

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Klarapoeten

Organisationsnummer 769640-9064

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2022-02-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra ett flerbostadshus med sammanlagt 49 lägenheter i Karlstad kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Beräknad tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätterna kv 3 år 2028 och beräknad tidpunkt för inflyttning kv 1 år 2029.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningar av drift- och kapitalkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Driftkostnader har beräknats utifrån offerter, energiberäkningar, gällande taxor på orten samt likvärdiga objekt.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Brigaden 5
Areal:	5 002 m ² (preliminär area)
Antal Byggnader:	3
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	49
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	3 872
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Ett flerbostadshus i 5 våningar med källare innehållande 49 lägenheter, en byggnad innehållande gemensamhetslokal och ett parkeringshus. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan del av Sandbäcken 1:1, 1780K P2021/17 Karlstad kommun. Lagakraftvunnen 2021-09-08.

	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Beslut lämnat av</u>
Bygglov	2026-04-15	Karlstad kommun. (Bygglovet är vid tidpunkt för kostnadskalkylens upprättande ej lagakraftvunnet.)

Gemensamhetsanläggning/Servitut

Gemensamhetsanläggning för fastighetens behov av lokalgator med belysning, sophantering, lekområde, vatten- och avloppsledningar samt grönyta mm ska inrättas.

Servitut för gångstråk passage mellan Brigaden 4 och 5 avses eventuellt bildas.

Fastigheten innehas med tomträtt. Avtal löper from 2026-09-01 tom 2086-12-31.

Tomträttsavgäld enligt tomträttsvtalet gäller för den första upplåtelseperioden (2026-09-01 till och med 2036-12-31), därefter sker omprövning av tomträttsavgälden var 10:e år.

En mindre del av Fastigheten, östra delen utmed Kaserngatan) berörs av en bevarandebestämmelse (n1) som innebär att vegetation inom området ska bevaras. Inom markerat område får plantering kompletteras och förnygras samt att plank eller staket får anläggas.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens tomträtt, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.

216 286 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD

216 286 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas avseende garage, solcellsanläggning, laddstolpar och IMD ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan. Förutsättning för momslyft avseende garage är att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen av garaget skall avse minst en period på 10 år.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har ännu ej fastställts men beräknas till:

	Bostäder	Lokaler (inkl garage)	Totalt
Mark	21 200 000	1 080 000	22280000
Byggnad	99 000 000	1 813 000	100 813 000
Summa	120 200 000	2 893 000	123 093 000

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	14 717 000 kr	Pantbrev	2,92	1	1,3% rak
Lån 2	15 043 000 kr	Pantbrev	3,20	3	1,3% rak
Lån 3	5 285 000 kr	Pantbrev	3,39	4	1,0% rak
Lån 4	5 611 000 kr	Pantbrev	3,50	5	1,0% rak

*) Räntor för lån ovan är angivna per 2026-05-11.

Summa lån

40 656 000 kr

	Amorteringsplan år 1-3				
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Summa
År 1	183 963	188 038	52 850	56 110	480 960
År 2	183 963	188 038	52 850	56 110	480 960
År 3	183 963	188 038	52 850	56 110	480 960

Insatser

122 941 000 kr

Upplåtelseavgifter

52 689 000 kr

SUMMA FINANSIERING

216 286 000 kr

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder

3 020 200 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data (kostnadsfördelning per lgh framgår under avsnitt F)

605 000 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 15 st parkeringsplatser á 600 kr/månad. ²

547 180 kr

2 st MC-platser i garaget á 300 kr/månad exkl moms och 36 st garageplatser á 1000 kr/månad exkl moms.

Intäkter laddstolpe: 9 st på parkeringsplatser á 160 kr/månad och 22 st på garageplatser á 160 kr/månad (exkl moms).

59 520 kr

²⁾ Skatteverket har 2025-09-30 publicerat ett ställningstagande "Mervärdesskatt vid upplåtelse av parkeringsplatser till lokal- och bostadshyresgäster" som myndigheten har för avsikt att börja tillämpa fr o m 2027-04-01.

Ställningstagandet har mött en del kritik och det är därför vid upprättandet av denna kostnadskalkyl oklart huruvida ställningstagandet kommer att börja tillämpas och i så fall vid vilken tidpunkt. Om ställningstagandet träder i kraft kommer parkeringsupplåtelseerna avseende markparkeringsplatserna i bostadsrättsföreningen att bli momspliktiga, vilket inte är inräknat i denna kostnadskalkyl.

SUMMA INTÄKTER

4 231 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 281 000 kr
Amorteringar	481 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	122 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 715 900 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
Elförbrukning inkl hushållsel ¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹
TV/Data (Grundutbud) ¹
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från blivande Samfällighetsförening Klara Park

147 373 kr

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 28 900 kr

Tomträttsavgäld (omprövas vart 10:e år med start 2037-01-01, för bedömd höjning se avsnitt H. Ekonomisk prognos). 275 000 kr

SUMMA KOSTNADER 4 051 173 kr

Avsättning till underhållsfond. 77 000 kr

Ränteintäkter 600 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 104 327 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser garage.

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 4 232 500 kr

Summa Kostnader - 4 051 173 kr

Återföring Amorteringar 481 000 kr

Avskrivningar ³ - 3 079 457 kr

SUMMA RESULTAT - 2 417 130 kr

³⁾ Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

Byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd (viktad avskrivningstid) är 91,7 år

* Avskrivningsunderlaget uppgår till 216 286 000 kr

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning inkl årsavgift förbrukning enligt bifogade tabeller.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Bilplats	MC-plats				
Kall	Kall	Under	På	Med tak	Utan tak
36 **	2				17 *

* varav 2 st parkeringsplatser är besöksplatser. 9 st platser är försedda med laddstolpe.

** varav 22 st garageplatser med laddstolpe.

Hyra för parkeringsplats är 600 kr/månad.

Hyra för parkeringsplats med laddstolpe är 800 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.

Hyra för MC-plats är 375 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats är 1 250 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1450 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.

Lägenhetsförteckning
Klarapoeten, RBA (44628)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	UpplLavgift	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal
1111	1001	1	5	1	80,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 517 992	932 008	3 450 000	61 858	5 155	0,020481
1112	1002	1	5	2	46,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 758 228	236 772	1 995 000	43 193	3 599	0,014301
1113	1003	1	5	3	100,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		2 965 607	1 259 393	4 225 000	72 853	6 071	0,024122
1121	1101	2	5	12	83,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 573 081	1 076 919	3 650 000	63 211	5 268	0,020929
1122	1102	2	5	2	46,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 758 228	286 772	2 045 000	43 193	3 599	0,014301
1123	1103	2	5	13	103,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 020 673	1 404 327	4 425 000	74 207	6 184	0,024570
1131	1201	3	5	12	83,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 573 081	1 151 919	3 725 000	63 211	5 268	0,020929
1132	1202	3	5	2	46,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 758 228	336 772	2 095 000	43 193	3 599	0,014301
1133	1203	3	5	13	103,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 020 673	1 504 327	4 525 000	74 207	6 184	0,024570
1141	1301	4	5	12	83,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 573 081	1 226 919	3 800 000	63 211	5 268	0,020929
1142	1302	4	5	2	46,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 758 228	436 772	2 195 000	43 193	3 599	0,014301
1143	1303	4	5	13	103,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		3 020 673	1 604 327	4 625 000	74 207	6 184	0,024570
1151	1401	5	5	18	98,0 m²	4	RK	B, WcD	T/T	F		3 152 416	2 372 584	5 525 000	77 443	6 454	0,025642
1211	1001	1	5	4	89,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 683 249	891 751	3 575 000	65 917	5 493	0,021826
1212	1002	1	5	5	38,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 611 326	113 674	1 725 000	39 584	3 299	0,013107
1213	1003	1	5	6	50,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 831 686	368 314	2 200 000	44 998	3 750	0,014899
1214	1004	1	5	7	77,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 400 927	849 073	3 250 000	58 982	4 915	0,019529
1215	1005	1	5	8	93,0 m²	3	RK	B, WcD	Ing B	F		2 781 958	1 018 042	3 800 000	68 342	5 695	0,022628
1221	1101	2	5	4	89,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 683 249	966 751	3 650 000	65 917	5 493	0,021826
1222	1102	2	5	5	38,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 611 326	163 674	1 775 000	39 584	3 299	0,013107
1223	1103	2	5	14	69,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 254 025	970 975	3 225 000	55 373	4 614	0,018334
1224	1104	2	5	7	77,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 400 927	924 073	3 325 000	58 982	4 915	0,019529
1225	1105	2	5	15	101,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	F		3 002 305	1 222 695	4 225 000	73 755	6 146	0,024421
1231	1201	3	5	4	89,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 683 249	1 041 751	3 725 000	65 917	5 493	0,021826
1232	1202	3	5	5	38,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 611 326	213 674	1 825 000	39 584	3 299	0,013107
1233	1203	3	5	14	69,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 254 025	1 045 975	3 300 000	55 373	4 614	0,018334
1234	1204	3	5	7	77,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 400 927	999 073	3 400 000	58 982	4 915	0,019529
1235	1205	3	5	15	101,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	F		3 002 305	1 322 695	4 325 000	73 755	6 146	0,024421
1241	1301	4	5	4	89,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 683 249	1 116 751	3 800 000	65 917	5 493	0,021826
1242	1302	4	5	5	38,0 m²	2	RK	B	Ing B	F		1 611 326	263 674	1 875 000	39 584	3 299	0,013107
1243	1303	4	5	14	69,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 254 025	1 195 975	3 450 000	55 373	4 614	0,018334

