknad slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Brf Grand Hotell köper aktierna i Grand Fastigheter 2 AB som äger fastigheten Karlstad Mercurius 22, övriga förvärvskostnader för fastigheten ingår liksom kostnaden för likvidationen av det förvärvade bolaget. Lagfartskostnad, pantbrevskostnader och föreningens kostnader fram till och med tillträdet ingår. Dessutom ingår fastighetsskatt till och med fastställt värdeår och kostnad för garantibesiktning samt kostnaden för att åtgärda fel och brister som en följd av besiktningen.

Kostnader för föreningens förvärv

	(kr)	(kr/kvm)
Slutlig kostnad för föreningens fastighet	155 914 000	53 819
Oförutsett/kassareserv	104 000	36
TOTALT	156 018 000	53 855

Skattvärde har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

61 200 000 :- för bostadsdelen.
1 125 000 :- för lokaldelen i källaren
Summa: 62 325 000 :-

D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Uppgifterna grundar sig på ränteffert från Swedbank daterad 2017-08-11.

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*
Nytt lån avseende andelstal 1	13 028	Pantbrev	5 år	2,25	293	98
Nytt lån avseende andelstal 1	13 028	Pantbrev	3 år	1,75	228	98
Nytt lån avseende andelstal 1	13 028	Pantbrev	1 år	1,40	182	98
Summa lån	39 083				704	293
Insatser	116 935					
Summa finansiering	156 018					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 10 i denna kalkyl.

* Rak amortering med 0,75 % per år enligt offert Swedbank.

Handwritten signature

Brf Grand Hotell Karlstad
Karlstads kommun

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

2017090402593

Ränta och amortering			
Räntekostnader	703 504		
Amortering	293 126		996 630
<i>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</i>			
Fastighetsskötsel, städning mm		107 000	
Driftkostnad hissar		10 000	
Vattenförbrukning		81 900	
Uppvärmning		289 700	
Hjlförbrukning (exkl. hushållsel)		40 950	
Hushållsel		121 398	
Sophämtning / Renhållning		50 000	
Avgift för kabel-TV samt anslutning Karlstad Stadsnät/Telia (grundutbud enl. fastighetsavtal)*		186 576	
Infometric individuell mätning		10 000	
<u>Avgifter till kommande gemensamhetsanläggning</u>			
Drift- och skötsel bastu/relax på terrassen och		30 000	
Grands matsal			927 524
<i>Underhåll</i>			
Löpande underhåll		70 000	70 000
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar enligt föreningens stadgar			
Föreningens fastighetsunderhåll			
0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	62 325 000	186 975	186 975
<i>Administration</i>			
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		25 000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc.)		66 250	
Försäkringar		40 000	131 250
 Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler**		11 250	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder **		0	11 250
SUMMA UTBETALNINGAR OCH AVSÄTTNINGAR*		<u>Kronor</u>	<u>2 323 629</u>
<i>Avskrivning (ingår inte i underlag för avgifter)</i>			
Avskrivning kommer att ske enligt linjär avskrivning av nybyggnadskostnaden minus markens värde. Produktionskostnaden uppgår till 155 914 000 kr inkl moms. Markvärdet är beräknat utifrån fördelningen mark och byggnad enligt taxeringsvärdena i liknande projekt. Markvärdet är då i snitt 15 %. Avskrivningstiden är 120 år vilket bedöms rimligt med tanke på byggnadens utformning.			
Avskrivning enligt gällande regelkrav:		1 104 391	1 104 391

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättsinnehavare, direkt till leverantör, avgifter för TV utöver grundutbudet, bredband och telefon. Hushållsel och vatten debiteras först preliminärt av föreningen och regleras därefter enligt uppmätt verklig förbrukning. Bostadsrättsinnehavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong.

** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2018 - 2033.
Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Brf Grand Hotell Karlstad
Karlstads kommun

Årsavgifter

2 064 881

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar dvs drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt samt avsättning för yttre underhåll täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.
Snittavgiften per kvm BOA är: 713 kr

Övriga intäkter

Lokal i källaren, 114 kvm	148 200
Fastighetsskatt	11 250
Hushållsel	121 398
Vattenförbrukning	81 900

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 2 427 629

BERÄKNAD KOSTNADSRESERV ÅR 1. *

Kronor 104 000

Nyckeltal

Insats	40 364 kr per m ² lgh
Belåning år 1	13 491 kr per m ² lgh
Driftskostnad inkl. underhåll, hushållsel, avsättningar och administration	458 kr per m ² lgh
Anskaffningskostnad	53 855 kr per m ² lgh

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden.

489

Brf Grand Hotell Karlstad
Karlstads kommun

Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter.

