

Organisationsnummer 769635-0524

Kostnadskalkyl för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**Kajpromenaden i Karlstad**  
**KARLSTAD KOMMUN**

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	sid. 2
B. Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 4
D. Preliminär finansieringsplan	sid. 4
E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1	sid. 5-7
F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 8-9
G. Ekonomisk prognos	sid. 10
H. Känslighetsanalys	sid. 11

Till kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kajpromenaden i Karlstad, Karlstad kommun, med org. nummer 769635-0524, registrerades hos Bolagsverket 2017-07-25. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra två hus inom fastigheten del av Tullen 2 i Karlstad kommun. Detta tillsammans med underliggande garagekomplementbyggnader och GA med underliggande garage, gårdsyta, väg mm. Husen innefattar 32 lägenheter vardera, totalt 64 lägenheter, på ett till fyra rum och kök, med en sammanlagd BOA om ca 4 889 m<sup>2</sup> samt en lokal om ca 77 m<sup>2</sup>.

Föreningen beräknar att påbörja byggnadsarbetena kvartal 2, 2022. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov erhålles samt att föreningen tecknat förhandsavtal. Förhandsavtalen kommer att vara villkorade av att tillräckligt antal lägenheter säljs samt att finansiering erhålls. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal ca 4 månader innan den planerade inflyttningen kvartal 2 2025.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med Bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Säkerhet för förskott i enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-bo Försäkring AB på ett belopp som motsvarar upp till cirka 4 % av insatserna.

Peab Bostad AB eller närstående bolag har i anbud gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

## B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad del av Viken 2:1, Karlstad kommun
Adress:	Preliminärt Packhusallén 4 A-E
Tomtarea:	Preliminärt 4 200 m <sup>2</sup>
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA:	ca 4 889 m <sup>2</sup>
Antal parkeringsplatser:	Inom gemensamhetsanläggningar för parkeringar finns det 35 p-platser för kvarteret. Av garageplatserna är 18 stycken dedikerade för föreningens medlemmar.

### Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnad av 64 lägenheter inrymda i två hus på 6 till 7 våningar med takvåning samt källare och garage. Bostadshusen grundläggs med pålning till berg under betongplattan. Hela stommen är i betong. Ytterväggarna är utfackningsväggar. Väggarna isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material med luftspalt utanför. Beklädnad med fasadtegel. Tak av uppbyggd isolering på betongbjälklag. Yttertak av bandtäckt plåt.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom radiatorer. Ventilation med FTX- system, kall- och varmvatten mäts separat i lägenheterna och debiteras respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Kostnaden för hushållsel ingår ej i redovisad månadsavgift, och kommer att debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet utefter verklig förbrukning.

Bygglov är sökt och bedöms vara klart under februari månad 2022.

Fastigheten kommer att innehas med tomträtt.

### Gemensamma utrymmen

Komplementbyggnader uppförs på den gemensamma innegården. Komplementbyggnaderna innefattar orangeri. Varje lägenhet förfogar över 1 st. förråd placerat i källaren.

### Gemensamhetsanläggningar, rättigheter och ledningsrätt

Fastigheten kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar (GA).

- Xx består av innegård med tillhörande orangeri och gårdens markplanering.
- Xx består av underliggande med tillhörande funktioner

Utöver ovanstående kommer erforderliga servitut, rättigheter och ledningsrätter att sökas för fastigheten.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens bostäder grundad på offererad köpeskilling och nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc., i anskaffningskostnaden ingår även föreningens del av uppförande av samfält garage) 288 844 000

Avdrag för avdragsgill moms\* -530 000

Startkassa 75 000  
Summa kronor 288 389 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 161 218 000 :- för bostadsdelen.  
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 1 172 000 :- för lokaldelen

### D. Preliminär finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering. Offert erhållen från Handelsbanken 2021-10-15.

#### Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta*** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1** tkr
Lån 1	13 420	Pantbrev	0,57 % (1 år)	2,25	302	134
Lån 2	13 420	Pantbrev	0,80 % (3 år)	2,25	302	134
Lån 3	13 420	Pantbrev	0,92 % (4 år)	2,25	302	134
Lån 4	13 409	Pantbrev	1,04 % (5 år)	2,25	302	134
Summa lån	53 669				1 208	536
Insatser	211 248					
Upplåtelseavgifter	23 472					
Summa finansiering	288 389					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

\* Blir den återbetalda momsen lägre eller högre så förändras anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningen med samma summa.

\*\* Amortering beräknas ske enligt rak plan 100 år. Med en bedömd amortering om 1% år 1.

\*\*\* Prel. har snitträntan beräknats till 2,25 % år 1-5. Räntan har i prognosen beräknat att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16.

## E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

### Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 208 000	
Avskrivningar**	2 407 000	
Avskrivning andel i garage***	47 000	3 662 000

### Föreningens löpande kostnader

Tomträttsavgäld	670 000	
Fastighetsskötsel, städning, jour mm,	175 000	
Driftskostnad hissar	15 000	
Uppvärmning av byggnader inklusive uppvärmning av tappvatten	330 000	
Vattenförbrukning	175 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)*	125 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	195 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	132 000	
Mättjänst	18 000	
Löpande underhåll	30 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	87 000	
Ekonomisk förvaltning mm	85 000	
Försäkringar	47 000	
Gemensamhetsanläggning (avfallshantering, innergård mm)	100 000	
		2 184 000

### Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus lokaler	12 000	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ****	0	12 000

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER** **Resultat exkl. avsättning och amortering** **Kronor** **5 858 000**

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m <sup>2</sup> BOA		
45 kr/m <sup>2</sup> BOA för avsättning till underhåll	221 000	221 000

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND\*** **Kronor** **6 079 000**

\* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Kostnaden för hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

\*\* Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 288 844 000 kr. Tomträtten är inkluderad i avskrivningsunderlaget. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

\*\*\* Avskrivning av föreningens andel av garaget i kommande samfällighetsförening. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år och underlaget är lika med bostadsrättsföreningens andel om ca 51% av anbudssumman 11 000 000 kr.

\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2026 - 2040.

*Årsavgifter \** 3 574 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

*Övriga intäkter*  
Debitering hushållsel \*\* 195 000  
Årsavgift obligatoriskt tillägg Telia Triple Play 132 000

Hyror lokaler (1 styck) Ca 77 m<sup>2</sup> LOA à 1400 kr/m<sup>2</sup>, år (exkl. fastighetsskatt & moms samt drift.) 108 000  
Fastighetsskatt avseende ovanstående lokaler 12 000

Bedömt överskott från samfällighet, avrundat  
(Förenings del av intäkter från 18st av 35st garageplatser reducerat med driftskostnaden) 140 000

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 4 161 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT \*\*\* Kronor -1 918 000

KASSAFLÖDE \*\*\*\* Kronor 221 000

\* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

\*\* I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddnings plats för elbil.

\*\*\* Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

\*\*\*\* Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 221 000 kr

## Nyckeltal

Anskaffningskostnad inkl. kassa	58 073 kr per m <sup>2</sup> BOA & LOA
Insats och upplåtelseavgift	48 010 kr per m <sup>2</sup> BOA
Totalt lån	10 807 kr per m <sup>2</sup> BOA & LOA
Belåningsgrad	19%
Årsavgift bostäder	731 kr per m <sup>2</sup> BOA
Driftskostnad exkl. hushållsel och Telia Triple Play	374 kr per m <sup>2</sup> BOA & LOA
Driftskostnader som debiteras separat såsom hushållsel & Telia Triple Play	67 kr per m <sup>2</sup> BOA
Kassaflöde inklusive avsättning till underhåll	45 kr per m <sup>2</sup> BOA
Amortering samt avsättning underhåll	152 kr per m <sup>2</sup> BOA & LOA

**Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kostnader och kassaflöde, andelstal 1</b>	<b>Bokföringsmässigt resultat</b>		<b>Årsavgift</b>	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån	1 208 000		1 208 000	
Amortering av lån			536 000	
Avskrivning	2 454 000	3 662 000		1 744 000
<i>Övriga löpande kostnader</i>				
Tomträttsavgäld	670 000		670 000	
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	1 265 000		1 265 000	
Löpande underhåll	30 000		30 000	
Avsättningar till yttre underhåll	221 000		221 000	
Administration	219 000		219 000	
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift	12 000	2 417 000	12 000	2 417 000
<b>Summa beräknade kostnader inkl. avsättning underhållsfond respektive utbetalningar</b>		6 079 000		4 161 000
<b>Intäkter respektive inbetalningar</b>				
<i>Årsavgifter</i>		3 574 000		3 574 000
<i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>				
Debitering hushållsel	195 000		195 000	
Årsavgift Telia Triple Play	132 000		132 000	
Hyra för lokaler inkl. fastighetsskatt avseende dessa	120 000		120 000	
Fastighetsskatt garage	0		0	
Överskott garageintäkter i SFF	140 000		140 000	
Intäktsräntor, netto	0	587 000	0	587 000
<b>Summa intäkter respektive inbetalningar</b>		4 161 000		4 161 000
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>		<b>-1 918 000</b>		
<b>Kassaflöde inkl. avsättning till underhåll</b>				<b>221 000</b>

