



HSB – där möjligheterna bor

2022101203616

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 i Karlstad

Organisationsnummer: 769639-0447

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 i Karlstad och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2020-09-23 och är ansluten till HSB Värmland Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 48 bostadsrättslägenheter i 4-7 plan samt garage har påbörjats i maj 2021 på fastigheten Gulklövern 2 i Karlstad. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start 15 mars 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

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

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Gulklövern 2 i Karlstad genom att först förvärva aktierna i Gulklövern Mark AB 2021-04-08 och sedan förvärva fastigheten från Gulklövern Mark AB 2021-04-09 och erhållit lagfart 2021-05-07. HSB Produktion i Värmland HB ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (3 512 000 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Värmland HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2021-03-17. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SEB.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Värmland HB och HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 2 i Karlstad där HSB Produktion i Värmland HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Gulklövern 2 i Karlstad kommun
Adress:	Johan Richters gata 17, Knud Dahls gata 20, 21
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	4 824,0 m ²
Bostadsarea:	3 522,5 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 4-7 plan
Byggnadsår:	2021-2023

Bostadslägenheter

Bostadshuset kommer att inrymma 48 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus C	1	6	11	6	24
Trapphus D	1	3	8		12
Trapphus E	1	3	8		12
Summa	3	12	27	6	48

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma någon hyreslokal

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage

1 st undercentral

3 st elcentral

1 st miljörum

1 st tvättstuga

1 st styrelserum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Dagvatten	Ledningsrätt	1780K-2020/58.1

Parkering

32 garageplatser i källarplan och 14 öppna bilplatser

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Fastigheten omfattas inte av någon Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Erfoderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2018-09-19

Bygglov beviljat 2020-12-09

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta/Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	3 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Takduk
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall, gårdsdörr i stål, källardörr i trä Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Puts
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongräcken av smide
Ventilation:	Mekanisk frånluftsaggregat med värmeväxling i varje lgh
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare/förrådshus till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>	<i>Övrigt</i>
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	146 546 000
Markförvärv	20 700 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	167 246 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 3 652 436 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 93 773 000 kr med värdeår 2022 fördelat på 89 300 000 kr för bostäder, 0 kr för lokaler och 4 473 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
SEB	15 169 000	1 år	4,25%	644 683	151 690
SEB	15 169 000	3 år	4,88%	740 247	151 690
SEB	15 168 000	5 år	5,03%	762 950	151 680
Summa lån	45 506 000			2 147 880	455 060
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	121 740 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	167 246 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2022-09-20.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			2 147 880	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 961 828	Likviditetspåverkande del =amortering	455 060	2 602 940

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)	92 000	
Administrativ och ekonomisk förvaltning	92 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	269 000	
Förvaltare	157 000	
Renhållning och sotning	90 000	
Vatten- och avloppsavgifter	142 000	
Elavgifter - belysning o motorer	66 000	
Försäkringar	24 000	
Medlemsavgift HSB	18 400	
Diverse kostnader	22 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni	122 112	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Övrigt Hushållsel	150 000	
Löpande underhåll	66 000	
Uppvärmning	247 000	1 587 512

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	159 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	44 730
<small>(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)</small>	

Summa beräknade årliga kostnader **4 394 182**

Intäkter*Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal	3 438 070	
Hushållsel*)	150 000	
Varmvatten*)	124 000	
Kallvatten*)	128 000	
Bredband, TV & Tele*)	122 112	
<i>Hyror</i>		
Hyror garageplatser	432 000	4 394 182

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt K.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2022-09-20.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	47 479
Belåning kr per kvm BOA år 1	12 919
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	34 561
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	451
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	976
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	174