Lägenhetsförteckning Klarapoeten, RBA (44628)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Uppl.lavgift	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal
1244	1304	4	5	7	77,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 400 927	1 149 073	3 550 000	58 982	4 915	0,019529
1245	1305	4	5	15	101,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	F		3 002 305	1 422 695	4 425 000	73 755	6 146	0,024421
1251	1401	5	5	19	85,0 m²	3	RK	B, Wc	T/T	F		2 821 889	1 803 111	4 625 000	69 323	5 777	0,022953
1252	1402	5	5	20	86,0 m²	3	RK	B	T/T	F		2 722 049	2 002 951	4 725 000	66 871	5 573	0,022141
1311	1001	1	5	9	111,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F		3 365 424	1 309 576	4 675 000	82 676	6 890	0,027374
1312	1002	1	5	10	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 283 863	741 137	3 025 000	56 106	4 676	0,018577
1313	1003	1	5	11	81,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 522 577	952 423	3 475 000	61 970	5 164	0,020519
1321	1101	2	5	16	113,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F		3 402 159	1 472 841	4 875 000	83 578	6 965	0,027673
1322	1102	2	5	10	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 283 863	816 137	3 100 000	56 106	4 676	0,018577
1323	1103	2	5	17	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 584 552	1 090 448	3 675 000	63 493	5 291	0,021023
1331	1201	3	5	16	113,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F		3 402 159	1 672 841	5 075 000	83 578	6 965	0,027673
1332	1202	3	5	10	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 283 863	966 137	3 250 000	56 106	4 676	0,018577
1333	1203	3	5	17	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 584 552	1 165 448	3 750 000	63 493	5 291	0,021023
1341	1301	4	5	16	113,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing B/B	F		3 402 159	1 872 841	5 275 000	83 578	6 965	0,027673
1342	1302	4	5	10	71,0 m²	3	RK	B	Ing B	F		2 283 863	1 041 137	3 325 000	56 106	4 676	0,018577
1343	1303	4	5	17	84,0 m²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		2 584 552	1 240 448	3 825 000	63 493	5 291	0,021023
1351	1401	5	5	21	83,0 m²	3	RK	B	T/T	F		2 661 906	2 163 094	4 825 000	65 393	5 449	0,021652
1352	1402	5	5	22	62,0 m²	2	RK	B	T/T	F		2 136 739	1 288 261	3 425 000	52 492	4 374	0,017380
49 st					3 872,0							122 941 000	52 689 000	175 630 000	3 020 198	251 684	1,000000

Årsavgift förbrukning som bostadsrättshavaren skall svara för

¹⁾ Drifkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Nedanstående kostnader är beräknade efter normalförbrukning och avvikelser av schablonvärden ovan kan därför förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh	(RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
1111	1001	1	1	80	3	RK	440	250	170	190	1 050
1112	1002	2	1	46	2	RK	250	140	100	190	680
1113	1003	3	1	100	4	RK	550	310	210	190	1 260
1121	1101	12	2	83	3	RK	460	260	170	190	1 080
1122	1102	2	2	46	2	RK	250	140	100	190	680
1123	1103	13	2	103	4	RK	560	320	210	190	1 280
1131	1201	12	3	83	3	RK	460	260	170	190	1 080
1132	1202	2	3	46	2	RK	250	140	100	190	680
1133	1203	13	3	103	4	RK	560	320	210	190	1 280
1141	1301	12	4	83	3	RK	460	260	170	190	1 080
1142	1302	2	4	46	2	RK	250	140	100	190	680
1143	1303	13	4	103	4	RK	560	320	210	190	1 280
1151	1401	18	5	98	4	RK	540	300	200	190	1 230
1211	1001	4	1	89	3	RK	490	280	190	190	1 150
1212	1002	5	1	38	2	RK	210	120	80	190	600
1213	1003	6	1	50	2	RK	270	160	100	190	720
1214	1004	7	1	77	3	RK	420	240	160	190	1 010
1215	1005	8	1	93	3	RK	510	290	190	190	1 180
1221	1101	4	2	89	3	RK	490	280	190	190	1 150
1222	1102	5	2	38	2	RK	210	120	80	190	600
1223	1103	14	2	69	3	RK	380	210	140	190	920
1224	1104	7	2	77	3	RK	420	240	160	190	1 010
1225	1105	15	2	101	4	RK	550	310	210	190	1 260

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh (RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
1231	1201	4	3	89	3 RK	490	280	190	190	1 150
1232	1202	5	3	38	2 RK	210	120	80	190	600
1233	1203	14	3	69	3 RK	380	210	140	190	920
1234	1204	7	3	77	3 RK	420	240	160	190	1 010
1235	1205	15	3	101	4 RK	550	310	210	190	1 260
1241	1301	4	4	89	3 RK	490	280	190	190	1 150
1242	1302	5	4	38	2 RK	210	120	80	190	600
1243	1303	14	4	69	3 RK	380	210	140	190	920
1244	1304	7	4	77	3 RK	420	240	160	190	1 010
1245	1305	15	4	101	4 RK	550	310	210	190	1 260
1251	1401	19	5	85	3 RK	470	260	180	190	1 100
1252	1402	20	5	86	3 RK	470	270	180	190	1 110
1311	1001	9	1	111	5 RK	610	340	230	190	1 370
1312	1002	10	1	71	3 RK	390	220	150	190	950
1313	1003	11	1	81	3 RK	440	250	170	190	1 050
1321	1101	16	2	113	5 RK	620	350	240	190	1 400
1322	1102	10	2	71	3 RK	390	220	150	190	950
1323	1103	17	2	84	3 RK	460	260	180	190	1 090
1331	1201	16	3	113	5 RK	620	350	240	190	1 400
1332	1202	10	3	71	3 RK	390	220	150	190	950
1333	1203	17	3	84	3 RK	460	260	180	190	1 090
1341	1301	16	4	113	5 RK	620	350	240	190	1 400
1342	1302	10	4	71	3 RK	390	220	150	190	950
1343	1303	17	4	84	3 RK	460	260	180	190	1 090
1351	1401	21	5	83	3 RK	460	260	170	190	1 080
1352	1402	22	5	62	2 RK	340	190	130	190	850

Summa 49

3 872

G. Nyckeltal

BOA: 3 872 m² LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och upplåtelseavgifter*	45 359
Föreningens lån *	10 500
Anskaffningsvärde *	55 859
Belåningsgrad	18,8%
Snittränta föreningens lån	3,3%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	780
Övriga intäkter: hyresintäkter parkering samt ränteintäkter kassaflöde år 1*	157
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	156
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	443
Årsavgifternas andel av total intäkt (inkl årsavgift förbrukning)	85,7%
	kr/m ²
Kassaflöde ***	27
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	144
Sparande *** 1	171
Energikostnader *** 2	177

¹⁾ Årets resultat med återläggning av avskrivningar.

²⁾ Med energikostnader avses föreningens totala kostnader för vatten, värme och el.

