

2022042103602

Ekonomisk plan
För Bostadsrättsföreningen Landeriet
Organisationsnummer: 769639-4597

Innehåll

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. Nyckeltal

8. Förteckning över lägenheterna

9. Ekonomisk prognos

10. Känslighetsanalys.....

11. Särskilda förhållanden.....

2

3

6

8

9

10

11

12

13

13

14

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Landeriet med organisationsnummer 769639-4597. Styrelsen har sitt säte i Karlstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 8 januari 2021.

Bostadsrättsföreningen Landeriet har bildats i syfte starta och genomföra projekt Landeriet som innebär uppförande av 21 radhus fördelat på fem huskroppar på fastigheten Gulklövern 1 i Karlstad. Projektet marknadsförs under namnet Brf Landeriet. Projektet omfattar strukturerande av projektorganisation, upprättande av bygglov, upphandling av entreprenad, upphandling av byggfinansiering samt långfristig finansiering, marknadsföring och försäljning av andelar i föreningen mm.

Bostadsrättsföreningen har ingått avtal med Signum Fastigheter AB avseende försäljning och marknadsföring av projektet samt framtagande av bygglovhandlingar och markplaneringsritningar.

Bostadsrättsföreningen har ingått ett totalentreprenadavtal med Karlstad Byggtjänst AB avseende byggnation av 21 radhus på fastigheten. Totalentreprenören Karlstad Byggtjänst AB har i sin tur ett underleverantörsavtal med Signum Fastigheter AB avseende leverans av byggsystem och prefabriceras planelement.

Byggnationen startade kvartal 2, 2021. Upplåtelse av lägenheter är beräknad till maj 2022 och inflyttning till kvartal 4, 2022 efter godkänd slutbesiktning.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för projektet.

Bostadsrättsföreningen har tecknat insatsgarantiförsäkring med Gar-Bo Försäkring AB som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader, grundar sig på tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet:	Karlstad Gulklövern 1
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Jakobsbergsgatan 9 A-C, 11 A-D, 10 A-D och Johan Richters gata 13 A-E, 15 A-E
Tomtareal:	5 238 kvm
Gällande detaljplan:	Östra Jakobsberg - del 1, 1780K-24-P2018/15
Servitut:	Fastigheten belastas av en inskriven ledningsrätt avseende dagvatten (akt: 1780K-2020/58)

Utformning

Nybyggnadsår:	2021/2022
Bostadsarea:	2 584 kvm
Utformning:	Radhus i 2 plan fördelat på fem huskroppar samtliga med tillhörande förråd och carport. Byggnaderna skall uppföras i trä.
Antal lägenheter:	21 radhus fördelat på 10 hus om 133 kvm samt 11 hus om 114 kvm.
Parkering:	Varje radhus har bilparkering på egen uppfart i carport.
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd på framsidan i anslutning till carport.
Uteplatser:	Uteplatser av trätrall på fram och baksida samt stenmjöl på fram- och baksida.
Sophantering:	Enskilda avfallskärl på egen uppfart.
Brevlåda:	Vid egen uppfart placerad mot gata.



Föreningsgemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Anslutning till kommunala Va-nätet (preliminärt tre anslutningspunkter).

Gemensamma anordningar på tomtmark

Bod: En gemensam oisolerad trädgårds- och redskapsbod

Parkeringsplats: En gemensam handikapparkering.

Övrigt: Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för skötsel av sina egna trädgårdar samt snöröjning av uppfarter och carport.

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 2 våningar ovan mark.

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Bärande väggar av trä.
Bjälklag av trä.
Takkonstruktion av trä.

Fasad: Träpanel samt skivmaterial.

Yttertak: Papp

Takavvattning: Utvändiga stuprör i plåt

Fönster: 3-glasfönster, fasta och öppningsbara.

Dörrar: Entrédörr av trä

Innervägg: Träreglar med gips- och OSB-skivor.