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2022-09-20.
Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	4 110 000	4 088 000	4 066 000	4 043 000	4 020 000	3 996 000	3 864 000	3 711 000
Låneräntor	2 148 000	2 126 000	2 104 000	2 081 000	2 058 000	2 034 000	1 902 000	1 749 000
Avskrivningar motsvarande amortering	455 000	469 000	483 000	497 000	512 000	527 000	611 000	708 000
Tillkommande bokföringsmässig avskrivning *)	1 507 000	1 493 000	1 479 000	1 465 000	1 450 000	1 435 000	1 351 000	1 254 000
DRIFTSKOSTNADER	1 587 000	1 619 000	1 652 000	1 685 000	1 718 000	1 753 000	1 935 000	2 137 000
Driftskostnader	1 587 000	1 619 000	1 652 000	1 685 000	1 718 000	1 753 000	1 935 000	2 137 000
Reservrad								
ÖVRIGA KOSTNADER	45 000	46 000	47 000	47 000	86 000	88 000	141 000	331 000
Fastighetskatt el motsvarande	45 000	46 000	47 000	47 000	48 000	49 000	55 000	180 000
Tomträttsavgäld								
Inkomstskatt								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	38 000	39 000	86 000	151 000
INTÄKTER FÖRUTOM DEL AV ÅRSavgIFT SOM FÖRDELAS EFTER ANDELSTAL	-956 000	-976 000	-995 000	-1 016 000	-1 038 000	-1 060 000	-1 178 000	-1 309 000
Hyrer garage och lokaler	-432 000	-441 000	-449 000	-458 000	-468 000	-477 000	-527 000	-581 000
Del av årsavgift som fördelas på särskilt sätt	-524 000	-535 000	-545 000	-556 000	-567 000	-579 000	-639 000	-705 000
Ränteinräkter	0	0	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-12 000	-23 000
Bidrag m.m.								
Övrigt								
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	614 000	631 000	648 000	666 000	684 000	703 000	805 000	922 000
Amorteringar lån	455 000	469 000	483 000	497 000	512 000	527 000	611 000	708 000
Avsättningar underhåll	159 000	162 000	165 000	169 000	172 000	176 000	194 000	214 000
Resultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Balanserat bokföringsmässigt resultat	-1 507 000	-1 432 000	-1 366 000	-1 303 000	-1 234 000	-1 163 000	-783 000	-454 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Låneräntor, viktat medel **)	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%	4,72%	4,73%	4,73%	4,74%
Intäkt räntor, viktat medel **)	0,00%	0,00%	0,20%	0,25%	0,26%	0,27%	0,29%	0,28%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesarea	3 523	3 523	3 523	3 523	3 523	3 523	3 523	3 523
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER								
A. Nettokostnader	4 945 000	4 939 000	4 935 000	4 928 000	4 958 000	4 953 000	4 956 000	5 084 000
B. Nettoutbetalningar ***)	3 438 000	3 446 000	3 456 000	3 463 000	3 508 000	3 518 000	3 605 000	3 830 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER ****)								
Löpande penningvärde, totalt	3 438 000	3 446 000	3 456 000	3 463 000	3 508 000	3 518 000	3 605 000	3 830 000
Löpande penningvärde/kvm	976	978	981	983	996	999	1 023	1 087
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift *****)		0,2%	0,3%	0,2%	1,3%	0,3%	2,5%	6,2%
Fast penningvärde, totalt	3 438 000	3 378 000	3 322 000	3 263 000	3 241 000	3 186 000	2 957 000	2 846 000
Fast penningvärde/kvm	976	959	943	926	920	904	839	808

*) Posten utgör skillnaden mellan linjär avskrivning enligt krav från BFN och erforderlig avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för att täcka bokföringsmässig avskrivning vilket medför ett bokföringsmässigt underskott som dock ej påverkar föreningens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till föreningens underhållsfond.

**) Posten används inte för beräkningarna utan visar endast resultatet av beräkningarna av länekostnaderna efter gjorda amorteringar

***) Nettokostnaden - Avskrivningar + Amorteringar + avsättningar för yttre underhåll + beräknat resultat som förutsätts avsättas för yttre underhåll.

****) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

*****) Højningen är 5 avser avsättning periodiskt underhåll. Højningen är 16 är den sammanlagda højningen år 12-16 samt när fastighetskatt utgår för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	159	321	487	655	789	1 459	1 952
Inbetalningar:								
Årsavgifter	3 962	3 982	4 000	4 019	4 076	4 097	4 244	4 533
Hyrer garage och lokaler	432	441	449	458	468	477	527	581
Ränteintäkter	0	0	1	2	3	4	12	23
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 394	4 422	4 451	4 479	4 547	4 578	4 782	5 138
Utbetalningar:								
Drift	-1 588	-1 619	-1 652	-1 685	-1 756	-1 792	-2 021	-2 288
Fastighetsskatt	-45	-46	-47	-47	-48	-49	-55	-180
Ränteutbetalningar	-2 148	-2 126	-2 104	-2 081	-2 058	-2 034	-1 902	-1 749
Avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-38	-39	-86	-150
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-455	-469	-483	-497	-512	-527	-611	-708
Summa utbetalningar	-4 235	-4 260	-4 285	-4 311	-4 413	-4 441	-4 674	-5 076
UB likvida medel	159	321	487	655	789	926	1 567	2 014

