



HSB – där möjligheterna bor

2021050705514

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Jakobsbergsskogen 1

Organisationsnummer: 769637-6040

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 1 och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2019-06-14 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.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 46 bostadsrättslägenheter i 7 plan samt källare i ett av husen har påbörjats i februari 2020 på fastigheten Karlstad Blodklövern 2. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start november 2021.

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 driftkostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Karlstad Blodklövern 2 genom att först förvärva aktierna i Fyrklövern mark 1 AB 2020-03-09 och sedan förvärva fastigheten från Fyrklövern mark 1 AB 2020-03-10 och erhållit lagfart 2020-03-17. 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 (3 432 000 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 2020-03-10. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i SBAB.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Värmland HB och HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1 där HSB Produktion i Värmland HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsåga bostadsrättslägenheter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Blodklövern 2
Adress:	Knud Dahls gata 16 & 18
Fastigheten (marken) innehas med:	Åganderätt
Fastighetens (marken) areal:	3 017,0 m ²
Bostadsarea:	3 516,0 m ²
Byggnadernas utformning:	Punkthus i 7 plan
Byggnadsår:	2020-2021

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 46 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus A		6	12	5	23
Trapphus B		5	12	6	23
Summa		11	24	11	46

Lokaler

Byggnaderna kommer ej att inrymma några hyreslokaler.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 2 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

1 st källaren/cykelförråd

1 st undercentral

1 st elcentral

1 st miljörum

1 st tvättstuga

1 st styrelserum/övernattning

2 st ventilationsrum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten kommer ej belastas av servitut/ ledningsrätt.

Parkering

46 öppna bilplatser

Tillsvidare så kommer brfen att parkera på en provisorisk markparkering. Det är hyrorna för dessa provisoriska platser som ligger med i denna ekonomiska plan.

Det kommer att byggas ett parkeringshus i framtiden i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fler brfer som brfen kommer få parkeringar i, investeringen för 33 permanenta garageplatser ingår i produktionskostnaden. När garaget kommer byggas är inte fastställt men beräknas byggas om ca fyra till sex år.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet kommer att tillskapas enligt ovan inom ca fyra till sex år.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2018-09-19

Bygglov beslut 2019-07-03

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:	2 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och räcke av stål
Yttertak:	Takpapp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall, gårdsdörr i lättmetall, källardörr i stål Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Tegel, fasadskivor, träpanel
Hissar:	Lindhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, balkongräcken av aluminium
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 till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålade	Vitmålade	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålade	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålade	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	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.	133 649 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	21 200 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	154 849 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 4 537 855 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 63 100 000 kr med värdeår 2021 fördelat på bostäder.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ²⁾	Räntor ³⁾	Amortering ³⁾
SBAB	15 093 000	1 år	1,58%	236 963	153 781
SBAB	15 093 000	3 år	1,72%	257 960	153 781
SBAB	15 093 000	5 år	1,94%	290 955	153 781
Summa lån	45 279 000			785 878	461 344
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	109 570 000				
Överfinansiering	0				
Summa finansiering	154 849 000				

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 räntebereäkningen 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⁾ Insatserna och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2021-02-25.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			785 878	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 643 269	Livslängdsberäknad del -amortering	461 344	1 247 222

*) Efter Bokföringsnämndens klagöande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför ca 80-årig 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, fastighetsskatt mm. samt avskrivning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvodet (inkl arbetsgivaravgift)	62 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	116 000
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning	200 000
Förvaltare	144 000
Renhållning och sotning	86 000
Vatten- och avloppsavgifter	120 000
Elavgifter - belysning o motorer	66 000
Försäkringar	23 000
Medlemsavgift HSB	17 800
Diverse kostnader	14 000
Övrigt	63 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	117 024
Gemensamhetsanläggning	29 000
Övrigt Hushållsel	149 000
Löpande underhåll	66 000
Uppvärmning	246 000
	1 518 824

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	158 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	0
<i>(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)</i>	

Summa beräknade årliga kostnader	2 924 046
---	------------------

Intäkter

Årsavgift fördelad efter andelstal	2 369 422	
Hushållsel*)	149 000	
Varmvatten*)	123 000	
Bredband, TV & Tele*)	117 024	
<i>Hyror</i>		
Hyror provisoriska öppna bilplatser	165 600	2 924 046

*) 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 2021-02-25.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	44 041
Belåning per kvm BOA	12 878
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	31 163
Driftkostnader per kvm BOA år 1	432
Årsavgift fördelade efter andelstal per kvm BOA år 1	674
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	176

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2021-02-25.

