

KOSTNADSKALKYL

För Bostadsrättsföreningen Landeriet

Organisationsnummer: 769639-4597

Innehåll

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 2 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 6 |
| 4. | Finansieringsplan..... | 8 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga kostnader..... | 9 |
| 6. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 10 |
| 7. | Nyckeltal | 11 |
| 8. | Förteckning över lägenheterna..... | 12 |
| 9. | Ekonomisk prognos..... | 13 |
| 10. | Känslighetsanalys | 13 |
| 11. | Särskilda förhållanden | 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 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.

Byggstart beräknas preliminärt till kvartal 2, 2021. Upplåtelse av lägenheter är beräknad till maj 2022 och inflyttning till kvartal 3, 2022 efter godkänd slutbesiktning och slutbevis.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas genom tecknande av förskottsgarantiförsäkring av Gar-Bo Försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Insatsgarantiförsäkring som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

2. Beskrivning av fastigheten

| | |
|----------------------|---|
| Fastighet: | Karlstad Gulklövern 1 |
| Upplåtelseform: | Äganderätt |
| Adress: | Jakobsbergsgatan 9A, 11 A, 10 A och Johan Richters gata 13 A, 15 A |
| 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 (preliminär)

| | |
|-------------------|---|
| 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 frambaksida. |
| Sopphantering: | Enskilda avfallskärl på egen uppfart. |
| Brevlåda: | Vid egen uppfart placerad mot gata. |



Handwritten initials and a checkmark: JMS, a large blue checkmark, and a signature.

Föreningsgemensamma anordningar (preliminär)

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

Gemensamma anordningar på tomtmark (preliminär)

Bod: En gemensam trädgårds- och redskapsbod

Parkeringsplats: En gemensam gästparkering i anslutning till trädgårds- och redskapsbod samt en gemensam handikapparkering.

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

Byggnadsbeskrivning (preliminär)

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 (preliminär)

| | |
|-----------------|---|
| Entré och hall: | Trägolv, målade väggar. |
| Kök: | Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys). Trägolv, målade väggar köksinrede med målade luckor. Vitvaror. |
| Badrum: | Klinkers golv och kakel på vägg. Dusch eller badkar samt tvättmaskin och torktumlare. |
| Vardagsrum: | Trägolv, målade väggar. |
| Klädkammare: | Trägolv, målade väggar. |

Teknik

| | |
|--------------------|---|
| Uppvärmning: | Vattenburen golvvärme både markplan och övre plan via värmepump kombinerad med FTX-ventilation. FTX-ventilation och värmepump är bostadsrättshavarens egendom som denne 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 styrelseansvarsförsäkring. 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.

WI Jakobsberg 2 AB (559092-4386) är lagfaren ägare till Gulklövern 1. I ett första steg skall BRF Landeriet förvärva fastigheten Gulklövern 1 indirekt genom köp av aktiebolaget WI Jakobsberg 2 AB från Werm-lands Invest Stockholm AB (556155-6944). Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara 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 skall ej ske. Det överkomna fastighetsvärdet 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.

I nästa steg kommer BRF Landeriet att förvärva fastigheten från WI Jakobsberg 2 AB till ett fastighetsvärde motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde eller taxeringsvärde om detta är lägre. Vid förvärvet erlägger BRF Landeriet lagfart baserad på taxeringsvärdet. WI Jakobsberg 2 AB (559092-4386), har ej haft annan verksamhet och kommer att likvideras på BRF Landeriets bekostnad efter tillträdet av aktierna och försäljningen av fastigheten.

Fastigheten kommer därmed ha 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 kommer att teckna entreprenadkontrakt med fast pris enligt ABT06 med en entreprenör som kommer att uppföra radhusen. Entreprenadkontraktet kommer vara villkorat av en viss försäljningsgrad och erhållande av bygglov.

Handwritten signature and initials

Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Landeriet

Beräkning av skattemässigt anskaffningsvärde samt taxeringsvärde redovisas i tabellerna nedan.

| Skattemässig anskaffningskostnad | Kr |
|---|-------------------|
| 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. | 77 621 447 |
| Beräknad skattemässig anskaffningskostnad | 81 052 447 |

Den latent skatten i föreningen uppgår preliminärt till cirka 6 100 000 kronor.

| Beräknat taxeringsvärde | Kr |
|------------------------------|-------------------|
| 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.