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos								
Nettokostnader SEK	4 945 000	4 939 000	4 935 000	4 928 000	4 958 000	4 953 000	4 956 000	5 084 000
Nettoutbetalningar SEK	3 438 000	3 446 000	3 456 000	3 463 000	3 508 000	3 518 000	3 605 000	3 830 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 404	1 402	1 401	1 399	1 408	1 406	1 407	1 443
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	976	978	981	983	996	999	1 023	1 087
Huvudalternativ men låneränta + 1 procent								
Nettokostnader SEK	5 397 000	5 386 000	5 378 000	5 366 000	5 390 000	5 380 000	5 354 000	5 919 000
Nettoutbetalningar SEK	3 890 000	3 893 000	3 899 000	3 901 000	3 940 000	3 945 000	4 003 000	4 665 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 532	1 529	1 527	1 523	1 530	1 527	1 520	1 680
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	1 104	1 105	1 107	1 107	1 119	1 120	1 136	1 324
Ändring av nödvändig nivå på årsgift *)	13,1%	13,0%	12,8%	12,6%	12,3%	12,1%	11,0%	21,8%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent								
Nettokostnader SEK	4 945 000	4 960 000	4 977 000	4 994 000	5 049 000	5 070 000	5 228 000	5 307 000
Nettoutbetalningar SEK	3 438 000	3 467 000	3 498 000	3 529 000	3 599 000	3 635 000	3 877 000	4 053 000
Nettokostnader SEK/KVM/ÅR	1 404	1 408	1 413	1 418	1 433	1 439	1 484	1 507
Nettoutbetalningar SEK/KVM/ÅR	976	984	993	1 002	1 022	1 032	1 101	1 151
Ändring av nödvändig nivå på årsgift *)	0,0%	0,6%	1,2%	1,9%	2,6%	3,3%	7,5%	5,8%

*) Utifrån bostadsrättsföreningens nettoutbetalningar

K. Särskilda förhållanden

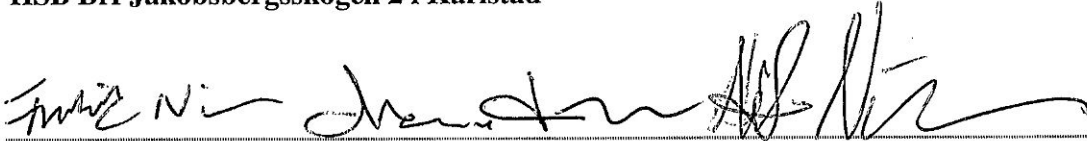
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Värmland Ek för och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för kall- och varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Karlstad 2022-10-05