H. Ekonomisk prognos

Ärsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Kommentar
Intäkter									
Ärsavgifter bostäder	3 020 200	3 080 600	3 142 200	3 205 000	3 269 100	3 334 500	3 609 400	4 399 800	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser /laddstolpar	606 700	606 700	606 700	606 700	606 700	606 700	606 700	606 700	
Summa intäkter	4 231 900	4 304 400	4 378 300	4 453 700	4 530 600	4 609 100	4 939 100	5 887 800	
Kostnader									
Räntekostnader	1 281 000	1 265 800	1 250 700	1 235 500	1 220 400	1 205 300	1 144 700	983 200	Amortering enl preliminär finansieringsplan, se avsnitt D.
Amorteringar	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	
Räntekostnadsutrymme ¹⁾	122 000	120 500	119 100	117 600	116 200	114 800	109 000	94 600	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 715 900	1 750 200	1 785 200	1 820 900	1 857 400	1 894 500	2 050 700	2 499 800	Ökning 2 % per år.
Driftnetto samf	147 400	150 300	153 300	156 400	159 500	162 700	176 100	214 700	Ökning 2 % per år.
									För de första femton åren efter valdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.
Fastighetsavgift/-skatt	28 900	29 500	30 100	30 700	31 300	31 900	34 600	165 200	Fastighetsskatten avser garage.
									Tomträttsavgalden omprövas vart 10:e år med start från 2037-01-01. Prognosen utgår från en bedömd höjning på 20 % vart 10:e år.
Tomträttsavgäld	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	330 000	396 000	
Summa kostnader	4 051 200	4 072 300	4 094 400	4 117 100	4 140 800	4 165 200	4 326 100	4 844 500	
Avsättning till underhållsfond									
Komponentutbyte enligt underhållsplan	77 000	78 540	80 111	81 713	83 347	85 014	92 022	112 174	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Ränteläntäcker	600	2 300	4 500	7 400	11 000	15 300	39 500	1 124 658	Finansieringsplan underhåll.
Summa kassaflöde	104 300	155 860	208 289	262 287	317 453	374 186	560 478	55 033	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Äck kassaflöde	104 300	260 160	468 449	730 736	1 048 189	1 422 375	3 461 100	11 028 200	Finansieringsplan underhåll.

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Kommentar
Summa intäkter									
Summa intäkter	4 231 900	4 304 400	4 378 300	4 453 700	4 530 600	4 609 100	4 939 100	5 887 800	
Summa kostnader	- 4 051 200	- 4 072 300	- 4 094 400	- 4 117 100	- 4 140 800	- 4 165 200	- 4 326 100	- 4 844 500	
Återföring amortering	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	
Avskrivning ²	- 3 079 457	- 3 079 457	- 3 079 457	- 3 079 457	- 3 079 457	- 3 079 457	- 3 079 457	- 3 079 457	
Årets resultat	- 2 417 757	- 2 366 357	- 2 314 557	- 2 261 857	- 2 208 657	- 2 154 557	- 1 985 457	- 1 555 157	
Amortering + avsättning till underhållsfond									
Amortering + avsättning till underhållsfond	557 964	559 504	561 075	562 677	564 311	565 978	572 986	593 138	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara:		2,92%							
Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara:		3,20%							
Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara:		3,39%							
Utgiftsräntan är 1 för lån 4 har antagits vara:		3,50%							
Intäktsränta på kassaflöde har antagits vara:		1,25%							

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -erhettshöjning av låneräntan.

²⁾ Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	780	796	813	830	847	865	942	1 172
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	780	833	849	903	932	963	1 035	1 252
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	780	870	886	976	1 018	1 061	1 128	1 333
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	780	800	820	841	862	883	975	1 210
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	780	837	857	914	947	981	1 066	1 330
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	780	874	893	987	1 032	1 079	1 159	1 402

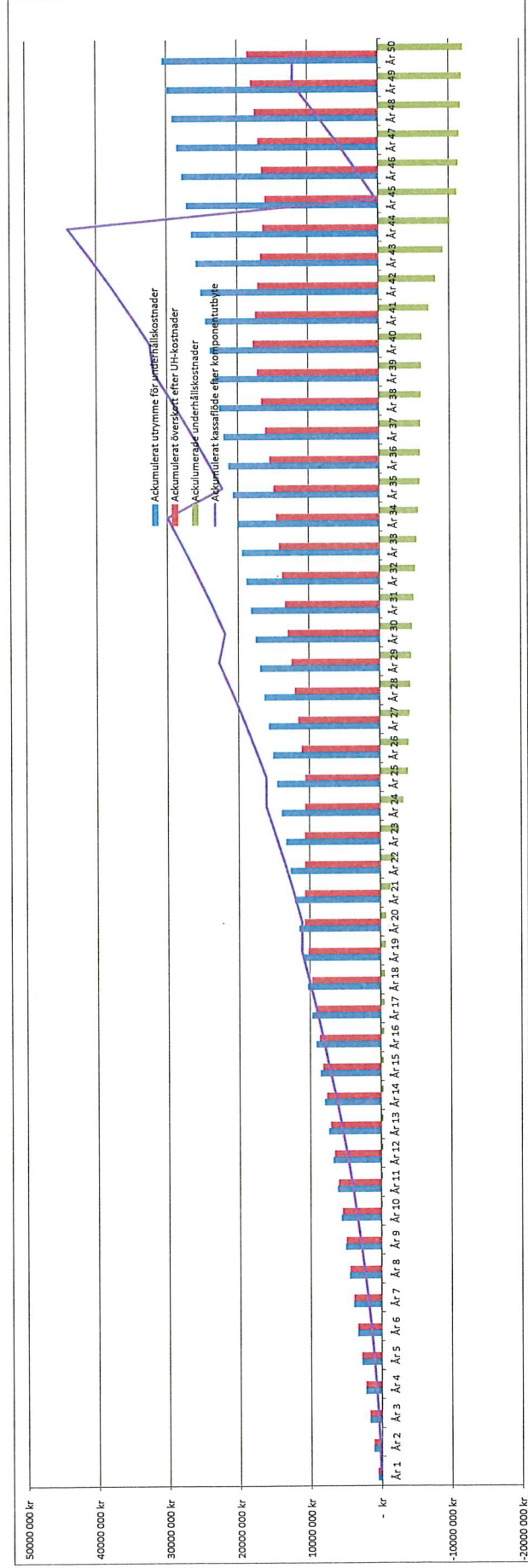
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

*) Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år Klarapoeten

Datum	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsäge										2026										Summa									
	2026-03-19	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50	Ar 51-55	Ar 56-60	
Boa:	3 872	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	2 122 000	402 000	632 000	169 000	2 293 000	343 000	6 611 000	6 611 000	
Avesättning UH-fond kr/m²:	20	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	2 122 000	402 000	632 000	169 000	2 293 000	343 000	6 611 000	6 611 000	
Lån:	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	40 656 000	
Amortering/m²	124	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	
Summa Amortering+UH/m²	144	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	
Finansiering kommande underhåll																														
Utrymme i länestocken (amorterat)		480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	
Avsättning till UH-fond		77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	77 000	
Arligt utrymme för underhållskostnader		557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	557 964 kr	
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader		557 964 kr	1 117 468 kr	1 678 543 kr	2 241 220 kr	2 805 531 kr	3 371 509 kr	3 939 188 kr	4 508 601 kr	5 079 782 kr	5 652 769 kr	6 227 595 kr	6 804 299 kr	7 382 918 kr	7 963 489 kr	8 546 053 kr														
Underhållskostnader																														
Arliga underhållskostnader		- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	- 4 000 kr	
Arligt överskott/underskott		553 964 kr	555 504 kr	557 075 kr	558 677 kr	560 311 kr	561 945 kr	563 579 kr	565 213 kr	566 847 kr	568 481 kr	570 115 kr	571 749 kr	573 383 kr	575 017 kr	576 651 kr														
Akkumulerade underhållskostnader		-4 000	-8 000	-12 000	-16 000	-20 000	-24 000	-28 000	-32 000	-36 000	-40 000	-44 000	-48 000	-52 000	-56 000	-60 000														
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader		553 964 kr	1 109 468 kr	1 666 543 kr	2 223 220 kr	2 785 531 kr	3 321 478 kr	3 859 126 kr	4 398 508 kr	4 939 688 kr	5 482 614 kr	6 012 581 kr	6 544 426 kr	7 078 186 kr	7 613 898 kr	8 151 603 kr														
Finansiering av kommande komponentutbyte																														
Komponentutbyte (bedömt)		104 368 kr	260 055 kr	468 370 kr	730 650 kr	1 048 266 kr	1 422 616 kr	1 855 129 kr	2 347 270 kr	2 900 533 kr	3 461 108 kr	4 085 205 kr	4 774 431 kr	5 530 391 kr	6 354 738 kr	7 249 213 kr														
Akkumulerat kassaflöde		104 368 kr	260 055 kr	468 370 kr	730 650 kr	1 048 266 kr	1 422 616 kr	1 855 129 kr	2 347 270 kr	2 900 533 kr	3 461 108 kr	4 085 205 kr	4 774 431 kr	5 530 391 kr	6 354 738 kr	7 249 213 kr														
Akkumulerat kassaflöde efter komponentutbyte		104 368 kr	260 055 kr	468 370 kr	730 650 kr	1 048 266 kr	1 422 616 kr	1 855 129 kr	2 347 270 kr	2 900 533 kr	3 461 108 kr	4 085 205 kr	4 774 431 kr	5 530 391 kr	6 354 738 kr	7 249 213 kr														