Mätningen av lägenhetsareor har gjorts på ritning av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
KAPITALKOSTNADER	2 429 000	2 421 000	2 413 000	2 403 000	2 395 000	2 388 000	2 335 000	2 276 000
Licentier	785 000	778 000	769 000	760 000	752 000	742 000	682 000	633 000
Avsättnings- och motvarande amortering	461 000	475 000	490 000	505 000	520 000	536 000	622 000	722 000
Tillkommande bolåningskostnads avskrivning *)	1 182 000	1 168 000	1 153 000	1 138 000	1 123 000	1 107 000	1 021 000	931 000
DRIFTKOSTNADER	1 519 000	1 549 000	1 580 000	1 612 000	1 644 000	1 677 000	1 851 000	2 044 000
Driftkostnader	1 519 000	1 549 000	1 580 000	1 612 000	1 644 000	1 677 000	1 851 000	2 044 000
Enskvad								
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	38 000	39 000	86 000	238 000
Facilitetskostn. d. motvarande	0	0	0	0	0	0	0	84 000
Tonårsavgift								
Ikostkostn.								
Periodisk underhåll	0	0	0	0	38 000	39 000	86 000	254 000
INTÄKTER EXKL. ÅRSAVGIFTER	-555 000	-560 000	-567 000	-573 000	-579 000	-586 000	-622 000	-661 000
Hyror kostnader								
Hyror lokaler, p-platser, avgifter mm	-555 000	-560 000	-566 000	-571 000	-577 000	-583 000	-613 000	-643 000
Räntekostnader	0	0	-1 000	-1 000	-2 000	-3 000	-9 000	-16 000
Dåring mm.								
Övrigt								
AMORTERINGARAVSÄTTNINGAR	619 000	650 000	682 000	715 000	748 000	783 000	967 000	1 088 000
Amorteringar för	461 000	475 000	490 000	505 000	520 000	536 000	622 000	722 000
Avsättnings- och underhåll	158 000	161 000	164 000	168 000	171 000	174 000	153 000	226 000
Resultat	0	34 000	28 000	42 000	57 000	73 000	152 000	348 000
Deltarant bolåningskostnads resultat	-1 181 000	-1 153 000	-1 125 000	-1 096 000	-1 066 000	-1 035 000	-869 000	-751 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR								
Licentier, väntat mskel **)	1,74%	1,74%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Ikostkostnader, väntat mskel **)	0,00%	0,00%	0,23%	0,16%	0,24%	0,29%	0,40%	0,44%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bestandsförändring	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER								
A. Nettokostnader	3 981 000	3 985 000	3 937 000	3 953 000	3 926 000	3 902 000	3 995 000	4 268 000
B. Nettoavbetalningar och avsättningar ***)	2 369 000	2 417 000	2 464 000	2 515 000	2 603 000	2 658 000	2 974 000	3 339 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER ****)								
Löpande penningutskott, totalt	2 369 000	2 417 000	2 464 000	2 515 000	2 603 000	2 658 000	2 974 000	3 339 000
Löpande penninginbetalningar	674	687	701	715	748	783	846	950
Ändring av nödvändig nivå på återgift *****)		2,0%	0,9%	2,1%	3,5%	3,0%	2,0%	12,3%
Fast penningutskott, totalt	2 369 000	2 370 000	2 388 000	2 370 000	2 405 000	2 405 000	2 448 000	2 481 000
Fast penninginbetalningar	674	674	673	674	684	684	684	706

*) Penningutskott skiljer sig mellan olika avskrivningsmetoder från BNP och efterbelagd avskrivning för att skapa likviditet för amortering. Årsavgift tas inte ut för ett täcka bolåningskostnads avskrivning vilket medför ett bolåningskostnads underskott som dock ej påverkar företagens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetspåverkande poster som amorteringar på lån och avsättning till företagens underhållskostnader.