HSB Brf Jakobsbergsskogen 2 i Karlstad

2022101205625



Fredrik Nilsson

Marie Källback

Lennart Nilsson

ANDREAS

Anna Wahlgren
Anna Wahlgren



Thomas Pedersen



Lägenhetsföretkning, År 1

HSB Brf Jakobsbergskogen nr 2 i Karlstad

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod ^(*)	Kod ^(**)	Lgh-area	Arsavgift ^(***) År 1	Arsavgift Kr/m ²	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Tele Kr/mån****)	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Kallvatten (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplysteavgift kr	Pris kr	Pris kr/m ²	Andeistal
C		BV	0001	4 rok	BTD	U	97,0	92 753	956	7 729	212	344	294	285	8 864	2 233 229	1 116 771	3 350 000	34 536	2,697821%
C		BV	0002	3 rok	B	U	73,5	70 588	960	5 882	212	261	223	216	6 794	1 699 552	675 448	2 375 000	32 313	2,053119%
C		BV	0003	2 rok	B	U	58,0	57 511	992	4 793	212	206	176	170	5 556	1 384 691	440 309	1 825 000	31 466	1,672757%
C		BV	0004	1 rok	B	U	39,5	41 925	1 061	3 494	212	140	120	116	4 082	1 009 434	85 566	1 095 000	27 722	1,219432%
C		1	0005	3 rok	B	B	77,5	74 474	961	6 206	212	275	235	227	7 155	1 793 118	456 882	2 250 000	29 032	2,166151%
C		1	0006	4 rok	BTD	B	97,0	93 267	962	7 772	212	344	294	285	8 907	2 245 606	1 049 394	3 295 000	33 969	2,712773%
C		1	0007	3 rok	B	B	73,5	71 102	967	5 925	212	261	223	216	6 837	1 711 928	583 072	2 295 000	31 224	2,068070%
C		1	0008	2 rok	B	B	58,0	58 025	1 000	4 835	212	206	176	170	5 599	1 397 068	397 932	1 795 000	30 948	1,687708%
C		2	0009	3 rok	B	B	77,5	74 474	961	6 206	212	275	235	227	7 155	1 793 118	531 882	2 325 000	30 000	2,166151%
C		2	0010	4 rok	BTD	B	97,0	93 267	962	7 772	212	344	294	285	8 907	2 245 606	1 149 394	3 395 000	35 000	2,712773%
C		2	0011	2 rok	B	B	73,5	71 102	967	5 925	212	261	223	216	6 837	1 711 928	663 072	2 375 000	32 313	2,068070%
C		2	0012	3 rok	B	B	58,0	58 025	1 000	4 835	212	206	176	170	5 599	1 397 068	452 932	1 850 000	31 897	1,687708%
C		3	0013	3 rok	B	B	77,5	74 474	961	6 206	212	275	235	227	7 155	1 793 118	581 882	2 375 000	30 645	2,166151%
C		3	0014	4 rok	BTD	B	97,0	93 267	962	7 772	212	344	294	285	8 907	2 245 606	1 249 394	3 495 000	36 031	2,712773%
C		3	0015	3 rok	B	B	73,5	71 102	967	5 925	212	261	223	216	6 837	1 711 928	738 072	2 450 000	33 333	2,068070%
C		3	0016	2 rok	B	B	58,0	58 025	1 000	4 835	212	206	176	170	5 599	1 397 068	527 932	1 925 000	33 190	1,687708%
C		4	0017	3 rok	B	B	77,5	74 474	961	6 206	212	275	235	227	7 155	1 793 118	656 882	2 450 000	31 613	2,166151%
C		4	0018	4 rok	BTD	B	97,0	93 267	962	7 772	212	344	294	285	8 907	2 245 606	1 349 394	3 595 000	37 062	2,712773%
C		4	0019	3 rok	B	B	73,5	71 102	967	5 925	212	261	223	216	6 837	1 711 928	838 072	2 550 000	34 694	2,068070%
C		4	0020	2 rok	B	B	58,0	58 025	1 000	4 835	212	206	176	170	5 599	1 397 068	597 932	1 995 000	34 397	1,687708%
C		5	0021	3 rok	B	T	79,0	76 756	972	6 396	212	280	239	232	7 360	1 848 070	1 546 930	3 395 000	42 975	2,232535%
C		5	0022	4 rok	BTD	BT	94,0	93 308	993	7 776	212	334	285	276	8 882	2 246 596	1 728 404	3 975 000	42 287	2,713969%
C		6	0023	3 rok	B	T	79,0	78 298	991	6 525	212	280	239	232	7 488	1 885 200	1 609 800	3 495 000	44 241	2,277389%
C		6	0024	2 rok	B	BT	54,5	57 654	1 058	4 805	212	193	165	160	5 535	1 388 157	906 843	2 295 000	42 110	1,676943%
D		BV	0025	3 rok	B	U	78,0	74 371	953	6 198	212	277	236	229	7 152	1 790 643	704 357	2 495 000	31 987	2,163161%
D		BV	0026	1 rok	B	U	33,5	36 867	1 101	3 072	212	119	101	98	3 603	887 648	7 352	895 000	26 716	1,072311%
D		BV	0027	3 rok	BT	U	83,0	80 128	965	6 677	212	295	251	243	7 678	1 929 261	1 150 739	3 080 000	37 108	2,330616%
D		1	0028	3 rok	B	B	78,0	74 885	960	6 240	212	277	236	229	7 194	1 803 020	771 980	2 575 000	33 013	2,178112%
D		1	0029	2 rok	B	B	61,5	60 985	992	5 082	212	218	186	180	5 879	1 468 357	381 643	1 850 000	30 081	1,773828%
D		1	0030	3 rok	BT	B	83,0	80 642	972	6 720	212	295	251	243	7 721	1 941 637	1 213 363	3 155 000	38 012	2,345568%
D		2	0031	3 rok	B	B	78,0	74 885	960	6 240	212	277	236	229	7 194	1 803 020	846 980	2 650 000	33 974	2,178112%
D		2	0032	2 rok	B	B	61,5	60 985	992	5 082	212	218	186	180	5 879	1 468 357	426 643	1 895 000	30 813	1,773828%
D		2	0033	3 rok	BT	B	83,0	80 642	972	6 720	212	295	251	243	7 721	1 941 637	1 283 363	3 225 000	38 855	2,345568%
D		3	0034	2 rok	B	B	78,0	74 885	960	6 240	212	277	236	229	7 194	1 803 020	921 980	2 725 000	34 936	2,178112%
D		3	0035	2 rok	B	B	61,5	60 985	992	5 082	212	218	186	180	5 879	1 468 357	506 643	1 975 000	32 114	1,773828%
D		3	0036	3 rok	BT	B	83,0	80 642	972	6 720	212	295	251	243	7 721	1 941 637	1 363 363	3 305 000	39 819	2,345568%
E		BV	0037	3 rok	B	U	78,0	74 371	953	6 198	212	277	236	229	7 152	1 790 643	759 357	2 550 000	32 692	2,163161%
E		BV	0038	1 rok	B	U	33,5	36 867	1 101	3 072	212	119	101	98	3 603	887 648	7 352	895 000	26 716	1,072311%
E		BV	0039	3 rok	BT	U	83,0	80 128	965	6 677	212	295	251	243	7 678	1 929 261	1 045 739	2 975 000	35 843	2,330616%
E		1	0040	3 rok	B	B	78,0	74 885	960	6 240	212	277	236	229	7 194	1 803 020	821 980	2 625 000	33 654	2,178112%
E		1	0041	2 rok	B	B	61,5	60 985	992	5 082	212	218	186	180	5 879	1 468 357	381 643	1 850 000	30 081	1,773828%



Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 i Karlstad

Hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod *)	Kod **)	Lgh-area	Årsavgift***)	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband, Tele	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****)	Kallvatten (Schablon) Kr/mån ****)	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****)	Summa avgifter per månad	Insats	Uppläteavgift	Pris	Pris	Andelsal
								År 1	Kr/m2	År 1	Kr/mån*****)	Kr/mån ****)	Kr/mån ****)	Kr/mån ****)	per månad	kr	kr	kr/m2	kr	
E		1	0042	3 rok	BT	B	83,0	80 642	972	6 720	212	295	251	243	7 721	1 941 637	1 138 363	3 080 000	37 108	2,345568%
E		2	0043	3 rok	B	B	78,0	74 885	960	6 240	212	277	236	229	7 194	1 803 020	891 980	2 695 000	34 551	2,178112%
E		2	0044	2 rok	B	B	61,5	60 985	992	5 082	212	218	186	180	5 879	1 468 357	426 643	1 895 000	30 813	1,773828%
E		2	0045	3 rok	BT	B	83,0	80 642	972	6 720	212	295	251	243	7 721	1 941 637	1 213 363	3 155 000	38 012	2,345568%
E		3	0046	3 rok	B	B	78,0	74 885	960	6 240	212	277	236	229	7 194	1 803 020	971 980	2 775 000	35 577	2,178112%
E		3	0047	2 rok	B	B	61,5	60 985	992	5 082	212	218	186	180	5 879	1 468 357	506 643	1 975 000	32 114	1,773828%
E		3	0048	3 rok	BT	B	83,0	80 642	972	6 720	212	295	251	243	7 721	1 941 637	1 283 363	3 225 000	38 855	2,345568%
Summa hus		C					1 798,5	1 756 262		146 355					168 550	42 285 812	19 934 188	62 220 000	34 595	51,082777%
Summa hus		D					862,0	840 904		70 075					80 815	20 246 594	9 578 406	29 825 000	34 600	24,458612%
Summa hus		E					862,0	840 904		70 075					80 815	20 246 594	9 448 406	29 695 000	34 449	24,458612%

*) B=Badrum

**) B=Balkong

*) BT=Badrum + separat WC

***) Del av årsavgiften som fördelas efter andelsal.

**) U=Uteplats

*****) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt.

**) T=Terrass

*) FTD=Badrum + separat WC med dusch

Totalt HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 i Karlstad	3 522,5	3 438 070	286 506	10 176	12 500	10 667	10 333	82 779 000	38 961 000	121 740 000	34 561	100,000000%
--	---------	-----------	---------	--------	--------	--------	--------	------------	------------	-------------	--------	-------------