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33
480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964
103 632	105 704	107 819	109 975	112 174	114 418	116 706	119 040	121 421	123 850	126 327	128 853	131 430	134 059	136 740	139 475	142 264	145 110
584 596 kr	586 668 kr	588 783 kr	590 939 kr	593 138 kr	595 382 kr	597 670 kr	600 004 kr	602 385 kr	604 814 kr	607 291 kr	609 817 kr	612 394 kr	615 023 kr	617 704 kr	620 439 kr	623 228 kr	626 074 kr
9 130 649 kr	9 717 317 kr	10 306 100 kr	10 897 039 kr	11 490 177 kr	12 085 559 kr	12 683 230 kr	13 283 234 kr	13 885 619 kr	14 490 433 kr	15 097 724 kr	15 707 541 kr	16 319 935 kr	16 934 958 kr	17 552 662 kr	18 173 101 kr	18 796 329 kr	19 422 403 kr
-	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -	83 444 kr -
501 152 kr	503 225 kr	505 339 kr	507 495 kr	509 695 kr	511 945 kr	514 195 kr	516 445 kr	518 695 kr	520 945 kr	523 195 kr	525 445 kr	527 695 kr	529 945 kr	532 195 kr	534 445 kr	536 695 kr	538 945 kr
-477 894	-561 338	-644 781	-728 225	-811 669	-895 113	-978 557	-1061 999	-1145 441	-1228 883	-1312 325	-1395 767	-1479 209	-1562 651	-1646 093	-1729 535	-1812 977	-1896 419
8 652 755 kr	9 155 980 kr	9 661 319 kr	10 168 814 kr	10 678 508 kr	11 188 202 kr	11 697 896 kr	12 207 590 kr	12 717 284 kr	13 226 978 kr	13 736 672 kr	14 246 366 kr	14 756 060 kr	15 265 754 kr	15 775 448 kr	16 285 142 kr	16 794 836 kr	17 304 530 kr
8 101 103 kr	9 022 894 kr	10 016 312 kr	11 083 123 kr	12 152 857 kr	13 226 591 kr	14 305 325 kr	15 389 059 kr	16 472 793 kr	17 561 527 kr	18 655 261 kr	19 753 995 kr	20 857 729 kr	21 966 463 kr	23 080 197 kr	24 198 931 kr	25 322 665 kr	26 451 399 kr
8 101 103 kr	9 022 894 kr	10 016 312 kr	11 083 123 kr	12 152 857 kr	13 226 591 kr	14 305 325 kr	15 389 059 kr	16 472 793 kr	17 561 527 kr	18 655 261 kr	19 753 995 kr	20 857 729 kr	21 966 463 kr	23 080 197 kr	24 198 931 kr	25 322 665 kr	26 451 399 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964	480 964
	148 012	150 972	153 991	157 071	160 213	163 417	168 685	170 019	173 419	176 888	180 426	184 034	187 715	191 469	195 298	199 204
628 976 kr	631 936 kr	634 955 kr	638 035 kr	641 177 kr	644 381 kr	647 649 kr	650 983 kr	654 383 kr	657 852 kr	661 390 kr	664 998 kr	668 679 kr	672 433 kr	676 262 kr	680 168 kr	684 153 kr
20 051 379 kr	20 683 315 kr	21 318 270 kr	21 956 306 kr	22 597 482 kr	23 241 863 kr	23 889 513 kr	24 540 496 kr	25 194 879 kr	25 852 731 kr	26 514 121 kr	27 179 119 kr	27 847 797 kr	28 520 231 kr	29 196 493 kr	29 876 661 kr	30 560 814 kr
- 228 956 kr	- 228 956 kr	- 67 596 kr	- 67 596 kr	- 67 596 kr	- 67 596 kr	- 67 596 kr	- 1 012 607 kr	- 1 012 607 kr	- 1 012 607 kr	- 1 012 607 kr	- 1 012 607 kr	- 167 237 kr	- 167 237 kr	- 167 237 kr	- 167 237 kr	- 167 237 kr
400 020 kr	402 980 kr	567 359 kr	570 439 kr	573 580 kr	576 785 kr	580 053 kr	- 361 624 kr	- 358 224 kr	- 354 755 kr	- 351 217 kr	- 347 609 kr	501 442 kr	505 196 kr	509 026 kr	512 932 kr	516 916 kr
-5 540 198	-5 769 154	-5 836 750	-5 904 346	-5 971 942	-6 039 539	-6 107 135	-7 118 742	-8 132 349	-9 144 986	-10 157 563	-11 170 170	-11 337 407	-11 504 644	-11 671 880	-11 839 117	-12 006 354
14 511 181 kr	14 914 161 kr	15 487 520 kr	16 051 959 kr	16 625 540 kr	17 202 325 kr	17 782 378 kr	17 420 754 kr	17 062 530 kr	16 707 775 kr	16 356 558 kr	16 008 949 kr	16 510 391 kr	17 015 587 kr	17 524 613 kr	18 037 544 kr	18 554 460 kr
						2 065 167 kr					46 797 241 kr					3 208 795 kr
29 958 741 kr	32 225 850 kr	34 492 959 kr	36 760 068 kr	39 027 177 kr	41 294 286 kr	43 561 395 kr	45 828 504 kr	48 095 613 kr	50 362 722 kr	52 629 831 kr	54 896 940 kr	57 164 049 kr	59 431 158 kr	61 698 267 kr	63 965 376 kr	66 232 485 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr
29 958 741 kr	22 163 860 kr	24 423 869 kr	26 792 247 kr	29 271 443 kr	31 864 122 kr	34 464 478 kr	37 064 834 kr	39 665 190 kr	42 265 546 kr	44 865 902 kr	47 466 258 kr	50 066 614 kr	52 666 970 kr	55 267 326 kr	57 867 682 kr	60 468 038 kr

Fondavsättning 50 år

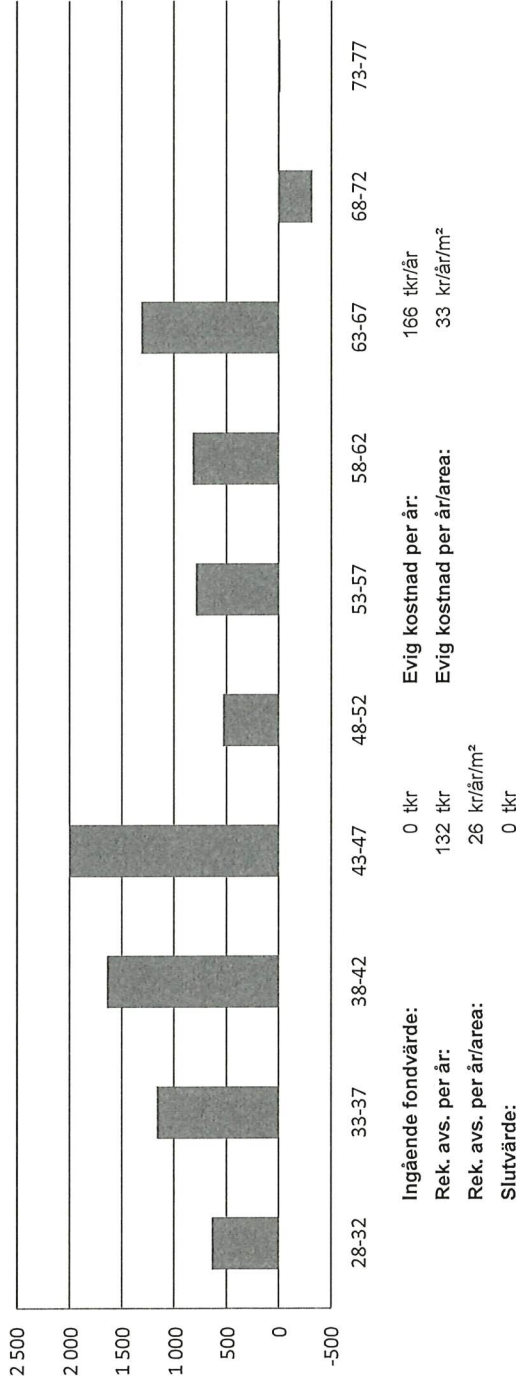
232998 UH-plan SYD

Brf Klarapoeten i Karlstad - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet:
HLU/VLU: PU
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkning: 4 993,0 m²