***) Penningutskottet inte för bolåningarna utan visar endast resultatet av bolåningarna av likviditetsdelen efter gjorda amorteringar.

****) Nettokostnader = Avskrivningar + amorteringar + Avsättningar för yttre underhåll + belåningsresultat som statiska avskrivningar för yttre underhåll.

*****) Utökade bestandsförändringarna och underbetalningar samt avsättningar för underhåll.

*****) Bolåningen år 5 visar avsättning periodiskt underhåll. Bolåningen år 16 är den sammantagna bolåningen år 15-16 samt när facilitetskostnaden regler för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet (tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
IB likvida medel	0	158	333	526	736	926	2 109	3 462
Inbetalningar:								
Åravgifter	2 369	2 417	2 465	2 514	2 565	2 616	2 888	3 189
Hyrer	555	560	566	571	577	583	613	613
Ränteintäkter	0	0	1	1	2	3	9	16
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 924	2 977	3 032	3 087	3 144	3 202	3 510	3 818
Utbetalningar:								
Drift	-1 519	-1 549	-1 580	-1 612	-1 644	-1 677	-1 851	-2 044
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	-84
Ränteutbetalningar	-786	-778	-769	-760	-752	-742	-692	-633
Avgälder	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	-461	-475	-490	-505	-520	-536	-622	-722
Summa utbetalningar	-2 766	-2 802	-2 839	-2 877	-2 953	-2 994	-3 251	-3 635
UB likvida medel	158	333	526	736	926	1 134	2 368	3 645

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Bruttovärdet ut								
översiktsgren								
Nettolästa SEK	3 551 000	3 585 000	3 617 000	3 653 000	3 726 000	3 762 000	3 995 000	4 288 000
Nettobetalningar SEK	2 369 000	2 417 000	2 464 000	2 515 000	2 603 000	2 655 000	2 974 000	3 339 000
Nettolästa SEK/KVM/ÅR	1 030	1 028	1 029	1 039	1 080	1 070	1 136	1 212
Nettobetalningar SEK/KVM/ÅR	674	687	701	715	740	758	846	958
Bruttovärdet in								
Skatt + 1 procent								
Nettolästa SEK	4 001 000	4 030 000	4 057 000	4 088 000	4 156 000	4 187 000	4 391 000	4 709 000
Nettobetalningar SEK	2 815 000	2 882 000	2 904 000	2 930 000	3 033 000	3 080 000	3 370 000	3 781 000
Nettolästa SEK/KVM/ÅR	1 138	1 146	1 154	1 163	1 182	1 190	1 249	1 339
Nettobetalningar SEK/KVM/ÅR	882	884	886	889	903	906	958	1 077
Ändring av utskaldig and på årsgrän *	19,0%	18,4%	17,9%	17,3%	16,5%	16,0%	13,3%	11,4%
Bruttovärdet in								
inflation + 1 procent								
Nettolästa SEK	3 551 000	3 606 000	3 639 000	3 716 000	3 812 000	3 873 000	4 252 000	4 685 000
Nettobetalningar SEK	2 369 000	2 438 000	2 506 000	2 578 000	2 689 000	2 766 000	3 231 000	3 564 000
Nettolästa SEK/KVM/ÅR	1 030	1 028	1 041	1 057	1 084	1 102	1 209	1 276
Nettobetalningar SEK/KVM/ÅR	674	693	713	733	765	787	919	1 014
Ändring av utskaldig and på årsgrän *	8,0%	8,9%	1,7%	2,9%	3,3%	4,2%	8,0%	6,7%

* Utifrån bruttonäta förändringens nettobetalningar

K. Särskilda förhållanden

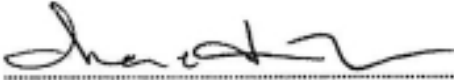
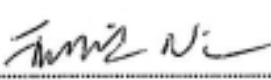


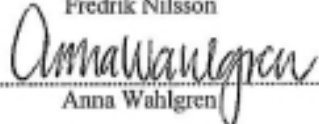
1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut.
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Värmland ek. för. och skall för medlemskapet erlägga 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 varmvatten fördelas individuellt mellan bostadsrättshavarna utifrån faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.