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	3 st	35,5	38 553	3 213			928 243	33 423	961 667	27 089	3,364053%
Lägenhetstyp	2 rok	12 st	59,5	59 431	4 953			1 430 939	496 145	1 927 083	32 411	20,743501%
Lägenhetstyp	3 rok	27 st	78,6	75 930	6 327			1 828 176	935 713	2 763 889	35 142	59,629565%
Lägenhetstyp	4 rok	6 st	96,5	93 188	7 766			2 243 708	1 273 792	3 517 500	36 451	16,262881%

Lägsta pris	895 000
Medelpris	2 536 250
Högsta pris	3 975 000
Lägsta pris/m2	26 716
Medelpris/m2	34 561
Högsta pris/m2	44 241
Lägsta månadsavgift	3 072
Medel månadsavgift	5 969
Högsta månadsavgift	7 776

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen nr 2 i Karlstad**, org nr 769639-0447 daterad 2022 -10--05 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

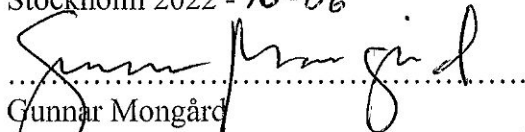
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och framstår som hållbar.

Stockholm 2022 - 10-06



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Jakobsbergsskogen nr 2 som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2020-09-23 resp daterat 2022-08-29

Marknadsanalys inför säljstart, Jakobsbergsskogen etapp 2 i Karlstad, oktober 2020

Försäljningsbroschyr, odaterad

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Karlstad Gulklövern*2, 2022-09-20

Detaljplan för Östra Jakobsberg – del 1, lagakraft 2018-09-19

Beslut om bygglov, 2020-12-09

Bygglovs handlingar med situationsplan, plan- fasad och sektionssritningar, 2020-09-11, rev t o m 2020-11-17

Lägenhetsritningar, 2021-02-01

Sex foton som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2022-09-20

Aktieöverlåtelseavtal avseende Gulklövern Mark AB, 2021-04-08 ¹⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Karlstad Gulklövern 2, 2021-04-09 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt avseende nyproduktion av bostäder m m, 2021-03-17 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2021-02-03 ³⁾

Finansieringsförslag - långfristig finansiering, 2022-09-28 ⁴⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2021-03-12 ³⁾

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2022-09-20

Motparter

¹⁾ Jabobsbergsskogen Holding AB

²⁾ Gulklövern Mark AB

³⁾ HSB Produktion i Värmland HB

⁴⁾ SEB

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den ~~5/10-2022~~ avseende HSB Brf Jakobsbergsskogen 2 i Karlstad, org nr 769639-0447, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar som inhämtats digitalt.

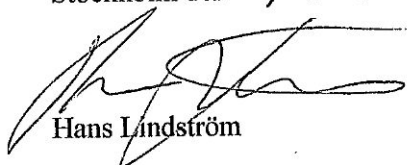
Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 6/10-2022



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Jakobsbergsskogen 2 i Karlstad	utfärdat	2022-08-29
Stadgar för HSB Brf Jakobsbergsskogen 2 i Karlstad	registrerad	2020-09-23
Aktieöverlåtelseavtal avseende Gulklövern Mark AB		
inkl bilagor 1)	daterad	2021-04-08
Transporthandling Västerås Hartassen 2 3)	daterad	2021-04-09
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2021-03-17
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2021-02-03
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2021-02-03
SEB, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2022-09-28
Fastighetsdatautdrag Karlstad Gulklövern 2 - Infotorg/Bisnode	daterad	2022-09-20
Beslut om bygglov, Stadsbyggnadsnämnden Karlstads kommun	daterad	2020-12-09
Marknadsanalys inför säljstart, Jakobsbergsskogen etapp 2	daterad	okt 2020
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2021-02-01
Säljbroschyr HSB Brf Jakobsbergsskogen 2	odaterad	
Plan-, fasad- och sektionsritningar samt situationsplan, bygglovhandlingar	daterade	2020-09-11
reviderade 2020-10-01, 2020-11-04, 2020-11-17		
Detaljplan med planbestämmelser för Östra Jakobsberg	laga kraft	2018-09-19
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2022-09-20
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2022-09-20
6 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

- 1) Jakobsbergsskogen Holding AB
- 2) HSB Produktion i Värmland HB
- 3) Gulklövern Mark AB