Kostnad enligt underhållsplan	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Rekommenderad avsättning	20	136	184	310	2 122	402	632	169	2 293	343	6 610 395	132 208
Rekommenderad fondbehållning	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661		
	641	1 166	1 643	1 995	533	792	822	1 314	-318	0		

Fondbehållning



Fondavsättning 50 år

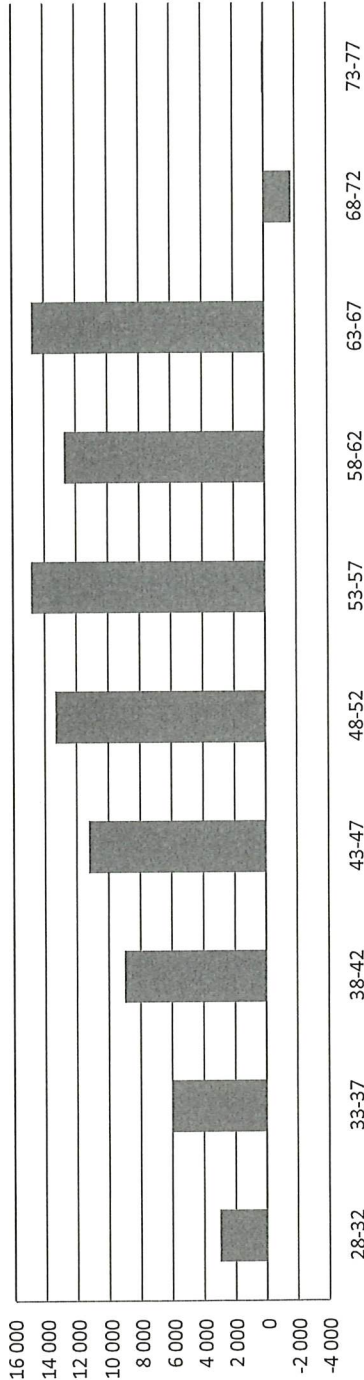
232998 UH-plan SYD

Brf Klarapoeten i Karlstad - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet:
HLUVLU: KOMP
PII/KIU: KOMP
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 4 993,0 m²

Kostnad enligt underhållsplan	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Rekommenderad avsättning	3 004	3 004	3 004	3 004	3 004	3 004	3 004	3 004	3 004	3 004		
Rekommenderad fondbehållning	3 004	6 008	9 013	11 245	13 356	14 864	12 736	14 787	-1 789	0		600 850

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
Rek. avs. per år: 601 tkr
Rek. avs. per år/area: 120 kr/år/m²
Slutvärde: 0 tkr
Evig kostnad per år: 1 275 tkr/år
Evig kostnad per år/area: 255 kr/år/m²

Underhållsplan 50 år

232998 UH-plan SYD

Brf Klarapoeten i Karlstad - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2028
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
PI/K/U: Ingen
Objektnivå: Kodstruktur - Nivå 6

Kostnadsfaktor:

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljer: Kodstruktur - Nivå 6

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121141 DUC, modell mindre, byte	0	0	0	0	25	0	0	0	25	0	50 962	1 019
SC121142 DUC, modell mellan, byte	0	0	0	0	69	0	0	0	69	0	137 160	2 743
SC121151 IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	0	0	0	207	0	0	207	0	0	207	622 140	12 443
SC212112 Takpapp, byte ink. underarbete	0	0	0	0	0	0	1 756	0	0	0	1 756 296	35 126
SC212711 Sedumtak, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	1 466	0	1 465 512	29 310
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	388	0	387 792	7 756
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	626	0	626 310	12 526
SC213512 Vindskivor trä, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	28 522	570
SC213513 Vindskivor plåt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24 418	488
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	0	0	0	0	0	0	404	0	0	0	404 134	8 083
SC217111 Rökluckor, byte	0	0	0	0	215	0	0	0	215	0	430 458	8 609
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	28 672	573
SC221961 Krönplåt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	28 721	574
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	0	0	0	0	0	0	0	0	739	0	738 532	14 771
SC222231 Glas/plexiräcke, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	294	0	293 506	5 870
SC222313 Inglasning balkong, helinglasning	0	0	0	0	0	0	0	0	4 470	0	4 469 902	89 398
SC222411 Takterrass, lagning tätskikt	0	0	0	0	0	0	678	0	0	0	678 333	13 567
SC223261 Takfönster aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	87 642	1 753
SC233321 Dörrar stål/alu, målning	0	0	0	0	8	0	0	0	8	0	32 992	660
SC234112 Vikportar aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	119	0	119 110	2 382
SC234191 Portautomatik garageportar, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	144	0	144 463	2 889
SC291132 Takfotsställning	0	0	0	64	0	0	64	0	0	64	192 228	3 845
SC321123 Trapphus, normal standard, reparation+målning	0	0	0	0	673	0	0	0	111	0	589 167	11 783
SC321221 Postboxar, byte	0	0	0	0	0	0	89	0	673	0	1 345 566	26 911
SC329211 Helmålning källare	0	0	0	0	40	141	287	0	0	0	89 277	1 786
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	0	0	55	0	0	0	61	0	528 353	10 567
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	0	0	0	0	196	52	0	0	84	0	138 914	2 778
SC341131 Cementrosalkgolv, slipning	0	0	0	0	0	0	0	0	204	0	452 902	9 058
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	255	0	255 149	5 103
SC341152 Plastmatta, byte	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	79 663	1 593
SC341161 Träggolv, slipning + lackning	0	0	0	0	0	0	0	49	0	0	48 600	972
SC341164 Träggolv, lamellparkett, byte	0	0	0	27	0	0	27	0	0	27	80 769	1 615
	0	0	0	0	0	0	0	0	98	0	97 588	1 952