| Finansiering | Belopp, kr | Bindnings- tid | Ränta offert | Ränte- buffert | Kalkyl- ränta | Ränte- kostnad, kr | Amortering per år, kr |
|--------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|
| Lån 1 | 10 766 667 | 3 mån. | 0,65% | 1,29% | 1,94% | 208 873 | 80 750 |
| Lån 2 | 10 766 667 | 3 år | 0,66% | 1,29% | 1,95% | 209 950 | 80 750 |
| Lån 3 | 10 766 667 | 5 år | 0,83% | 1,29% | 2,12% | 228 253 | 80 750 |
| Summa | 32 300 000 | - | 0,71% | 1,29% | 2,00% | 647 077 | 242 250 |
| 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 2021-02-01. 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 0,75% per år på ursprungligt lånebelopp. På av bank offererad ränta finns ett påslag/buffert om cirka 1,29%, vilket ger en genomsnittlig viktad kalkylränta om 2,00%. Det är kalkylräntan 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 att ackumulera ett överskott motsvarande skillnaden mellan då aktuell låneränta och kalkylerad ränta (f.n. 416 670 kr per år). Skulle den aktuella räntenivåer vid tiden för inflyttning överstiga kalkylräntan (2,0%) vid inflyttning, ökar räntekostnaderna för föreningen i motsvarande grad.

Detta gäller även kalkylerad amortering (linjär amortering om 0,75% 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.

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 dagen för slutbesked (interimistiskt eller permanent).

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 | 889 327 | 344 |
| Summa | 889 327 | 344 |
| Drift- och underhållskostnader | | |
| Vatten och avlopp | 96 000 | 37 |
| Teknisk förvaltning | 15 000 | 6 |
| Styrelsearvodet | 10 000 | 4 |
| Administration, ekonomisk förvaltning samt revision | 52 000 | 20 |
| El gem samma utrymmen | 10 000 | 4 |
| Fastighetskötsel/snöröjning | 20 000 | 8 |
| Försäkring, fullvärde inkl. BRF-tillägg och styrelseansvar | 35 000 | 14 |
| Reserv | 30 000 | 12 |
| Summa | 268 000 | 104 |
| 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 | 384 280 | 149 |
| Totalsumma | 1 273 607 | 493 |

Kommentar: Avser kostnader år 1.

Avskrivningar

För redovisningen kommer föreningen att använda regelverk K3 under uppförandetiden och K2 efter uppförandetiden. Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på 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 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 | kr per m ² |
|------------------------|------------------|-----------------------|
| Årsavgifter | 1 279 080 | 495 |
| Hysesintäkter intäkter | 0 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 0 |
| Summa | 1 279 080 | 495 |

Kommentar: Avser intäkter år 1.

7. Nyckeltal

I följande presenteras bostadsrättsförenings ekonomiska nyckeltal.

| Nyckeltal | kr per m ² |
|---|-----------------------|
| Anskaffningskostnad | |
| Kostnader för förvärv av aktier, fastigheten, produktionskostnad mm inklusive kassa | 42 841 |
| Finansiella | |
| Föreningsbelåning | 12 500 |
| Insatser i genomsnitt | 30 341 |
| Belåningsgrad (lån/anskaffningskostnad) | 29,2% |
| Amortering | 94 |
| Räntekostnad | 250 |
| Drift och underhåll | |
| Driftskostnader | 104 |
| Enskild driftkostnad | 150-165 |
| 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.

| Lgh nr | Typ | Area, Kvm | Andels-Tal | Insats, Kr | Månadsavgift, Kr | Årsavgift, kr |
|--------------|-------------|--------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|
| 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 1 015 kr per månad för en lägenhet om 114 kvm och till cirka 1 075 kr per månad för en lägenhet om 133 kvm. Kostnaderna inkluderar fast och rörliga nätavgifter enligt schablon. Förbrukningen beräknas till 8 700 kWh för en 114 kvm lägenhet och till 9 200 kWh för en 133 kvm lägenhet. Föreningen rekommenderar att respektive lägenhetsinnehavare tecknar elavtal med förnyelsebar el.

Avfallshantering: Kostnaden för sophämtning av brännbart och matavfall (240 l kärl) 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.

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 | 647 077 | 648 401 | 643 285 | 643 513 | 638 377 | 652 864 | 752 994 | 746 938 | 716 656 |
| Amorteringar | 242 250 | 242 250 | 242 250 | 242 250 | 242 250 | 242 250 | 242 250 | 242 250 | 242 250 |
| Driftkostnader | 268 000 | 273 360 | 278 827 | 284 404 | 290 092 | 295 894 | 320 285 | 326 691 | 360 693 |
| 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 | 138 965 | 141 745 | 156 498 |
| Summa | 1 273 607 | 1 282 617 | 1 285 320 | 1 289 564 | 1 296 584 | 1 319 390 | 1 454 494 | 1 457 623 | 1 717 012 |
| Årets överskott | 5 473 | 22 045 | 45 435 | 63 806 | 87 933 | 92 818 | 74 125 | 101 569 | 4 461 |
| Uttag från yttre fond | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 950 000 | 0 | 0 |
| Ackumulerad fondsavsättning | 116 280 | 234 886 | 355 863 | 479 261 | 605 126 | 733 508 | 323 234 | 464 978 | 1 217 376 |
| Ackumulerad amorteringar | 242 250 | 484 500 | 726 750 | 969 000 | 1 211 250 | 1 453 500 | 2 422 500 | 2 664 750 | 3 876 000 |
| Låneskuld | 32 300 000 | 32 057 751 | 31 815 501 | 31 573 251 | 31 331 001 | 31 088 751 | 30 119 751 | 29 877 501 | 28 686 251 |
| Kassabehållning inkl. fond | 146 753 | 287 404 | 453 816 | 641 020 | 854 818 | 1 076 018 | 986 087 | 1 229 400 | 2 675 654 |
| Avskrivningar | 776 214 | 776 214 | 776 214 | 776 214 | 776 214 | 776 214 | 776 214 | 776 214 | 776 214 |
| Bokföringsmässigt resultat | -528 491 | -511 919 | -488 529 | -470 158 | -446 031 | -441 146 | -459 839 | -432 395 | -529 503 |
| Ackumulerat resultat | -528 491 | -1 040 410 | -1 528 939 | -1 999 097 | -2 445 128 | -2 886 274 | -4 701 787 | -5 134 182 | -7 110 146 |
| Förutsättningar | | | | | | | | | |
| Årsavgifterna höjs per år med: | 2,0% | | | | | | | | |
| Driftkostnaderna höjs per år med: | 2,0% | | | | | | | | |
| Fondsavsättning | 45:-/BOA | | | | | | | | |
| Ränta på kassan är satt till: | 0,00% | | | | | | | | |
| Anlagen inflation: | 2,00% | | | | | | | | |
| Amortering: | 133 år | | | | | | | | |
| Amortering, höjning per år: | 0,00% | | | | | | | | |
| Ränteantagande | 2,00% | 2,02% | 2,02% | 2,04% | 2,04% | 2,10% | 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 kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet. För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats. | | | | | | | | | |
| Periodiskt underhåll | | | | | | | | | |
| Byggnaden har träfasad och en ommålning kalkyleras 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/m ² | 495 | 505 | 515 | 525 | 536 | 547 | 592 | 603 | 666 |
| Alternativ | | | | | | | | | |
| Räntesats + 2 % | | | | | | | | | |
| Årsavgift totalt | 1 925 080 | 1 945 817 | 1 967 065 | 1 988 835 | 2 011 137 | 2 033 983 | 2 131 014 | 2 156 741 | 2 294 798 |
| Årsavgift, kr/m ² | 745 | 753 | 761 | 770 | 778 | 787 | 825 | 835 | 888 |
| Inflation + 1 % | | | | | | | | | |
| Årsavgift totalt | 1 279 080 | 1 308 504 | 1 338 633 | 1 368 482 | 1 401 071 | 1 433 417 | 1 570 767 | 1 607 196 | 1 802 979 |
| Årsavgift, kr/m ² | 495 | 506 | 518 | 530 | 542 | 555 | 608 | 622 | 698 |

11. Särskilda förhållanden

I följande avsnitt beskrivs 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, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut i styrelsen.
2. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften som erläggs per månad 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 värmepump är bostadsrättshavarens egendom som denne 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, belysningsstolpar VA, el- och tele- och fiberskåp 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. Då mark och byggnader ej är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i publicerat bild- och ritningsmaterial.
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. Genomförande av projektet och tecknade förhandsavtal kommer vara villkorade av att bygglov erhålls och att en viss försäljningsgrad uppnås.

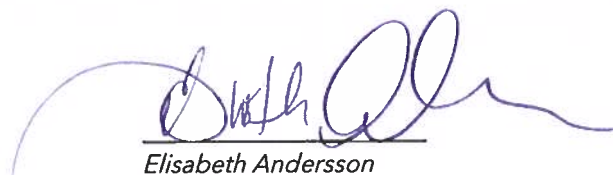
12. De i denna kostnads kalkyl lämnade uppgifter angående byggnadernas utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända förutsättningar.
13. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Bostadsrättsföreningen Landeriet i Karlstad

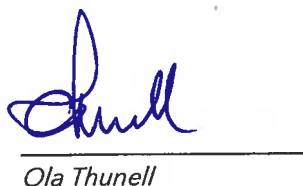
Karlstad den 22 februari 2021



Josefin Knarrström Bergh



Elisabeth Andersson



Ola Thunell