Trappa: Invändig trätrappa

Hissar: Nej



Lägenhetsbeskrivning

Entré och hall:	Klinker/träggolv, målade väggar.
Kök:	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskinkyl och frys). Träggolv, målade väggar köksinrede med målade luckor. Vitvaror.
Badrum:	Klinkers golv och kakel på vägg. Dusch eller badkar samt tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum:	Träggolv, målade väggar.
Klädkammare:	Träggolv, målade väggar.

Teknik

Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme både markplan och övre plan via värmepump kombinerad med FTX. FTX och värmepumpen är bostadsrättshavarens egendom som själv bekostar och ansvarar för drift, service och underhåll.
Ventilation:	FTX-ventilation
El:	Individuell anslutning till allmänna elnätet. Varje lägenhet har egen mätare och bekostar sin egen el (hushållsel och uppvärmning) genom eget abonnemang.
Fiber:	Individuell fiberanslutning för internet, IP-telefoni och TV till Karlstad Stadsnät. Varje enskild lägenhet tecknar eget abonnemang med valfri operatör.
Vatten och avlopp:	Vattenförbrukning mäts och bekostas av bostadsrättsföreningen.

Försäkringar

Föreningen kommer före inflyttningen att teckna fullvärdesförsäkring för fastigheten med det så kallade bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter samt styrelseförsäkringsansvar. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via totalentreprenören.

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

I det följande redovisas affärsstrukturen för uppförandet av bostäderna samt den beräknande anskaffningskostnaden för projektet.

Affärsstruktur

BRF Landeriet har bildats i syfte starta och genomföra projekt Landeriet, vilket innebär uppförande av 21 radhus på fastigheten Gulklövern 1 i Karlstad. Projektet omfattar strukturerande av projektorganisation, upprättande av bygglov, upphandling av entreprenad, upphandling av byggfinansiering samt långfristig finansiering, marknadsföring och försäljning av andelar i föreningen mm.

BRF Landeriet har förvärvat fastigheten Gulklövern 1 i Karlstad genom att i ett första steg köpa aktiebolaget WI Jakobsberg 2 AB (559092-4386) som vid förvärvstidpunkten ägde fastigheten. I nästa steg förvärvade BRF Landeriet fastigheten från WI Jakobsberg 2 AB till ett fastighetsvärde motsvarande fastighetens bokförda värde till lika skattemässiga restvärde.

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarade ett överkommet fastighetsvärde reducerat med fastighetens bokförda värde med tillägg av bokfört eget kapital. Någon reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens värde och dess bokförda värde gjordes ej. Det överkomna fastighetsvärdet kommer att justeras beroende på föreningens slutliga entreprenadkostnad och byggherrekostnader. Ökar dessa kostnader kommer det överenskomna fastighetsvärdet att justas ner i samma mån och vice versa om kostnaderna skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra den totala anskaffningskostnaden för BRF Landeriet. Efter tillträdet av aktierna och försäljningen av fastigheten har WI Jakobsberg 2 AB, på BRF Landeriets bekostnad, likviderats.

BRF Landeriet förvärvade fastigheten till ett fastighetsvärde motsvarande fastighetens bokförda värde till lika skattemässiga restvärde. Fastigheten har därmed överförs, genom en underprisöverlåtelse, till bostadsrättsföreningen mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kapitlet i inkomstskattelagen (1999:1229). I Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och regeringsrättens dom i mål 1111-05 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnad	Kr	Kr per m ²
Kostnader för förvärv av aktier, fastigheten, produktionskostnad inkl. mervärdeskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnad samt pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) samt annan finansiering m.m.	110 675 000	42 841
Likviditetsreserv	25 000	-
Beräknad anskaffningskostnad	110 700 000	-

BRF Landeriet har tecknat entreprenadkontrakt med fast arvode enligt ABT06 med en entreprenör Karlstad byggtjänst AB, som uppför radhusen.