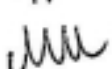

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

2021050705523

Karlstad 2021- 04-28

HSB Brf Jakobsbergsskogen 1

		
Marie Källback	Fredrik Nilsson	Andreas Nilsson
		
Thomas Pedersen	Anna Wahlgren	


TP
 MM
 AW

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Jakobsbergsgögen 1



2021-02-25

Öms	Trepphus	Plan	Lgh nr	Årsalrum	Kod ^(*)	Kod ^(**)	Lgh-area	Årsavgift	Måttalsavgift	TV/bredband	Höstdäböl	Topprensv	Summa	Insats	Upphållsavgift	Pris	Pris	Andelstal
					År 1	Kr/m ²	År 1	År 1	Kr/m ²	Tak	(Schablon)	(Schablon)	avgifter	Kr	Kr	Kr	Kr/m ²	%
A	A1	BV	0001	3 rok	B	U	73,5	48 713	4 059	212	260	214	4 745	1 857 730	287 270	2 145 000	29 184	2,055898%
A	A1	BV	0002	2 rok	B	U	58,0	39 688	3 307	212	205	169	3 893	1 513 566	81 434	1 595 000	27 500	1,675021%
A	A1	BV	0003	3 rok	B	U	77,5	51 040	4 253	212	274	226	4 965	1 946 477	198 523	2 145 000	27 677	2,154111%
A	A1	1	0004	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	134 995	2 095 000	27 032	2,169083%
A	A1	1	0005	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	490 394	2 945 000	30 361	2,716444%
A	A1	1	0006	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	223 742	2 095 000	28 503	2,070869%
A	A1	1	0007	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	17 906	1 545 000	26 638	1,689992%
A	A1	2	0008	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	184 995	2 145 000	27 677	2,169083%
A	A1	2	0009	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	540 394	2 995 000	30 876	2,716444%
A	A1	2	0010	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	273 742	2 145 000	29 184	2,070869%
A	A1	2	0011	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	67 906	1 595 000	27 500	1,689992%
A	A1	3	0012	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	234 995	2 195 000	28 323	2,169083%
A	A1	3	0013	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	590 394	3 045 000	31 392	2,716444%
A	A1	3	0014	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	323 742	2 195 000	29 864	2,070869%
A	A1	3	0015	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	117 906	1 645 000	28 362	1,689992%
A	A1	4	0016	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	284 995	2 245 000	28 968	2,169083%
A	A1	4	0017	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	740 394	3 195 000	32 938	2,716444%
A	A1	4	0018	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	373 742	2 245 000	30 544	2,070869%
A	A1	4	0019	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	167 906	1 695 000	29 224	1,689992%
A	A1	5	0020	3 rok	B	T	78,5	55 169	4 597	212	277	229	5 316	2 103 948	1 091 052	3 195 000	40 701	3,328381%
A	A1	5	0021	4 rok	BTD	BT	94,0	64 392	5 366	212	332	274	6 184	2 455 688	1 039 312	3 495 000	37 181	2,717642%
A	A1	6	0022	3 rok	B	T	78,5	55 169	4 597	212	277	229	5 316	2 103 948	1 191 052	3 295 000	41 975	3,328381%
A	A1	6	0023	2 rok	B	B	54,5	38 369	3 197	212	192	159	3 761	1 463 240	73 760	2 195 000	40 275	1,619327%
B	B1	BV	0024	3 rok	B	U	77,5	51 040	4 253	212	274	226	4 965	1 946 477	198 523	2 145 000	27 677	2,154111%
B	B1	BV	0025	4 rok	BTD	U	97,0	64 009	5 334	212	343	283	6 172	2 441 078	553 922	2 995 000	30 876	2,701473%
B	B1	BV	0026	3 rok	B	U	73,5	48 713	4 059	212	260	214	4 745	1 857 730	287 270	2 145 000	29 184	2,055898%
B	B1	1	0027	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	134 995	2 095 000	27 032	2,169083%
B	B1	1	0028	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	490 394	2 945 000	30 361	2,716444%
B	B1	1	0029	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	223 742	2 095 000	28 503	2,070869%
B	B1	1	0030	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	17 906	1 545 000	26 638	1,689992%
B	B1	2	0031	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	184 995	2 145 000	27 677	2,169083%
B	B1	2	0032	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	540 394	2 995 000	30 876	2,716444%
B	B1	2	0033	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	273 742	2 145 000	29 184	2,070869%
B	B1	2	0034	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	67 906	1 595 000	27 500	1,689992%
B	B1	3	0035	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	234 995	2 195 000	28 323	2,169083%
B	B1	3	0036	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	590 394	3 045 000	31 392	2,716444%
B	B1	3	0037	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	323 742	2 195 000	29 864	2,070869%
B	B1	3	0038	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	117 906	1 645 000	28 362	1,689992%
B	B1	4	0039	3 rok	B	B	77,5	51 395	4 283	212	274	226	4 995	1 960 005	284 995	2 245 000	28 968	2,169083%
B	B1	4	0040	4 rok	BTD	B	97,0	64 364	5 364	212	343	283	6 201	2 454 606	740 394	3 195 000	32 938	2,716444%
B	B1	4	0041	3 rok	B	B	73,5	49 068	4 089	212	260	214	4 775	1 871 258	373 742	2 245 000	30 544	2,070869%
B	B1	4	0042	2 rok	B	B	58,0	40 043	3 337	212	205	169	3 923	1 527 094	167 906	1 695 000	29 224	1,689992%

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Jakobsbergsgögen 1



2021-02-25

hus	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod ¹⁾	Kod ²⁾	Lgh-are	Årsavgift ³⁾ År 1	Årsavgift Krm2	Månadsavgift År 1	TV, bredband, Teles Krm2 ⁴⁾	Hushållsel (Schablon) Krm2 ⁵⁾	Tapprensning (Schablon) Krm2 ⁶⁾	Summa avgifter per månad	Inrens kr	Upphållsavgift kr	Pris kr	Pris kvm2	Antalet
B	B1	5	0043	3 rok	B	T	78,5	55 169	703	4 597	212	277	229	5 316	2 103 948	1 091 052	3 195 000	40 701	2,328381%
B	B1	5	0044	4 rok	BT/D	BT	94,0	64 392	685	5 366	212	332	274	6 184	2 455 688	1 039 312	3 495 000	37 181	2,717642%
B	B1	6	0045	3 rok	B	T	78,5	55 169	703	4 597	212	277	229	5 316	2 103 948	1 191 052	3 295 000	41 975	2,328381%
B	B1	6	0046	2 rok	B	B	54,5	39 433	724	3 286	212	192	159	3 850	1 503 825	691 175	2 195 000	40 275	1,664241%
Summa hus	A						1 738,5	1 172 018		97 668				113 752	44 696 451	9 388 549	54 085 000	31 110	49,464317%
Summa hus	B						1 777,5	1 197 403		99 784				116 119	45 664 549	9 820 451	55 485 000	31 215	50,535683%

¹⁾ B=Badrum²⁾ B=Badkök³⁾ Del av årsavgift som betalas efter anslutning⁴⁾ ST=Badrum + separat WC⁵⁾ U=Uthetas⁶⁾ Del av årsavgift som betalas på annat sätt⁷⁾ STD=Badrum + separat WC med dusch⁸⁾ T=Terrass

Totalt HSB Brf Jakobsbergsgögen 1																				
Medeltal olika lägenhetstyper																				
Lägenhetstyp	2 rok	11 st					57,4	39 803		3 317					1 517 944	204 329	1 722 273	30 024	18,478528%	
Lägenhetstyp	3 rok	24 st					76,0	50 995		4 250					1 944 763	400 237	2 345 000	30 855	51,653162%	
Lägenhetstyp	4 rok	11 st					96,5	64 337		5 361					2 453 573	668 700	3 122 273	32 370	29,868310%	

Lägsta pris	1 545 000
Medelpris	2 381 957
Högsta pris	3 495 000
Lägsta pris/m2	26 638
Medelpris/m2	31 163
Högsta pris/m2	41 975
Lägsta månadsavgift	3 197
Medel månadsavgift	4 292
Högsta månadsavgift	5 366

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Jakobsbergsskogen 1**, org nr 769637-6040 daterad 2021 - 04-28 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.

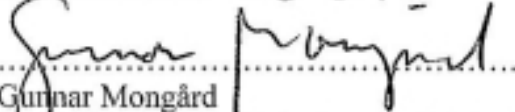
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2021 - 05-04


.....
Gunnar Mongård

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

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Jakobsbergsskogen 1 som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2019-06-14 resp daterat 2021-03-17

Prisbild Jakobsberg, Karlstad, 2019-06-05

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode Karlstad Blodklövern 2, 2021-03-17

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

Beslut om bygglov, 2019-07-03

Bygghandlingar med situationsplan, plan- och fasadritningar, 2019-04-05

Broschyr med lägenhetsritningar, 2019-09-13

Ett foto som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2021-01-19

Aktieöverlåtelseavtal avseende Fyrklövern Mark 1 AB AB, 2020-03-09 ¹⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Karlstad Blodklövern 2, 2020-03-10 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2020-03-10 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2019-09-15 ³⁾

Offert byggnadskreditiv och slutplacering, 2021-03-15 ⁴⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2020-04-01 ³⁾

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2021-02-25

Motparter

¹⁾ Hagapaddan Utveckling AB

²⁾ Fyrklövern Mark 1 AB

³⁾ HSB Produktion i Värmland HB

⁴⁾ SBAB

Intyg

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 28/4-2021 avseende HSB Brf Jakobsbergsskogen 1, org nr 769637-6040, och får härmed lämna följande intyg:

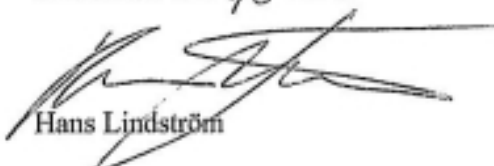
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf:s verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

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 omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 4/5-2021



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 1	utfärdat	2021-03-17
Stadgar för HSB Brf Jakobsbergsskogen 1	registrerad	2019-06-14
Aktieöverlåtelseavtal avseende Fyrklövern Mark 1 AB inkl bilagor 1)	daterad	2020-03-09
Transportköp Karlstad Blodklövern 2 3)	daterad	2020-03-10
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion 2)	daterad	2020-03-10
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2019-09-15
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2020-04-01
SBAB, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2021-03-15
Fastighetsdatautdrag Karlstad Blodklövern 2 - Infotorg/Bisnode,	daterad	2021-03-17
Beslut om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus på fastigheten Blodklövern 2 i Karlstads kommun,	daterad	2019-07-03
Marknadsanalys, marknadsläge Jakobsberg, Karlstad	daterad	2019-06-05
Lägenhetsritningar med bofakta	daterad	2019-09-13
Plan-, fasad- och sektionsritningar, bygglovhandlingar	daterade	2019-04-05
Detaljplan för Östra Jakobsberg, Karlstad	laga kraft	2018-09-19
Situationsplan, bygglovhandling	daterade	2019-04-05
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2021-01-19
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2021-02-25
1 fotografi från byggarbetsplats	daterad	2021-02-03

Motparter:

- 1) Hårpaddan Utveckling AB
- 2) HSB Produktion i Värmland HB
- 3) Fyrklövern Mark 1 AB