	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-62	63-67	68-72	73-77	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC341291 Träpanel, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	27 864	557
SC341322 Målning tak våtrum	0	0	0	0	6	0	0	0	6	0	12 436	249
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	1 199	0	1 198 769	23 975
SC344312 Inredning duschplats, byte inkl duschblandare	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	20 560	411
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11 114	222
SC345191 Byte av kompaktkök (trinett)	0	0	0	0	0	0	0	36	0	0	35 943	719
SC345212 Köksinredning litet kök/pentry, byte	0	0	0	0	0	0	0	106	0	0	105 995	2 120
SC346213 Våtrum/badrum 1-3 m2, helfrenovering	0	0	0	0	0	0	0	0	54	0	54 405	1 088
SC346223 Våtrum/badrum 3-5 m2, helfrenovering	0	0	0	0	0	0	0	245	0	0	245 025	4 901
SC421411 Byte tappvattenledningar	0	0	0	0	0	0	0	0	5 636	0	5 635 515	112 710
SC431321 Stampsplöjning	0	62	62	62	62	62	62	62	62	62	561 033	11 221
SC462313 Byte fjärrvärme central	0	0	0	0	0	0	0	418	0	0	417 960	8 359
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	377	0	0	0	0	377 044	7 541
SC463911 Injustering värmesystem	0	0	0	0	0	98	0	0	0	0	97 858	1 957
SC471111 Renovering FTX-aggregat ca 150 l/s.	0	0	0	11	0	0	11	0	0	11	33 207	664
SC471112 Byte FTX-aggregat ca 150 l/s.	0	0	0	0	0	0	57	0	0	0	56 928	1 139
SC471123 Renovering FTX-aggregat ca 2000 l/s.	0	0	0	136	0	0	136	0	0	136	407 214	8 144
SC471124 Byte FTX-aggregat ca 2000 l/s.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	443 074	8 861
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	33	33	33	33	0	33	33	33	33	264 648	5 293
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	33	0	33	0	0	33	0	33	132 320	2 646
SC513314 Byte kraft och belysning, bastu.	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	53 476	1 070
SC513411 Solpaneler byte	0	0	0	0	0	0	779	0	0	0	779 031	15 581
SC513421 Växelriktare byte	0	0	0	38	0	0	38	0	0	38	113 400	2 268
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	6 055	121
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	0	0	0	0	618	0	0	0	0	618 201	12 364
SC521161 Byte belysningsarmaturer, garage	0	0	0	0	0	183	0	0	0	0	182 755	3 655
SC521242 Byte LED-armaturer med närvarosensor	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10 260	205
SC521261 Exterförläysning på vägg/tak, byte	0	0	0	0	0	259	0	0	0	0	259 496	5 190
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	0	106	0	0	0	106	0	211 296	4 226
SC621122 Byte centralutrustning kod/tagg-system	0	0	0	0	40	0	0	0	40	0	80 640	1 613
SC681122 Byte centralutrustning brandlarm	0	0	0	0	0	0	63	0	0	0	63 439	1 269
SC682111 Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	0	0	0	0	173	0	0	0	173	0	346 592	6 932
SC682211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	0	0	223	0	0	0	223	0	445 226	8 905
SC711112 Renovering linhiss	0	0	0	0	827	0	0	0	0	0	827 058	16 541
SC711114 Kompletter byte linhiss	0	0	0	0	0	0	0	0	3 730	0	3 729 708	74 594
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	33	66	33	66	66	33	66	66	33	66	529 280	10 586
SD239100 Planteringsytor	20	41	20	41	41	20	41	41	20	41	324 000	6 480
SD311113 Asfaltyta, omläggning 100%	0	0	0	0	0	0	0	0	145	0	145 296	2 906
SD311121 Uppmålning av p-platser	0	0	27	0	27	0	27	0	27	0	106 312	2 126
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	0	0	0	121	0	0	0	121	0	242 460	4 849
SD331112 Byte trädäck/trall	0	0	0	0	41	0	0	0	41	0	82 740	1 655
SD431121 Byte belysningsarmatur på stolpe	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	43 179	864
SD431131 Byte pollare inkl belysningsarmatur	0	0	0	93	0	0	93	0	0	93	279 966	5 599
SD451212 Byte laddstation, dubbeluttag	0	0	0	370	0	0	370	0	0	370	1 109 634	22 193
Summa:	53	202	217	1 148	3 081	1 932	5 829	1 189	21 906	1 624	37 182 165	743 643

Besiktningsrapport

232998 UH-plan SYD

Brf Klarapoeten i Karlstad - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Brf Klarapoeten i Karlstad						
01-Bostadshus						
Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot norr						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	67,0	m	2068	40	2028	142 007
SC217111 Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	20 925
SC221117 Träpanel, byte	55,0	m2	2088	60	2028	74 993
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	13,0	m2	2053	25	2028	8 284
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (4st.)	32,0	m2	2068	40	2028	53 957
SC222231 Glas/plexiräcke, byte (Takterrasser)	15,0	m	2068	40	2028	50 605
SC222313 Inglasning balkong, helinglasning (4st.)	91,0	m2	2068	40	2028	423 710
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	42,0	st	2078	50	2028	1 101 511
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	5,0	st	2078	50	2028	177 029
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	6,0	st	2078	50	2028	166 836
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	2,0	st	2078	50	2028	193 898
SC241222 Byggnad med tegelfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	353,0	m2	2108	80	2028	1 873 318
SC291112 Fasadställning, bred (Renovering av tegelfasaden)	524,0	m2	2108	80	2028	171 191
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Vid entréer och balkonger)	6,0	st	2053	25	2028	26 390
Byggnadsdel: 02-Gatufasad mot öster						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	70,0	m	2068	40	2028	148 365
SC217111 Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	20 925
SC221117 Träpanel, byte	102,0	m2	2088	60	2028	139 077
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	8,0	m2	2053	25	2028	5 098
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (12st.)	108,0	m2	2068	40	2028	182 104
SC222231 Glas/plexiräcke, byte (Takterrasser)	31,0	m	2068	40	2028	104 583
SC222313 Inglasning balkong, helinglasning (12st.)	228,0	m2	2068	40	2028	1 061 602
SC223215 Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte (Källarfönster)	2,0	st	2078	50	2028	24 883
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	49,0	st	2078	50	2028	1 285 096
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	8,0	st	2078	50	2028	283 246
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	12,0	st	2078	50	2028	333 671
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	96 949
SC241222 Byggnad med tegelfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	358,0	m2	2108	80	2028	1 899 852
SC291112 Fasadställning, bred (Renovering av tegelfasaden)	620,0	m2	2108	80	2028	202 554
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Vid entréer och balkonger)	13,0	st	2053	25	2028	57 178
Byggnadsdel: 03-Gårdsfasad+gavel mot söder						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	55,0	m	2068	40	2028	116 573
SC217111 Rökluckor, byte	2,0	st	2048	20	2028	41 850
SC221117 Träpanel, byte	343,0	m2	2088	60	2028	467 681
SC221711 Sockel betong, rengöring + reparation	9,0	m2	2053	25	2028	5 735
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt. (20st.)	196,0	m2	2068	40	2028	330 485
SC222231 Glas/plexiräcke, byte (Takterrasser)	21,0	m	2068	40	2028	70 847
SC222313 Inglasning balkong, helinglasning (20st.)	410,0	m2	2068	40	2028	1 909 022
SC223215 Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte (Källarfönster)	2,0	st	2078	50	2028	24 883
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	41,0	st	2078	50	2028	1 075 284

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	10,0	st	2078	50	2028	354 057
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	24,0	st	2078	50	2028	667 343
SC241222	Byggnad med tegelfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	103,0	m2	2108	80	2028	546 606
SC291112	Fasadställning, bred (Renovering av tegelfasaden)	201,0	m2	2108	80	2028	65 667
SC291112	Fasadställning, bred (Byte av träpaneler)	375,0	m2	2088	60	2028	122 513
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Vid balkonger)	20,0	st	2053	25	2028	87 966
Byggnadsdel: 04-Gårdsfasad+gavel mot väster							
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	70,0	m	2068	40	2028	148 365
SC217111	Rökluckor, byte	2,0	st	2048	20	2028	41 850
SC221117	Träpanel, byte	326,0	m2	2088	60	2028	444 501
SC221711	Sockel betong, rengöring + reparation	15,0	m2	2053	25	2028	9 558
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (12st.)	102,0	m2	2068	40	2028	171 987
SC222231	Glas/plexiräcke, byte (Takterrasser)	20,0	m	2068	40	2028	67 473
SC222313	Inglasning balkong, helinglasning (12st.)	231,0	m2	2068	40	2028	1 075 571
SC223215	Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte (Källarfönster)	3,0	st	2078	50	2028	37 325
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	52,0	st	2078	50	2028	1 363 775
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	16,0	st	2078	50	2028	444 895
SC233224	Dörrar stål/alu med glasruta, byte (Trapphusdörr)	1,0	st	2078	50	2028	34 137
SC241222	Byggnad med tegelfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	188,0	m2	2108	80	2028	997 688
SC291112	Fasadställning, bred (Renovering av tegelfasaden)	195,0	m2	2108	80	2028	63 707
SC291112	Fasadställning, bred (Byte av träpaneler)	462,0	m2	2088	60	2028	150 935
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Vid entréer och balkonger)	13,0	st	2053	25	2028	57 178
Byggnadsdel: 05-Yttertak							
SC212112	Takpapp, byte ink. underarbete	1 384,0	m2	2058	30	2028	1 756 296
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	284,0	m	2068	40	2028	301 736
SC215215	Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	1 384,0	m2	2058	30	2028	404 135
SC222411	Takterrass, lagning tätskikt	187,0	m2	2058	30	2028	678 333
SC223261	Takfönster aluminium, byte	4,0	st	2068	40	2028	87 642
SC291132	Takfötsställning (Takrenovering)	2 377,0	m2	2058	30	2028	478 134
SC513411	Solpaneler byte	220,0	m2	2058	30	2028	779 031
Underhållsenhet: 01-Trapphus 1							
SC217111	Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	29 893
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning (Ink. källaravsats)	6,0	st	2048	20	2028	201 836
SC321221	Postboxar, byte	1,0	st	2058	30	2028	24 800
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning (Källaravsats)	10,0	m2	2048	20	2028	1 701
SC341131	Cementmosaigolv, slipning (Trappor och viloplan)	89,0	m2	2068	40	2028	75 695
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	13,0	st	2068	40	2028	318 041
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2 (Ink. källaravsats)	99,0	m2	2053	25	2028	74 710
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2048	20	2028	35 216
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2048	20	2028	22 262
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2048	40	-	275 686
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2068	40	2028	1 243 237
Underhållsenhet: 02-Trapphus 2							
SC217111	Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	29 893
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning (Ink. källaravsats)	6,0	st	2048	20	2028	201 836
SC321221	Postboxar, byte (22st.)	1,0	st	2058	30	2028	39 679
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning (Källaravsats)	17,0	m2	2048	20	2028	2 892
SC341131	Cementmosaigolv, slipning (Trappor och viloplan)	122,0	m2	2068	40	2028	103 761
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	22,0	st	2068	40	2028	538 223
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2 (Ink. källaravsats)	122,0	m2	2053	25	2028	92 067
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2048	20	2028	35 216
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare (Gårdsingång)	1,0	st	2048	20	2028	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2048	20	2028	44 523
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2048	40	-	275 686
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2068	40	2028	1 243 237
02-Trapphus 2							
Rum: 01-Teknik/Fläkrum plan 5							
SC121141	DUC, modell mindre, byte	1,0	st	2048	20	2028	25 481
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	60,0	m2	2068	40	2028	28 350
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	60,0	m2	2063	35	2028	68 283