Löpande utgifter år 1

Ränta och amortering		
Räntekostnader för lån	703 504	
Amortering av lån	293 126	996 630

Övriga löpande kostnader

Driftkostnad	927 524	
Underhåll	70 000	
Avsättning	186 975	
Administration	131 250	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	11 250	1 326 999

Kostnadsreserv		104 000
----------------	--	---------

Årslut intäkter

Lokal källaren	148 200	
Hushållsel	121 398	
Vattenförbrukning	81 900	
Fastighetsskatt	11 250	362 748

Årsavgift		Kronor 2 064 881
-----------	--	------------------

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ÅR 1

Löpande resultat vid outnyttjade reserver		104 000
---	--	---------

Avskrivning enligt linjär avskrivning		1 104 391
---------------------------------------	--	-----------

Amortering (inte resultatpåverkande)		293 126
--------------------------------------	--	---------

BOKFÖRT RESULTAT EFTER AVSKRIVNING		Kronor -707 265
------------------------------------	--	-----------------

De nya reglerna enligt Bokföringsnämndens klargörande och beslut den 28 april 2014 är inte progressiv avskrivning tillämplig på byggnader. Detta resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet och ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

19

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt														
Lägenhets- nummer	Ändal st	Ändal plan	Ändal m² BOA	Ändal num	Andelstal %	Innate %	Föreningens län	Ärsvärd i dödt (kr)	Månads- avgift (kr/mån)	Kapital- konstnad (kr)	Kapital- konstnad (kr/mån)	Total avgift (per månad)	Uppskatnad avgift för bostadsdel	Uppskatnad avgift för vatten
1101	1	1	57	2 RKC	1,9676	2 050 000	683 333	21 076	1 756	17 425	1 452	3 208	200	134
1102	1	1	28	1 RKC	0,9665	1 150 000	333 333	10 862	865	9 775	815	1 680	98	66
1103	1	1	51	2 RKC	1,7604	1 895 000	531 667	18 382	1 572	16 108	1 342	2 914	179	120
1104	1	1	59	2 RKC	2,0366	2 195 000	617 667	21 813	1 818	18 658	1 555	3 373	207	139
1105	1	1	57	2 RKC	1,9676	2 150 000	716 667	21 076	1 756	18 275	1 523	3 279	200	134
1106	1	1	49	2 RKC	1,6914	1 895 000	531 667	18 125	1 510	16 108	1 342	2 853	115	172
1107	1	1	88	2 RKC	3,0376	2 795 000	931 667	32 506	2 709	23 758	1 980	4 689	308	207
1201	1	2	41	2 RKC	1,4153	1 195 000	398 333	15 176	1 265	10 158	846	2 111	144	97
1202	1	2	39	1 RKC	1,3462	1 095 000	305 000	14 438	1 203	9 308	776	1 979	137	80
1203	1	2	34	1 RKC	1,1736	1 050 000	498 333	12 594	1 049	8 925	744	1 793	119	80
1204	1	2	34	1 RKC	1,1736	1 495 000	398 333	12 594	1 049	12 708	1 059	2 108	119	80
1205	1	2	33	1 RKC	1,1391	1 450 000	483 333	12 225	1 019	12 325	1 027	2 046	116	78
1206	1	2	32	1 RKC	1,1046	1 425 000	475 000	11 837	988	12 113	1 009	1 997	112	75
1207	1	2	43	1 RKC	1,4843	1 795 000	598 333	15 913	1 326	15 258	1 271	2 598	151	101
1208	1	2	62	2 RKC	2,4101	2 250 000	750 000	22 919	1 910	19 125	1 594	3 504	217	146
1209	1	2	49	2 RKC	1,6914	1 975 000	658 333	18 125	1 510	16 788	1 399	2 909	217	115
1210	1	2	89	3 RKC	3,0721	2 895 000	965 000	32 875	2 740	24 408	2 051	4 790	312	210
1301	1	3	48	1 RKC	1,6563	1 425 000	425 000	17 757	1 480	12 113	1 009	2 489	168	113
1302	1	3	55	2 RKC	1,8985	1 550 000	516 667	20 338	1 695	13 175	1 098	2 793	193	130
1303	1	3	46	1 RKC	1,5878	1 295 000	431 667	17 019	1 418	11 008	917	2 336	161	108
1304	1	3	34	1 RKC	1,1736	1 150 000	383 333	12 594	1 049	9 775	815	1 864	119	80
1305	1	3	51	1 RKC	1,7604	1 595 000	531 667	18 862	1 572	13 558	1 130	2 702	179	120
1306	1	3	53	2 RKC	1,8295	2 150 000	716 667	19 401	1 626	18 275	1 523	3 149	186	125
1307	1	3	61	2 RKC	2,1056	2 395 000	798 333	22 550	1 879	20 358	1 696	3 576	214	144
1308	1	3	57	2 RKC	1,9676	2 350 000	783 333	21 076	1 756	19 975	1 665	3 421	200	134
1309	1	3	49	2 RKC	1,6914	2 075 000	691 667	18 125	1					

* Snittränta + amortering

R = rum, K = kök, F = fransöskalkong, B = balkong, T = Terrass. Med rum räknas även avskjälbar del av vardagsrum etc.

