

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad  
Organisationsnummer: 769640-6599

**SIGNUM**

Transaktion 09222115557485017502



Signerat PE, ME, KM, EB, OT

## Innehåll

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan, preliminär	5
Nyckeltal	6
Förteckning över lägenheterna	7
Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar	8
Ekonomisk prognos	9
Särskilda förhållanden	10
Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad	10

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad med organisationsnummer 769640-6599 har registrerats hos Bolagsverket 2021-12-06.

Projektet har arbetsnamnet Strandängen 1 och marknadsförs under namnet Strandängen 1.

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.

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 är planerad att fusioneras med bostadsrättsföreningen Strandängen 2. Bostadsrättsföreningen Strandängen 2 planeras färdigställas 3-5 månader efter Strandängen 1.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Karlstad Knapptad 2:110 samt Karlstad Knapptad 2:113 genom köp av ett aktiebolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter ska bolaget säljas tillbaka till Knapptad Område 1 AB, 559317-5242, eller likvideras varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med kostnads kalkylen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten bedöms till cirka 2 Mkr.

Bostadsrättsföreningen uppför 21 rad- och parhus i två plan.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Säkerhet för återbetalning av insatser och upplåtelseavgifter, enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) lämnas genom tecknande av insatsgarantiförsäkring av Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Signum Karlstad Holding AB, 559321-6269, har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart har skett under september 2022. Upplåtelse sker januari 2023 och inflyttning beräknas till kvartal 4 (Q4) 2023.

# Beskrivning av fastigheten

Fastighet:

Karlstad Knapptad 2:110 samt 2:113

Fastigheterna kommer att innehas med äganderätt samt gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen består av åtaganden:

Beräkning efter beslut Lantmäteriet			BRF 1	BRF 2
GA1 Vägar	Andel	Kostnad/år		
Brf	55%	79 970 kr	51 181 kr	28 789 kr
Villor	45%	65 430 kr		
GA2 Park				
Brf	55%	90 200 kr	57 728 kr	32 472 kr
Villor	45%	73 800 kr		

Adress:

Adresser kommer att tilldelas av Karlstad kommun under våren 2023.

Tomtarea:

Ca 6.100 kvm

Bostadsarea:

Ca 2 101 kvm

Bilparkering:

21 parkeringsplatser på mark vid eget hus eller på gemensam parkering.

Byggnadens utformning:

Byggnaderna består av 21 rad- och parhus i 2 plan fördelat på 4 hus á 65 kvm, 8 hus á 96 kvm, 7 hus á 115kvm samt 2 hus á 134 kvm, samtliga med tillhörande förråd. Byggnaderna uppförs i trä.

Bygglov har erhållits per 2022-06-22.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betong
Stomme:	Trä
Yttervägg/fasad:	Trä
Yttertak:	Papp
Fönster:	3-glasfönster, fasta och öppningsbara
Dörrar:	Entrédörr av trä.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme via frånluftvärmepump kombinerad med FTX.
Vatten/avlopp	Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.
El	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	FTX-ventilation.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).
Sanitär tur.	Tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Klinker och trägolv (13-15 mm).

# Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

5

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m. 100 627 500 kr

Likviditet reserv 25 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 100 652 500 kr**

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 32 mkr.

## Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån 1	13 131 250	3 mån	3,57%	468 786	0
Lån 2	13 131 250	5	3,75%	492 422	131 312
Summa lån	26 262 500	2,7	3,66%	961 208	131 312
Säkerhetsmarginal			0,50%	131 313	
Kalkylränta			4,16%	1 092 520	
Insatser	74 390 000				
Upplåtelseavgifter	0				
<b>Summa finansiering</b>	<b>100 652 500</b>				

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatserna för lånen avser senaste bankoffert. En säkerhetsmarginal är tillagd och kalkylräntan utgör grund för övriga beräkningar. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amortering om 0,5% i fem år, därefter succesiv höjning. Amorteringstid är beräknad till 98 år.