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC471123	Renovering FTX-aggregat ca 2000 l/s.	1,0	st	2043	15	2028	135 738
SC471124	Byte FTX-aggregat ca 2000 l/s.	1,0	st	2073	45	2028	443 074
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2043	15	2028	37 800
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	60,0	m2	2053	25	2028	36 223
Underhållsenhet: 03-Trapphus 3							
SC217111	Rökluckor, byte	1,0	st	2048	20	2028	29 893
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning (Ink. källaravsats)	6,0	st	2048	20	2028	201 836
SC321221	Postboxar, byte	1,0	st	2058	30	2028	24 800
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning (Källaravsats)	10,0	m2	2048	20	2028	1 701
SC341131	Cementmosaikgolv, slipning (Trappor och viloplan)	89,0	m2	2068	40	2028	75 695
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	14,0	st	2068	40	2028	342 506
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2 (Ink. källaravsats)	99,0	m2	2053	25	2028	74 710
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2048	20	2028	35 216
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2048	20	2028	22 262
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2048	40	-	275 686
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2068	40	2028	1 243 237
04-Källare							
Rum: 01-Passager/Lgh-förråd mellan trapphus 1+2							
SC329211	Helmålning källare	83,0	m2	2053	25	2028	36 864
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	83,0	m2	2053	25	2028	14 118
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	83,0	m2	2053	25	2028	50 109
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	2,0	st	2048	20	2028	23 107
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2048	20	2028	44 523
Rum: 02-Fastighetsförråd							
SC329211	Helmålning källare	3,0	m2	2058	30	2028	1 332
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	3,0	m2	2058	30	2028	442
SC521242	Byte LED-armaturer med närvarosensor	1,0	st	2053	25	2028	5 130
Rum: 03-Cykelrum							
SC329211	Helmålning källare	60,0	m2	2053	25	2028	26 649
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	60,0	m2	2053	25	2028	10 206
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	60,0	m2	2053	25	2028	36 223
Rum: 04-WC							
SC341322	Målning tak våtrum	2,0	m2	2048	20	2028	732
SC346213	Våtrum/badrum 1-3 m2, helrenovering	1,0	st	2068	40	2028	54 405
Rum: 05-Städförråd							
SC329211	Helmålning källare	10,0	m2	2053	25	2028	4 442
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	10,0	m2	2063	35	2028	11 381
SC344511	Byte utslagsback	1,0	st	2068	40	2028	11 115
SC521242	Byte LED-armaturer med närvarosensor	1,0	st	2053	25	2028	5 130
Rum: 06-Passager/Lgh-förråd mellan trapphus 2+3							
SC329211	Helmålning källare	122,0	m2	2053	25	2028	54 186
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	122,0	m2	2053	25	2028	20 752
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	122,0	m2	2053	25	2028	73 654
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	2,0	st	2048	20	2028	23 107
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2048	20	2028	44 523
Rum: 07-Undercentral							
SC121142	DUC, modell mellan, byte	1,0	st	2048	20	2028	68 580
SC329211	Helmålning källare	22,0	m2	2068	40	2028	9 771
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	22,0	m2	2068	40	2028	3 742
SC462313	Byte fjärrvärmecentral (Komplett byte)	1,0	st	2063	35	2028	417 960
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	22,0	m2	2053	25	2028	13 282
Rum: 08-Elcentral							
SC329211	Helmålning källare	18,0	m2	2068	40	2028	7 995
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	18,0	m2	2068	40	2028	3 062
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	18,0	m2	2053	25	2028	10 867
SC621122	Byte centralutrustning kod/tagg-system	1,0	st	2048	20	2028	20 161
SC681122	Byte centralutrustning brandlarm	1,0	st	2058	30	2028	63 439
Rum: 09-Korridor vid hobbyrum							
SC329211	Helmålning källare	16,0	m2	2053	25	2028	7 106
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	16,0	m2	2053	25	2028	2 722
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	16,0	m2	2053	25	2028	9 660

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2048	20	2028	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2048	20	2028	22 262
Rum: 10-Hobbyrum							
SC329211	Helmålning källare	26,0	m2	2053	25	2028	11 548
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	26,0	m2	2053	25	2028	4 423
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	26,0	m2	2053	25	2028	15 697
Rum: 11-Övernattningslägenhet							
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	26,0	m2	2048	20	2028	12 285
SC341161	Trägolv, slipning + lackning	26,0	m2	2043	15	2028	9 723
SC341164	Trägolv, lamellparkett, byte	26,0	m2	2068	40	2028	35 240
SC341322	Målning tak våtrum (Badrum)	5,0	m2	2048	20	2028	1 829
SC345191	Byte av kompaktkök (trinett)	1,0	st	2063	35	2028	35 944
SC346223	Våtrum/badrum 3-5 m2, helrenovering	1,0	st	2063	35	2028	81 675
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	31,0	m2	2053	25	2028	18 715
05-Relax/gymavdelning							
Rum: 01-Relax/gym							
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	24,0	m2	2048	20	2028	11 340
SC341152	Plastmatta, byte	24,0	m2	2063	35	2028	25 920
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	24,0	m2	2053	25	2028	14 489
Rum: 02-Omklädningsrum/dusch							
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	21,0	m2	2048	20	2028	9 923
SC341152	Plastmatta, byte	21,0	m2	2063	35	2028	22 680
SC344312	Inredning duschplats, byte inkl duschblandare	2,0	st	2063	35	2028	20 561
SC513314	Byte kraft och belysning, bastu.	1,0	st	2058	30	2028	53 476
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	21,0	m2	2053	25	2028	12 678
Rum: 03-RWC/dusch							
SC341322	Målning tak våtrum (Badrum)	5,0	m2	2048	20	2028	1 829
SC346223	Våtrum/badrum 3-5 m2, helrenovering	1,0	st	2063	35	2028	81 675
02-Lokalbyggnad							
Byggnadsdel: 01-Fasader							
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	2,5	m	2068	40	2028	5 299
SC221117	Träpanel, byte	83,0	m2	2088	60	2028	113 171
SC223245	Dubbel fönsterdörr aluminium, komplett byte	2,0	st	2078	50	2028	89 192
SC223254	Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (4st.)	11,0	m2	2078	50	2028	107 573
SC233123	Entréparti stål/aluminium, byte	1,0	st	2078	50	2028	96 949
SC341291	Träpanel, byte (Avser byte av pergolan)	24,0	m2	2068	40	2028	27 864
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	5,0	st	2053	25	2028	21 992
Byggnadsdel: 02-Yttertak							
SC212711	Sedumtak, byte	75,0	m2	2068	40	2028	148 331
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	10,0	m	2068	40	2028	10 625
SC221961	Krönplåt, byte	25,0	m	2068	40	2028	28 721
Rum: 01-Gemensamhetslokal							
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	40,0	m2	2048	20	2028	18 900
SC341161	Trägolv, slipning + lackning	40,0	m2	2043	15	2028	14 958
SC341164	Trägolv, lamellparkett, byte	40,0	m2	2068	40	2028	54 216
SC345212	Köksinredning litet kök/pentry, byte	1,0	st	2063	35	2028	105 995
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	51,0	m2	2053	25	2028	30 790
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2048	20	2028	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2048	20	2028	22 262
Rum: 02-Teknikrum							
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	6,0	m2	2048	20	2028	2 835
SC341161	Trägolv, slipning + lackning	6,0	m2	2043	15	2028	2 244
SC341164	Trägolv, lamellparkett, byte	6,0	m2	2068	40	2028	8 132
SC471111	Renovering FTX-aggregat ca 150 l/s.	1,0	st	2043	15	2028	11 069
SC471112	Byte FTX-aggregat ca 150 l/s.	1,0	st	2058	30	2028	56 928
Rum: 03-RWC							
SC341322	Målning tak våtrum	5,0	m2	2048	20	2028	1 829
SC346223	Våtrum/badrum 3-5 m2, helrenovering	1,0	st	2063	35	2028	81 675
03-Garagebyggnad							