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Landeriet

Beräkning av preliminärt skattemässigt anskaffningsvärde samt taxeringsvärde redovisas i tabellerna nedan.

Skattemässigt anskaffningskostnad		Kkr
Kostnad för fastigheten (inkl. lagfart)		3 431 000
Kostnad för entreprenad, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnad samt pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) samt annan finansiering m.m.		79 510 035
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad		82 941 035

Beräknat taxeringsvärde		Kkr
Mark		9 429 000
Byggnad		29 862 000
Totalt taxeringsvärde		39 291 000



4. Finansieringsplan

I följande avsnitt lämnas uppgifter om föreningens lånevillkor. Med lånevillkor avses lånens lånetid, räntesats, amortering och säkerhet.

Lånestärkt	Belopp, kr	Bindningstid	Ränta offert	Ränta påslag	Kalkylränta	Räntekostnad, kr	Amortering per år, kr
Lån 1	19 380 000	3 månader	0,73%	1,00%	1,73%	335 274	96 900
Lån 2	6 460 000	3 år	2,01%	1,00%	3,01%	194 446	32 300
Lån 3	6 460 000	5 år	2,30%	1,00%	3,30%	213 180	32 300
Summa	32 300 000	-	1,30%	1,00%	2,30%	742 900	161 500
Insatser	78 400 000	30 341					
Summa	110 700 000	42 841					

Kommentar: Avser räntekostnad och amortering år 1

Lånevillkoren är satta efter offert från svensk affärsbank daterad 2022-03-22. Säkerhet för lånen utgörs av inteckningar i föreningens fastighet med pantbrev. Det saknas för närvarande befintliga pantbrev på fastigheten, vilket innebär att föreningen kommer att ta ut nya pantbrev motsvarande hela lånebeloppet om 32 300 000 kr.

I kalkylen antas en linjär amortering om 0,5% per år på ursprungligt lånebelopp. På av bank offererad ränta finns ett påslag om cirka 1,00%, vilket ger en genomsnittlig viktad kalkylränta om 2,30%. Det är kalkylränta som ligger till grund för beräkning av räntekostnad. Påslaget innebär att det finns en säkerhetsmarginal till den offererade faktiska räntan. Är räntenivån oförändrad vid tiden för inflyttning kommer föreningen därmed ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta (f.n. 323 000 kr per år). Skulle den aktuella räntenivåen vid tiden för inflyttning överstiga kalkylräntan (2,30%) vid inflyttning, ökar räntekostnaderna för föreningen i motsvarande grad.

Detta gäller även kalkylerad amortering (linjär amortering om 0,5% per år). Ändras villkoren för amortering påverkas utgiften för amortering i motsvarande grad.

För att sprida ränterisker skall bostadsrättsföreningens banklån vara uppdelade i delar med olika bindningstid. Efter inflyttningen kan ny styrelse besluta om att förändra uppdelningen och bindningstiden för lånen. Bostadsrättsföreningen skall, om kassaflödet medger, hålla en högre amorteringstakt än 0,5% i syfte att minska föreningens totala finansiella risk.

Upplåtelseavgifter utgår ej.

Wermlands Invest Stockholm AB (556155-6944), har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för månadsavgifter för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter (säkerställer insatser) senast 6 månader efter avräkningsdagen.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

I följande redovisas föreningens kapital- och driftskostnader samt avsättning till underhåll. Samtliga intäkter och kostnader samt in- och utbetalningar redovisas inklusive moms. Observera att det finns driftkostnader som både ingår i årsavgiften och som ligger utanför avgiften. Driftkostnader som ligger utanför årsavgiften ansvarar den enskilde bostadsrättshavaren (BRH) för, se sidan 12.

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drift- och underhållskostnader. Då fastigheten är nybyggd utgår ingen kommunal fastighetsavgift år 1-15. Fastighetsavgiften år 16 bedöms uppgå till 240 916 kronor.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Kapitalkostnader	Kr	Kr per m ²
Räntekostnad och amorteringar	904 400	350
Summa	904 400	350
Drift- och underhållskostnader		
Vatten och avlopp	96 000	37
Teknisk förvaltning	15 000	6
Styrelsearvoden	10 000	4
Administration, ekonomisk förvaltning samt revision	52 000	20
El gem samma utrymmen	10 000	4
Fastighetsskötsel/snöröjning	20 000	8
Försäkring, fullvärde inkl. BRF-tillägg och styrelseansvar	35 000	14
Reserv	20 000	8
Summa	258 000	100
Värme	BRH egen kostnad	
Hushållsel	BRH egen kostnad	
Renhållning	BRH egen kostnad	
Fiber	BRH egen kostnad	
Fastighetsavgift (skattebefriad 15 år)	0	0
Avsättning yttre fond	116 280	45
Drift och underhåll totalt	374 280	145
Totalkostnad	1 278 680	495

BRH: Bostadsrättsinnehavare

Avskrivningar

För redovisningen kommer föreningen att använda regelverk K3 under uppförandetiden och K2 efter uppförandetiden. Föreningen är skyldig att göra avskrivningar byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

När K2 används kommer föreningen att tillämpa en rak avskrivningsmodell motsvarande 1% av byggnadens bokförda värde.

Avskrivningsunderlag för byggnaden bedöms preliminärt uppgå till cirka: 77 621 447 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen är beräknade med lägenheternas area som bas. I årsavgiften eventuellt ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal.

Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Intäkter	Kr	Kopparn ²
Årsavgifter	1 279 080	495
Summa	1 279 080	495

7. Nyckeltal

I följande presenteras bostadsrättsförenings ekonomiska nyckeltal.

Nyckeltal	kr/perm²
Anskaffningskostnad	
Kostnader för förvärv av aktier, fastigheten, produktionskostnad mm inklusive kassa	42 841
Finansiella	
Föreningsbelåning	12 500
Insatser i genomsnitt	30 341
Förhållande lån/insats	29,2%
Amortering	63
Räntekostnad	288
Drift och underhåll	
Driftskostnader	100
Enskild driftkostnad	180-190
Avsättning underhållsfond	45
Resultat	
Årsavgifter	495
Avskrivningar	300

Kommentar: Avser nyckeltal år 1 samt kr per kvm BOA.

8. Förteckning över lägenheterna

I följande presenteras bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning bestående av lägenhetsnummer, antal rum, area (BOA), andelstal, insats och årsavgift. Andelstalen är satta med lägenheternas area som bas.

Lägh nr	Typ	Area, Kvm	Andels- Del	Insats, Kkr	Månadsavgift, Kkr	Årsavgift, Kkr
1	6 rum & kök	133	5,147%	4 200 000	5 486	65 835
2	5 rum & kök	114	4,412%	3 400 000	4 703	56 430
3	5 rum & kök	114	4,412%	3 400 000	4 703	56 430
4	5 rum & kök	114	4,412%	3 400 000	4 703	56 430
5	6 rum & kök	133	5,147%	4 100 000	5 486	65 835
6	6 rum & kök	133	5,147%	4 100 000	5 486	65 835
7	5 rum & kök	114	4,412%	3 350 000	4 703	56 430
8	5 rum & kök	114	4,412%	3 350 000	4 703	56 430
9	5 rum & kök	114	4,412%	3 350 000	4 703	56 430
10	6 rum & kök	133	5,147%	4 200 000	5 486	65 835
11	6 rum & kök	133	5,147%	4 100 000	5 486	65 835
12	5 rum & kök	114	4,412%	3 400 000	4 703	56 430
13	5 rum & kök	114	4,412%	3 400 000	4 703	56 430
14	6 rum & kök	133	5,147%	4 200 000	5 486	65 835
15	6 rum & kök	133	5,147%	4 200 000	5 486	65 835
16	5 rum & kök	114	4,412%	3 350 000	4 703	56 430
17	5 rum & kök	114	4,412%	3 350 000	4 703	56 430
18	6 rum & kök	133	5,147%	4 000 000	5 486	65 835
19	6 rum & kök	133	5,147%	4 000 000	5 486	65 835
20	5 rum & kök	114	4,412%	3 350 000	4 703	56 430
21	6 rum & kök	133	5,147%	4 200 000	5 486	65 835
Summa		2 584	100,000%	78 400 000	106 590	1 279 080

Utöver årsavgift till föreningen tillkommer följande schablonmässiga driftkostnader för respektive lägenhetsinnehavare. Notera att driftkostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning och val av leverantör.

El: Kostnaden för hushållsel och el för uppvärmning bedöms uppgå till cirka 1 230 kr per månad för en lägenhet om 114 kvm och till cirka 1 300 för en lägenhet om 133 kvm. Kostnaderna inkluderar fast och rörliga nätavgifter. Förbrukningen beräknas till 8 700kWh (1,70kr/kWh) för en 114 kvm lägenhet och till 9 200 kWh (1,70kr/kWh) för en 133 kvm lägenheter.

Avfallshantering: Kostnaden för sophämtning av matavfall (240 l kär!) samt FNI (kartong och plast) bedöms uppgå till cirka 250 kr per månad. Kostnaden baseras på avtal med Karlstad Energi (januari 2021).

Fiber: Kostnaden för bredband (10/10 Mbit/s) anslutet till Karlstad Stadsnät beräknas uppgå till cirka 250 kr/månad. Kostnaden baseras på avtal med Bahnhof. Tillkommer 60 kr per månad i nätavgift till Karlstad Stadsnät.

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Landeriet

9. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	1 279 080	1 304 662	1 330 755	1 357 370	1 384 517	1 412 208	1 528 619	1 559 191	1 721 473
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 279 080	1 304 662	1 330 755	1 357 370	1 384 517	1 412 208	1 528 619	1 559 191	1 721 473
Kostnader / Utbetalningar									
Räntekostnader	742 900	739 186	735 471	731 757	791 350	787 313	771 163	767 125	746 938
Amorteringar	161 500	161 500	161 500	161 500	161 500	161 500	161 500	161 500	161 500
Driftkostnader	258 000	263 160	268 423	273 792	279 267	284 853	308 334	314 501	347 234
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	240 916
Avsättning, Yttre fond	116 280	118 606	120 978	123 397	125 865	128 383	139 965	141 745	166 498
Summa	1 278 680	1 282 451	1 286 372	1 290 445	1 357 983	1 362 048	1 379 962	1 384 870	1 653 085
Årets överskott	400	22 211	44 383	66 924	26 535	50 160	148 657	174 321	68 388
Utlag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	1 000 000	0	0
Ackumulerad fondsavsättning	116 280	234 886	355 863	479 261	605 126	733 508	273 234	414 978	1 167 376
Ackumulerad amorteringar	161 500	323 000	484 500	646 000	807 500	969 000	1 615 000	1 776 500	2 584 000
Låneskuld	32 300 000	32 138 500	31 977 000	31 815 500	31 654 000	31 492 500	30 846 500	30 685 000	29 877 500
Kassabehållning inkl. fond	141 680	282 496	447 857	638 178	790 578	969 121	953 691	1 269 756	3 053 248
Avskrivningar	776 000	776 000	776 000	776 000	776 000	776 000	776 000	776 000	776 000
Bokföringsmässigt resultat	-614 100	-592 289	-570 117	-547 576	-587 965	-564 340	-465 843	-440 179	-546 112
Ackumulerat resultat	-614 100	-1 206 390	-1 776 507	-2 324 082	-2 912 047	-3 476 388	-5 489 543	-5 929 722	-7 971 129
Förutsättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondsavsättning	45/-BOA								
Ränta på kassan år satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	200 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteanlagande	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Avskrivningar

Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Av den anledningen har kassafördet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.

För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommålning kakylas för år 10.

10. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	1 279 080	1 304 662	1 330 755	1 357 370	1 384 517	1 412 208	1 528 619	1 559 191	1 721 473
Årsavgift, kr/m²	495	505	515	525	538	547	592	603	666
Alternativ									
Räntesats + 2 %									
Årsavgift totalt	1 925 080	1 947 432	1 970 295	1 993 680	2 017 597	2 042 058	2 145 549	2 172 891	2 319 023
Årsavgift, kr/kvm	745	754	762	772	781	790	830	841	897
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	1 279 080	1 308 404	1 338 428	1 369 167	1 400 640	1 432 865	1 569 670	1 605 947	1 800 858
Årsavgift, kr/kvm	495	506	518	530	542	555	607	621	697



SIGNUM FASTIGHETER



11. Särskilda förhållanden

I följande avsnitt beskriver diverse gällande förutsättningar kring köpet av en bostadsrätt i den aktuella bostadsrättsföreningen. Syftet är att klargöra hur diverse frågor och invändningar som kan uppstå under processen skall tolkas och hanteras.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider och som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut i styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
3. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för el (hushållsel och uppvärmning), renhållning samt bredband och tv. Varje bostad har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla det inre i lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. FTX ventilation och värmepumpen är bostadsrättshavarens egendom som själv bekostar och ansvarar för drift, service och underhåll.
5. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad ansvara för trädgårdsskötsel och snöröjning mm. för det markområde som ingår i upplåtelsen.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning av bredband mm. kan komma att färdigställas efter inflyttning.
8. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärden. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
9. Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belastningsstolpar VA, el- och tele- och fiber-skåp och liknade utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske pga. av tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggtekniska eller installationstekniska skäl.
10. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.

11. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka uppgifter baserade på av säljaren angiven information.
12. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Bostadsrättsföreningen Landeriet

Karlstad den

Josefin Knarrström Bergh

Elisabeth Andersson

Ola Thunell

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Landeriet med org.nr 769639-4597, får härmed avge följande intyg.

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

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

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 ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar registrerade 2021-01-08

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2021-03-24

Entreprenadkontrakt avseende uppförande lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan föreningen och Karlstads Byggtjänst AB, dat. 2021-03-16

Köpeavtal tecknat mellan WI Jakobsberg 2 AB och föreningen gällande fastigheten Gulklövern 1, Karlstads kommun dat. 2021-04-30

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Wermlands Invest Stockholm AB och föreningen gällande samtliga aktier i WI Jakobsberg 2 AB dat. 2021-04-30

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2022-03-22

Garantiavtal osålda lägenheter dat. 2021-02-22

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557467082627

Dokument

Ek plan och intyg Brf Landeriet
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2022-04-12 13:42:40 CEST (+0200) av
Maximilian Stea (MS)
Färdigställt 2022-04-12 21:47:29 CEST (+0200)

Signerande parter

Maximilian Stea (MS) Gar-Bo Besiktning max.stea@gar-bo.se +46720605660 Signerade 2022-04-12 19:07:50 CEST (+0200)	Josefin Knarrström Bergh (JKB) Brf Landeriet josefin@wermlandsinvest.se Signerade 2022-04-12 18:17:03 CEST (+0200)
Ola Thunell (OT) Brf Landeriet ola.thunell@signumhem.se Signerade 2022-04-12 14:22:29 CEST (+0200)	Elisabeth Andersson (EA) Brf Landeriet elisabeth.andersson@wermlandsinvest.se Signerade 2022-04-12 14:27:34 CEST (+0200)
Per Envall (PE) per.envall@gar-bo.se Signerade 2022-04-12 21:47:29 CEST (+0200)	

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