# Nyckeltal

6

Anskaffningskostnad	47 907 kr / m <sup>2</sup> BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 500 kr / m <sup>2</sup> BOA
Driftskostnader	192 kr / m <sup>2</sup> BOA
Enskild driftkostnad	166 kr / m <sup>2</sup> BOA
Årsavgift, år 1	819 kr / m <sup>2</sup> BOA
Insatser	35 407 kr / m <sup>2</sup> BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m <sup>2</sup> BOA
Avskrivning	347 kr / m <sup>2</sup> BOA
Amortering	62 kr / m <sup>2</sup> BOA

# Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
1	134	4 990 000	109 763	6,3779
2	115	3 990 000	94 200	5,4736
3	115	3 990 000	94 200	5,4736
4	115	3 990 000	94 200	5,4736
5	96	3 390 000	78 637	4,5693
6	96	3 390 000	78 637	4,5693
7	65	2 490 000	53 244	3,0938
8	65	2 490 000	53 244	3,0938
9	65	2 390 000	53 244	3,0938
10	65	2 390 000	53 244	3,0938
11	96	3 390 000	78 637	4,5693
12	96	3 390 000	78 637	4,5693
13	115	3 990 000	94 200	5,4736
14	115	3 990 000	94 200	5,4736
15	96	3 390 000	78 637	4,5693
16	96	3 390 000	78 637	4,5693
17	115	3 890 000	94 200	5,4736
18	115	3 890 000	94 200	5,4736
19	96	3 290 000	78 637	4,5693
20	96	3 290 000	78 637	4,5693
21	134	4 990 000	109 763	6,3779
		Justering		-0,0006
<b>S:a</b>	<b>2 101</b>	<b>74 390 000</b>	<b>1 721 000</b>	<b>100,0000</b>

\*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 2.800 Kwh och år (c:a 7.000kr/år) med snitt om 2,50 kr/kwh för 65 kvm-lägenhet samt 5.100 kwh och år för en 134 kvm-lägenhet (c:a 12.800 kr/år) med snitt om 2,50 kr/kwh . Abonnemang för operatör öppen fiber samt sophämtning skall lägenhetsinnehavaren teckna. Beräknad kostnad från c:a 250kr/månad för fiber samt c:a 245 kr(månad för 190 L kärl för sopor.

\*\*) Andelstalen är satta med lägenheternas area som utgångspunkt.

# Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar 8

## Intäkter

Årsavgifter	1 721 000
<b>Summa Intäkter</b>	<b>1 721 000</b>

## Kostnader/Utbetalningar

Räntor	1 092 520
Amortering	131 312

## Driftskostnader

Vatten avlopp	109 000
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel/snöröjning	31 500
Styrelsearvoden	10 500
El, gemensamma utrymmen	11 000
Försäkring, fullvärde inkl. BRF-tillägg och styrelseansvar	36 750
Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang	0
El för respektive lägenhet bekostas via eget abonnemang.	0
Övriga kostnader samt administration	89 250
GA; vägar och park	114 450

<b>Summa driftkostnader</b>	<b>402 450</b>
-----------------------------	----------------

Fastighetsskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. År 16 bedöms avgiften vara 250 808 kronor.	0
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA .	94 545
--------------------------------------	--------

<b>Summa utbetalningar och avsättningar</b>	<b>1 720 827</b>
---------------------------------------------	------------------

Årets överskott	173
-----------------	-----

## Upplysning avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag 73 000 000 kr

Planenlig avskrivning 100 år. Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens

anskaffningsvärde. Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar. Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan. Dock kan det påverka det bokförings-mässiga resultatet. Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.



# Ekonomisk prognos

9

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
<b>Intäkter / Inbetalningar</b>									
Årsavgifter	1 721 000	1 772 630	1 825 809	1 880 583	1 937 001	1 995 111	2 245 515	2 312 880	2 681 262
<b>Summa</b>	<b>1 721 000</b>	<b>1 772 630</b>	<b>1 825 809</b>	<b>1 880 583</b>	<b>1 937 001</b>	<b>1 995 111</b>	<b>2 245 515</b>	<b>2 312 880</b>	<b>2 681 262</b>
<b>Kostnader/Utbetalningar</b>									
Räntekostnader	1 092 520	1 071 379	1 065 995	1 060 611	1 029 490	1 024 238	992 361	984 242	942 724
Amorteringar	131 312	131 312	131 312	131 312	131 312	197 000	202 977	204 499	212 284
Driftkostnader	402 450	414 524	426 959	439 768	452 961	466 550	525 106	540 859	627 004
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	290 333
Avsättning, Yttre fond	94 545	99 272	104 238	109 448	114 920	120 666	146 670	154 004	196 552
<b>Summa</b>	<b>1 720 827</b>	<b>1 716 486</b>	<b>1 728 502</b>	<b>1 741 139</b>	<b>1 728 683</b>	<b>1 808 453</b>	<b>1 867 114</b>	<b>1 883 604</b>	<b>2 268 898</b>
<b>Årets överskott</b>	<b>173</b>	<b>56 144</b>	<b>97 307</b>	<b>139 444</b>	<b>208 318</b>	<b>186 657</b>	<b>378 400</b>	<b>429 276</b>	<b>412 364</b>
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	1 000 000	0	0
Accumulerad fondavsättning	94 545	193 817	298 053	407 501	522 421	643 087	189 177	343 181	1 236 698
Accumulerad amorteringar	131 312	262 624	393 936	525 248	656 560	853 560	1 656 446	1 860 945	2 906 679
Lånskuld	26 262 500	26 131 188	25 999 876	25 868 564	25 737 252	25 605 940	24 809 031	24 606 054	23 568 105
<b>Kassabehållning inkl. fond</b>	<b>119 718</b>	<b>275 134</b>	<b>476 677</b>	<b>725 569</b>	<b>1 048 806</b>	<b>1 356 129</b>	<b>2 122 462</b>	<b>2 705 742</b>	<b>6 262 535</b>
Avskrivningar	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000
Bokföringsmässigt resultat	-598 515	-542 544	-501 381	-459 244	-390 370	-346 343	-148 623	-96 225	-105 352
Accumulerat resultat	-598 515	-1 141 059	-1 642 441	-2 101 684	-2 492 055	-2 838 397	-3 735 266	-3 631 493	-3 772 484
<b>Förusättningar</b>									
Årsavgifterna höjs per år med:	3,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	3,0%								
Fondavsättning	45:-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	5,00%								
Amortering:	98 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	4,16%	4,10%	4,10%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

# Känslighetsprognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
<b>Huvudalternativ</b>									
Årsavgift total	1 721 000	1 772 630	1 825 809	1 880 583	1 937 001	1 995 111	2 245 515	2 312 880	2 681 262
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	819	844	869	895	922	950	1 069	1 101	1 276
<b>Alternativ</b>									
<b>Räntesats + 2 %</b>									
Årsavgift total	2 246 250	2 295 254	2 345 806	2 397 954	2 451 746	2 507 229	2 741 695	2 805 001	3 152 624
Årsavgift, kr/kvm	1 069	1 092	1 117	1 141	1 167	1 193	1 305	1 335	1 501
<b>Inflation + 1 %</b>									
Årsavgift total	1 721 000	1 777 600	1 836 097	1 896 555	1 959 042	2 023 628	2 304 428	2 380 634	2 802 020
Årsavgift, kr/kvm	819	846	874	903	932	963	1 097	1 133	1 334

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- 2 Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggsförsäkringen gemensamt.
- 3 I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

## Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad

Enligt digital signering:

Kjell Martinsson:

[kjell.martinsson@ragroup.se](mailto:kjell.martinsson@ragroup.se)

Ebba Bellander

[Ebba.bellander@signumhem.se](mailto:Ebba.bellander@signumhem.se)

Ola Thunell

[Ola.thunell@signumhem.se](mailto:Ola.thunell@signumhem.se)

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Strandängen 1 med org.nr 769640-6599, 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 Eldberg  
*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 2021-12-06

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2022-06-22

Garantiavtal osålda lägenheter dat. 2023-01-10

Entreprenadkontrakt avseende uppförande lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan Föreningen och Signum Fastigheter AB, dat. 2022-10-06

Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Signum Fastigheter Invest AB och Signum Karlstad Holding AB och Föreningen dat. 2022-10-10

Köpeavtal (Transportköp) samt köpebrev gällande fastigheterna Knapstad 2:110 och 2:113, Karlstad kommun dat. 2022-10-10

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2022-12-13

Accept av bankoffert dat. 2022-12-13

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

# Verifikat

Transaktion 09222115557485017502

## Dokument

**Brf Strandängen 1, ek plan inkl intyg**  
Huvuddokument  
12 sidor  
*Startades 2023-01-12 13:25:40 CET (+0100) av Per Envall (PE)*  
*Färdigställt 2023-01-12 15:27:37 CET (+0100)*

## Signerande parter

<b>Per Envall (PE)</b> GarBo <i>per.envall@gar-bo.se</i> +46706647348 <i>Signerade 2023-01-12 15:27:37 CET (+0100)</i>	<b>Maximilian Eldberg (ME)</b> <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2023-01-12 15:19:45 CET (+0100)</i>
<b>Kjell Martinsson (KM)</b> <i>kjell.martinsson@ragroup.se</i> <i>Signerade 2023-01-12 15:08:55 CET (+0100)</i>	<b>Ebba Bellander (EB)</b> <i>ebba.bellander@signumhem.se</i> <i>Signerade 2023-01-12 14:18:55 CET (+0100)</i>
<b>Ola Thunell (OT)</b> <i>ola.thunell@signumhem.se</i> <i>Signerade 2023-01-12 15:06:29 CET (+0100)</i>	

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>