Brf Grand Hotell Karlstad
Karlstads kommun

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader								
Santliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
Räntor och amortering	kkr	997	991	1 178	1 172	1 166	1 157	1 376
Räntor	kkr	704	698	885	879	873	864	1 083
Amorteringar	kkr	293	293	293	293	293	293	293
<i>Driftskostnader*</i>	kkr	928	946	965	984	1004	1024	1131
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underbåll*	kkr	70	71	73	74	76	77	85
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr	11	11	12	12	12	12	14
Administration mm*	kkr	131	134	137	139	142	145	160
Avsättning till yttre fond	kkr	187	191	195	198	202	206	228
Ackumulerat yttre fond	kkr	187	378	572	771	973	1179	2275
<u>Summa kostnader:</u>	kkr	2324	2344	2559	2580	2602	2622	2994
<i>Avskrivning</i>	kkr	1 104	1104	1104	1104	1104	1104	1104
Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter								
Erf. årsavgifter (exkl. kostnadsreserv)	kkr	1 961	1 974	2 182	2 195	2 210	2 221	2 552
Ber. årsavgifter enligt kostnadskalkyl	kkr	2 065	2 106	2 148	2 191	2 235	2 280	2 517
Kassaflöde	kkr	103	132	-33	-4	25	58	-35
Kassareserv	kkr	104	0	0	0	0	0	0
<u>Ackumulerad kassabehållning:</u>	kkr	207	339	306	302	327	386	894
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	363	370	377	385	393	401	442
<u>Summa intäkter:</u>	kkr	2 428	2 476	2 526	2 576	2 628	2 680	2 959
Bokföringsmässigt resultat	kkr	-707	-679	-845	-815	-786	-753	-846
Ränteantagande		1,80%	1,80%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	3,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

** Under de första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift/fastighetsskatt avseende bostäderna.

*** Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m2 lägenhetsyta. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10 i denna ekonomiska plan.

deig

H. Känslighetsanalys

2017090402598

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
Erforderlig årsavgift (exkl. kostnadsreserv)								
(Genomsnittsbetopp i kr/m ² lgh)								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m ²	677	681	753	758	763	767	881
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m ²	812	815	886	889	893	897	1006
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m ²	947	950	1019	1022	1024	1027	1130
Antagen räntenivå och								
4. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m ²	677	685	760	768	777	785	922
5. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m ²	677	688	767	779	792	804	968

Ovanstående belopp är avser kr/m² lgh i genomsnitt exklusive avskrivning som redovisas separat.
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 10.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

2,27% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl

Antagen inflationsnivå

2,00%

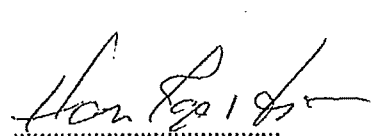
ber 4

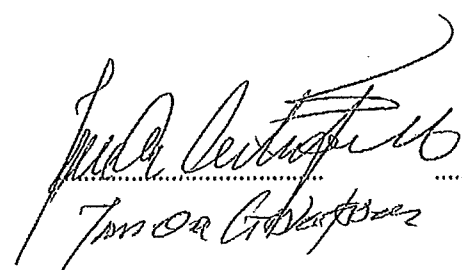
I. Särskilda förhållanden

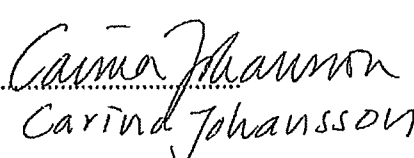
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnader för hushållsel, vatten samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundet eller av särskilt beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
8. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten tillhörande utrymmen i gott skick samt balkong eller terrass.

Ort/datum KARLSTAD 2017-08-15

Brf Grand Hotell Karlstad


HANS GESTRÖM


Jan-Ola Grönlund


Carina Johansson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad med org.nr 769631-6897, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I den ekonomiska planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering 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 den ekonomiska planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 52 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt, en övernattningslägenhet, en gemensamhetslokal samt en hyreslokal och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2017-08-15

Stadgar för Brf Grand Hotell Karlstad registrerade 2016-02-15

Registreringsbevis för Brf Grand Hotell Karlstad

Aktieöverlåtelseavtal mellan Grand Fastigheter Holding AB och Brf Grand Hotell Karlstad avseende samtliga aktier i Grand Fastigheter 2 AB, dat. 2017-08-14

Köpeavtal mellan Grand Fastigheter 2 AB och Brf Grand Hotell Karlstad avseende köp av fastigheten Mercurius 22 i Karlstad, dat. 2017-08-14

Beslut om anläggningsåtgärd berörande Glidplanet 1, dat 2016-10-12

Offert för finansieringen av Brf Grand Hotell Karlstad, dat 2017-08-11

Byggbeskrivning

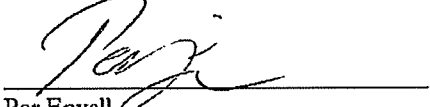
Bygglöv, dat 2016-06-30

Ritningar, dat 2017-04-13

Skattvärdesberäkning

Fastighetsutdrag

Stockholm 2017-08-28



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer.