

Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad  
Organisationsnummer: 769640-6599

SIGNUM

ku  
B  
of

## Innehåll

Allmänna förutsättning	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 ska förvärva del av 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 ska därefter, genom underprisöverlåtelse, överföras 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 kostnadskalkylen. 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 avser att uppföra 21 rad- och parhus i två plan.

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.

Signum Wermlands Invest 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 beräknas till våren 2022. Upplåtelse är beräknad till januari 2023 och inflyttning kvartal 3 (Q3) 2023.

ku  
5

# Beskrivning av fastigheten

Fastighet:  
Karlstad Knapptad 2:110 samt 2:113

Fastigheten 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:  
Adressen kommer att tilldelas av Karlstad kommun.

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 ska uppföras i trä.

## 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	10 505 000	0,3	0,65%	68 283	0
Lån 2	7 878 750	1	0,74%	58 303	0
Lån 3	7 878 750	4	1,68%	132 363	262 625
Summa lån	26 262 500	1,6	0,99%	258 948	262 625
Säkerhetsmarginal			1,00%	262 625	
Kalkylränta			1,99%	521 573	
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) Amorteringen beräknas enligt rak amortering 100 år.

5

# 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	178 kr / m <sup>2</sup> BOA
Enskild driftkostnad	143 kr / m <sup>2</sup> BOA
Årsavgift, år 1	600 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	125 kr / m <sup>2</sup> BOA



# Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
1	134	4 990 000	80 361	6,3779
2	115	3 990 000	68 967	5,4736
3	115	3 990 000	68 967	5,4736
4	115	3 990 000	68 967	5,4736
5	96	3 390 000	57 573	4,5693
6	96	3 390 000	57 573	4,5693
7	65	2 490 000	38 982	3,0938
8	65	2 490 000	38 982	3,0938
9	65	2 390 000	38 982	3,0938
10	65	2 390 000	38 982	3,0938
11	96	3 390 000	57 573	4,5693
12	96	3 390 000	57 573	4,5693
13	115	3 990 000	68 967	5,4736
14	115	3 990 000	68 967	5,4736
15	96	3 390 000	57 573	4,5693
16	96	3 390 000	57 573	4,5693
17	115	3 890 000	68 967	5,4736
18	115	3 890 000	68 967	5,4736
19	96	3 290 000	57 573	4,5693
20	96	3 290 000	57 573	4,5693
21	134	4 990 000	80 361	6,3779
		Justering		-0,0006
<b>S:a</b>	<b>2 101</b>	<b>74 390 000</b>	<b>1 260 000</b>	<b>100,0000</b>

\*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 4.300 Kwh och år (c:a 7.000kr/år) för 65 kvm-lägenhet samt 8.700 kwh och år för en 134 kvm-lägenhet (c:a 14.200 kr/år). 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 1 260 000 kr

**Summa Intäkter 1 260 000 kr**

## Kostnader/Utbetalningar

Räntor 521 573 kr

Amortering 262 625 kr

## Driftskostnader

Vatten avlopp 96 000 kr

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel/snöröjning 30 000 kr

Styrelsearvoden 10 000 kr

El, gemensamma utrymmen 10 000 kr

Försäkring, fullvärde inkl. BRF-tillägg och styrelseansvar 35 000 kr

Bredband/telefoni, lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang 0 kr

El för respektive lägenhet beskostas via eget abonnemang. 0 kr

Övriga kostnader samt administration 85 000 kr

GA; vägar och park 109 000 kr

**Summa driftkostnader 375 000 kr**

Fastighetsskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. 0 kr

År 16 bedöms avgiften vara 250 808 kronor.

Avsättning underhåll, 45 kr/m<sup>2</sup> BOA . 94 545 kr

**Summa utbetalningar och avsättningar 1 253 743 kr**

Årets överskott 6 257 kr

## Uppllysning 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.

09



# 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	1 260 000	1 285 200	1 310 904	1 337 122	1 363 865	1 391 142	1 505 817	1 535 933	1 695 794
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 260 000</b>	<b>1 285 200</b>	<b>1 310 904</b>	<b>1 337 122</b>	<b>1 363 865</b>	<b>1 391 142</b>	<b>1 505 817</b>	<b>1 535 933</b>	<b>1 695 794</b>
<b>Kostnader/Utbetalningar</b>									
Räntekostnader	521 573	519 998	514 745	509 493	529 452	548 886	525 775	543 634	513 432
Amorteringar	262 625	262 625	262 625	262 625	262 625	262 625	262 625	262 625	262 625
Driftkostnader	375 000	382 500	390 150	397 953	405 912	414 030	448 160	457 123	504 701
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	250 808
Avsättning, Yttre fond	94 545	96 436	98 365	100 332	102 339	104 385	112 990	115 250	127 245
<b>Summa</b>	<b>1 253 743</b>	<b>1 261 558</b>	<b>1 265 885</b>	<b>1 270 402</b>	<b>1 300 328</b>	<b>1 329 927</b>	<b>1 349 550</b>	<b>1 378 631</b>	<b>1 658 811</b>
<b>Årets överskott</b>	<b>6 257</b>	<b>23 642</b>	<b>45 019</b>	<b>66 720</b>	<b>63 537</b>	<b>61 215</b>	<b>156 267</b>	<b>157 301</b>	<b>36 984</b>
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	1 000 000	0	0
Akkumulerad fondavsättning	94 545	190 981	289 346	389 677	492 016	596 401	35 241	150 491	762 251
Akkumulerad amorteringar	262 625	525 250	787 875	1 050 500	1 313 125	1 575 750	2 626 250	2 888 875	4 202 000
Lånskuld	26 262 500	25 999 875	25 737 250	25 474 625	25 212 000	24 949 375	23 898 875	23 636 250	22 323 125
Kassabehållning inkl. fond	125 802	245 879	389 283	556 315	722 190	887 791	807 339	1 079 890	2 614 849
Avskrivningar	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000
Bokföringsmässigt resultat	-461 118	-443 733	-422 356	-400 655	-403 838	-406 160	-311 108	-310 074	-430 391
Akkumulerat resultat	-461 118	-904 852	-1 327 207	-1 727 863	-2 131 701	-2 537 881	-3 926 652	-4 236 728	-5 650 403
<b>Förutsättningar</b>									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondavsättning	45/-BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	100 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	1,99%	2,00%	2,00%	2,00%	2,10%	2,20%	2,20%	2,30%	2,30%
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 kassafödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.

För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.

## Periodiskt underhåll

Byggnaden har träfasad och en ommåning kakylteras för år 10.

# 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 totalt	1 260 000	1 285 200	1 310 904	1 337 122	1 363 865	1 391 142	1 505 817	1 535 933	1 695 794
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	600	612	624	636	649	662	717	731	807
<b>Alternativ</b>									
<b>Räntesats + 2 %</b>									
Årsavgift totalt	1 785 250	1 805 198	1 825 649	1 846 615	1 868 105	1 890 129	1 983 794	2 008 658	2 142 257
Årsavgift, kr/kvm	850	859	869	879	889	900	944	956	1 020
<b>Inflation + 1 %</b>									
Årsavgift totalt	1 260 000	1 289 895	1 320 530	1 351 922	1 384 091	1 417 058	1 557 317	1 594 589	1 795 384
Årsavgift, kr/kvm	600	614	629	643	659	674	741	759	855

9

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

Stockholm 2022-02-21

Stad, datum



Kjell Martinsson



Ebba Bellander



Ola Thunell