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Byggnadsdel: 01-Fasader							
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	31,0	m	2068	40	2028	65 705
SC221117	Träpanel, byte	522,0	m2	2088	60	2028	711 747
SC233221	Dörrar stål/alu, målning	5,0	st	2038	10	2028	8 249
SC233223	Dörrar stål/alu, byte	5,0	st	2068	40	2028	119 111
SC234112	Vikportar aluminium, byte (2st.)	15,0	m2	2068	40	2028	144 464
SC234191	Portautomatik garageportar, byte	2,0	st	2043	15	2028	64 076
SC291112	Fasadställning, bred (Byte av träpaneler)	552,0	m2	2088	60	2028	180 338
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	2,0	st	2053	25	2028	8 797
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	4,0	st	2048	20	2028	46 213
Byggnadsdel: 02-Yttertak							
SC212711	Sedumtak, byte	666,0	m2	2068	40	2028	1 317 182
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	71,0	m	2068	40	2028	75 434
SC213512	Vindskivor trä, byte	38,0	m	2068	40	2028	28 523
SC213513	Vindskivor plåt, byte	38,0	m	2068	40	2028	24 419
SC291132	Takfotsställning (Takrenovering)	552,0	m2	2068	40	2028	111 035
Rum: 01-Garage							
SC321123	Trapphus, normal standard, reparation+målning	2,0	st	2048	20	2028	67 279
SC329211	Helmålning källare	1 071,0	m2	2058	30	2028	285 411
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	1 071,0	m2	2048	20	2028	182 177
SC521161	Byte belysningsarmaturer, garage	1 071,0	m2	2053	25	2028	182 755
SD311121	Uppmålning av p-platser	36,0	st	2038	10	2028	20 801
SD451212	Byte laddstation, dubbeluttag	11,0	st	2043	15	2028	254 291
Rum: 02-Cykelrum 2st. plan 1							
SC329211	Helmålning källare	45,0	m2	2048	20	2028	19 987
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	45,0	m2	2048	20	2028	7 655
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	45,0	m2	2053	25	2028	27 167
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	2,0	st	2048	20	2028	23 107
Rum: 03-Cykelrum 2st. plan 2							
SC329211	Helmålning källare	45,0	m2	2048	20	2028	19 987
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	45,0	m2	2053	25	2028	27 167
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	2,0	st	2048	20	2028	23 107
SD331112	Byte trädäck/trall	45,0	m2	2048	20	2028	41 371
Rum: 04-Teknikrum							
SC329211	Helmålning källare	7,0	m2	2068	40	2028	3 109
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	7,0	m2	2068	40	2028	1 191
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	7,0	m2	2053	25	2028	6 056
SC621122	Byte centralutrustning kod/tagg-system	1,0	st	2048	20	2028	20 161

01-Markyta

Mark:							
SC414112	Dränering av husgrund	188,0	m	2088	60	2028	2 179 127
SD239100	Planteringsytor (Komplettering av växter, gräs etc.)	15 000,0	kr	2031	3	2028	20 250
SD311113	Asfaltyta, omläggning 100%	487,0	m2	2068	40	2028	145 296
SD311121	Uppmålning av p-platser	10,0	st	2038	10	2028	5 778
SD311241	Betongplattor, justering ca 20%	898,0	m2	2048	20	2028	121 230
SD431121	Byte belysningsarmatur på stolpe	5,0	st	2053	25	2028	43 180
SD431131	Byte pollare ink belysningsarmatur	8,0	st	2043	15	2028	93 323
SD451212	Byte laddstation, dubbeluttag	5,0	st	2043	15	2028	115 587

01-VA

System:							
SC421411	Byte tappvattenledningar (Ink. gemlokal,övernattlgh och gym)	52,0	st	2068	40	2028	5 635 516
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror (Ink. gemlokal,övernattlgh och gym)	52,0	st	2078	50	2028	4 457 700
SC431321	Stamspolning	52,0	st	2033	5	2028	62 338

02-Värme

System:

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet (Ink. gemlokal,övernattlgh och gym)	52,0	st	2088	60	2028	2 383 220
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh (Ink. gemlokal,övernattlgh och gym)	52,0	st	2053	25	2028	377 044
SC463911	Injustering värmesystem (Ink. gemlokal,övernattlgh och gym)	52,0	st	2053	25	2028	97 859

03-Ventilation

System:

SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system (49lgh)	845,0	m2	2034	6	2028	33 082
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system (49lgh)	1 021,0	m2	2040	12	2028	33 080
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system (49lgh)	3 063,0	m2	2031	3	2028	33 080

04-EL

System:

SC121151	IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	49,0	st	2043	15	2028	207 380
SC513215	Byte fastighetsel och stigarledningar	49,0	st	2078	50	2028	1 618 360

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat följande avtal:
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk).

4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 års sikt.

I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt:

En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

Styrelsen ansöker samtidigt om Bolagsverkets tillstånd att ta upp förskott av insatser.

Karlstad 2026-05-13

Riksbyggen Bostadsrättsförening Klarapoeten


Namnförtydligande

Odd Maq/snes


Namnförtydligande

JAN SÖDERMAN

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Klarapoeten

Organisationsnummer 769640-9064

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2026-05-13 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Föreningens anskaffningskostnad är beräknad.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi anser att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

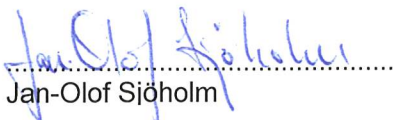
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

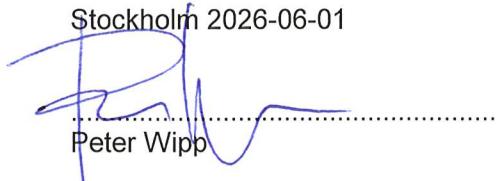
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2026-04-28
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2025-10-08
- ☒ Projektkalkyl 2023-04-28
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2026-05-18
- ☒ Markupplåtelseavtal Karlstad kommun/Riksbyggen daterat 2020-09-23 samt Tilläggsavtal Karlstad kommun/Riksbyggen daterade 2021-11-01, 2023-08-23 samt 2025-02-18.
- ☒ Ritningar A01-1-001, A40-1-1090, 1100-1150, 2100, 3100, 3110-3120, A40-2-101, 301, M31-1-01 daterade 2026-02-18
- ☒ Driftkostnadsberäkning 2026-03-24
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, 2026-02-23
- ☒ Tomträttsavtal Karlstad kommun/Riksbyggen daterat 2026-05-20
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2026-03-09
- ☒ Avskrivningsplan inkl viktad avskrivningstid daterad 2026-03-24
- ☒ Avtal om tidig förvaltning Riksbyggen, daterat 2022-04-04
- ☒ Uppdragsavtal försäljning Riksbyggen, daterat 2025-11-13
- ☒ Kreditoffert Swedbank 2026-04-17
- ☒ Aktuella räntenivåer 2026-05-11
- ☒ Beslut om bygglov Karlstad kommun, daterat 2026-04-15. Besked om att bygglov vunnit laga kraft Karlstad kommun 2026-05-21.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2026-06-01


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2026-06-01


Peter Wipp

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.