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Årsavgift *** Telia Triple Play	Preliminär avgift för hushållsel**	Total belåning Per lägenhet****
		st.	nr	c:a			%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr
	1 1-1001	1	1	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 251 000	139 000	1 390 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	1 1-1002	1	1	109	Källare	4 RKB	2,0478	3 501 000	389 000	3 890 000	73 188	6 099	2 063	340	1 099 030
	1 1-1003	1	1	58	Källare	2 RKU	1,2930	1 881 000	209 000	2 090 000	46 212	3 851	2 063	220	693 940
	1 1-1004	1	1	82	Källare	3 RKB	1,6494	3 591 000	399 000	3 990 000	58 950	4 913	2 063	270	885 220
	1 1-1005	1	1	70	Källare	2 RKB	1,4607	2 871 000	319 000	3 190 000	52 205	4 350	2 063	240	783 940
	1 1-1101	1	2	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 341 000	149 000	1 490 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	1 1-1102	1	2	109	Källare	4 RKB	2,0478	3 681 000	409 000	4 090 000	73 188	6 099	2 063	340	1 099 030
	1 1-1103	1	2	58	Källare	2 RKB	1,2930	2 151 000	239 000	2 390 000	46 212	3 851	2 063	220	693 940
	1 1-1104	1	2	99	Källare	4 RKB	1,9080	4 221 000	469 000	4 690 000	68 192	5 683	2 063	320	1 024 000
	1 1-1105	1	2	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 591 000	399 000	3 990 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	1 1-1201	1	3	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 431 000	159 000	1 590 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	1 1-1202	1	3	109	Källare	4 RKB	2,0478	3 771 000	419 000	4 190 000	73 188	6 099	2 063	340	1 099 030
	1 1-1203	1	3	58	Källare	2 RKB	1,2930	2 205 000	245 000	2 450 000	46 212	3 851	2 063	220	693 940
	1 1-1204	1	3	99	Källare	4 RKB	1,9080	4 365 000	485 000	4 850 000	68 192	5 683	2 063	320	1 024 000
	1 1-1205	1	3	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 735 000	415 000	4 150 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	1 1-1301	1	4	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 485 000	165 000	1 650 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	1 1-1302	1	4	109	Källare	4 RKB	2,0478	3 861 000	429 000	4 290 000	73 188	6 099	2 063	340	1 099 030
	1 1-1303	1	4	58	Källare	2 RKB	1,2930	2 241 000	249 000	2 490 000	46 212	3 851	2 063	220	693 940
	1 1-1304	1	4	99	Källare	4 RKB	1,9080	4 491 000	499 000	4 990 000	68 192	5 683	2 063	320	1 024 000
	1 1-1305	1	4	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 861 000	429 000	4 290 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	1 1-1401	1	5	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 521 000	169 000	1 690 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	1 1-1402	1	5	109	Källare	4 RKB	2,0478	3 951 000	439 000	4 390 000	73 188	6 099	2 063	340	1 099 030
	1 1-1403	1	5	58	Källare	2 RKB	1,2930	2 295 000	255 000	2 550 000	46 212	3 851	2 063	220	693 940
	1 1-1404	1	5	99	Källare	4 RKB	1,9080	4 635 000	515 000	5 150 000	68 192	5 683	2 063	320	1 024 000
	1 1-1405	1	5	80	Källare	3 RKB	1,6215	4 005 000	445 000	4 450 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	1 1-1501	1	6	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 575 000	175 000	1 750 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	1 1-1502	1	6	109	Källare	4 RKB	2,0478	4 041 000	449 000	4 490 000	73 188	6 099	2 063	340	1 099 030
	1 1-1503	1	6	58	Källare	2 RKB	1,2930	2 331 000	259 000	2 590 000	46 212	3 851	2 063	220	693 940
	1 1-1504	1	6	99	Källare	4 RKB	1,9080	4 761 000	529 000	5 290 000	68 192	5 683	2 063	320	1 024 000
	1 1-1505	1	6	80	Källare	3 RKB	1,6215	4 131 000	459 000	4 590 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	1 1-1601	1	7	119	Källare	4 RKT	2,1876	5 661 000	629 000	6 290 000	78 185	6 515	2 063	360	1 174 060
	1 1-1602	1	7	126	Källare	4 RKT	2,2854	6 921 000	769 000	7 690 000	81 680	6 807	2 063	380	1 226 550
	2 2-1001	1	1	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 071 000	119 000	1 190 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	2 2-1002	1	1	80	Källare	3 RKBU	1,6215	2 835 000	315 000	3 150 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	2 2-1003	1	1	82	Källare	3 RKB	1,6494	3 771 000	419 000	4 190 000	58 950	4 913	2 063	270	885 220
	2 2-1004	1	1	95	Källare	4 RKB	1,8521	4 275 000	475 000	4 750 000	66 194	5 516	2 063	310	994 000
	2 2-1005	1	1	55	Källare	2 RKU	1,2510	2 061 000	229 000	2 290 000	44 711	3 726	2 063	210	671 400
	2 2-1006	1	1	67	Källare	2 RKU	1,4188	2 331 000	259 000	2 590 000	50 708	4 226	2 063	240	761 460
	2 2-1101	1	2	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 161 000	129 000	1 290 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	2 2-1102	1	2	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 015 000	335 000	3 350 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	2 2-1103	1	2	82	Källare	3 RKB	1,6494	3 915 000	435 000	4 350 000	58 950	4 913	2 063	270	885 220
	2 2-1104	1	2	95	Källare	4 RKB	1,8521	4 455 000	495 000	4 950 000	66 194	5 516	2 063	310	994 000
	2 2-1105	1	2	55	Källare	2 RKB	1,2510	2 241 000	249 000	2 490 000	44 711	3 726	2 063	210	671 400
	2 2-1106	1	2	79	Källare	3 RKB	1,6075	3 015 000	335 000	3 350 000	57 452	4 788	2 063	270	862 730
	2 2-1201	1	3	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 215 000	135 000	1 350 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	2 2-1202	1	3	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 105 000	345 000	3 450 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240





F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets- nummer	Antal	Vänings- plan	Area m² BOA	Förråd	Lägenhets- beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Årsavgift *** Telia Triple Play	Preliminär avgift för hushållsel**	Total belåning Per lägenhet****
		st.	nr	ca			%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr
	2 2-1203	1	3	82	Källare	3 RKB	1,6494	4 041 000	449 000	4 490 000	58 950	4 913	2 063	270	885 220
	2 2-1204	1	3	95	Källare	4 RKB	1,8521	4 581 000	509 000	5 090 000	66 194	5 516	2 063	310	994 000
	2 2-1205	1	3	55	Källare	2 RKB	1,2510	2 295 000	255 000	2 550 000	44 711	3 726	2 063	210	671 400
	2 2-1206	1	3	79	Källare	3 RKB	1,6075	3 105 000	345 000	3 450 000	57 452	4 788	2 063	270	862 730
	2 2-1301	1	4	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 251 000	139 000	1 390 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	2 2-1302	1	4	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 195 000	355 000	3 550 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	2 2-1303	1	4	82	Källare	3 RKB	1,6494	4 221 000	469 000	4 690 000	58 950	4 913	2 063	270	885 220
	2 2-1304	1	4	95	Källare	4 RKB	1,8521	4 725 000	525 000	5 250 000	66 194	5 516	2 063	310	994 000
	2 2-1305	1	4	55	Källare	2 RKB	1,2510	2 331 000	259 000	2 590 000	44 711	3 726	2 063	210	671 400
	2 2-1306	1	4	79	Källare	3 RKB	1,6075	3 195 000	355 000	3 550 000	57 452	4 788	2 063	270	862 730
	2 2-1401	1	5	35	Källare	1 RKB	0,9295	1 305 000	145 000	1 450 000	33 220	2 768	2 063	160	498 850
	2 2-1402	1	5	80	Källare	3 RKB	1,6215	3 285 000	365 000	3 650 000	57 952	4 829	2 063	270	870 240
	2 2-1403	1	5	82	Källare	3 RKB	1,6494	4 365 000	485 000	4 850 000	58 950	4 913	2 063	270	885 220
	2 2-1404	1	5	95	Källare	4 RKB	1,8521	4 851 000	539 000	5 390 000	66 194	5 516	2 063	310	994 000
	2 2-1405	1	5	55	Källare	2 RKB	1,2510	2 385 000	265 000	2 650 000	44 711	3 726	2 063	210	671 400
	2 2-1406	1	5	79	Källare	3 RKB	1,6075	3 285 000	365 000	3 650 000	57 452	4 788	2 063	270	862 730
	2 2-1501	1	6	135	Källare	4 RKT	2,4112	7 551 000	839 000	8 390 000	86 176	7 181	2 063	400	1 294 070
	2 2-1502	1	6	132	Källare	4 RKT	2,3693	7 461 000	829 000	8 290 000	84 679	7 057	2 063	390	1 271 580
							0,0008				34	4	0	-480	530
		64	lgh	4 889	m²		100,000	211 248 000 kr	23 472 000 kr	234 720 000 kr	3 574 000 kr	297 833 kr	132 000 kr	16 250 kr	53 669 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, T = terrass, U = uteplats. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc.

Uteplats till lägenheter i markplan upplåts med nyttjanderätt.

\* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgifter beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

\*\* Kostnad för hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

\*\*\* Kostnaden för Telia Triple Play (Bredband, basutbud för digital-TV, samt abonnemangskostnad för IP-telefoni) tillkommer som ett obligatoriskt tillägg om 172 kr/mån.

\*\*\*\* Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

## G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b><u>Kostnader respektive utbetalningar</u></b>									
Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges									
<i>Kapitalkostnader och amortering</i>									
räntor	kk.	1 208	1 196	1 184	1 172	1 160	1 403	1 571	1 483
amortering	kk.	536	536	536	536	536	536	536	536
<i>Avskrivning</i>	kk.	2 454	2 454	2 454	2 454	2 454	2 454	2 454	2 454
<i>Driftskostnader*</i>	kk.	1265	1290	1316	1342	1369	1397	1542	1703
<i>Övriga kostnader</i>									
Avsättning för underhåll*	kk.	221	225	230	235	239	244	269	297
Löpande underhåll*	kk.	30	31	31	32	32	33	37	40
Tomträttsavgäld	kk.	670	670	670	670	670	670	817	902
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kk.	12	12	12	13	13	13	15	142
Övrigt, administration och försäkring*	kk.	219	223	228	232	237	242	267	295
Summa utbetalningar och avsättning	kk.	4 161	4 184	4 207	4 232	4 257	4 538	5 054	5 398
<b><u>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</u></b>	kk.	6 079	6 102	6 125	6 150	6 175	6 456	6 972	7 316
<b><u>Intäkter</u></b>									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kk.	3 574	3 645	3 718	3 793	3 869	3 946	4 474	4 940
Ber. årsavgifter i kr per m <sup>2</sup> enl. avsnitt E	kr/m <sup>2</sup> , år	731	746	761	776	791	807	915	1010
<i>Övriga intäkter*</i>									
Debitering hushållsel	kk.	195	199	203	207	211	215	238	262
Debitering Telia Triple Play	kk.	132	135	137	140	143	146	161	178
Hyror lokaler, inkl. fastighetsskatt	kk.	120	122	125	127	130	132	146	162
Fastighetsskatt garage	kk.	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskott från garagesamfällighet	kk.	140	143	146	149	152	155	171	188
<b><u>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</u></b>	kk.	4 161	4 244	4 329	4 416	4 504	4 594	5 190	5 730
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	kk.	-1 918	-1 857	-1 796	-1 735	-1 671	-1 861	-1 782	-1 586
<b>Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll</b>	kk.	221	286	352	418	486	301	405	629
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kk.	296	582	934	1 352	1 838	2 139	4 487	7 429
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kk.	221	446	676	911	1 150	1 394	2 689	4 119
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kk.	536	1 072	1 608	2 144	2 680	3 216	5 896	8 576
Ränteantagande		2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	3,25%	3,25%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

\* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2026 - 2040.  
Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

\*\*\* Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen. Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m<sup>2</sup> lägenhetsarea.  
Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.  
Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2% samt med en ränteökning år 6 samt en ökning år 11 med 0,5%. Annat värde kan bli aktuellt utifrån kommande marknadsutveckling samt föreningens amorteringstakt.

## H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

(Genomsnittsbelopp i kr/m<sup>2</sup> lgh)  
Antagen inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	kr/m <sup>2</sup>	731	746	761	776	791	807	915	1010
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m <sup>2</sup>	841	854	868	882	897	911	1014	1104
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m <sup>2</sup>	950	963	976	989	1002	1016	1113	1197
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m <sup>2</sup>	621	637	653	669	686	703	816	917

Antagen räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m <sup>2</sup>	731	753	776	799	823	847	982	1139
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m <sup>2</sup>	731	760	791	822	855	889	1082	1317
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m <sup>2</sup>	731	738	746	753	761	768	808	849

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> lgh i genomsnitt.

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,75%	3,25%	3,25%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Enligt digital signering

BRF KAJPROMENADEN I KARLSTAD

.....  
Peter Wipp

.....  
Mats Blomqvist

.....  
Maria Stål Lindgren

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Kajpromenaden i Karlstad med org.nr 769635-0524, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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 kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

---

Maximilian Stea  
*Jur kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

---

Per Envall  
*Civilekonom*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl enligt digital signering

Stadgar för Brf Kajpromenaden i Karlstad, registrerade 2021-06-15

Registreringsbevis för Brf Kajpromenaden i Karlstad

Offert från Peab Bostad AB till Brf Kajpromenaden i Karlstad, att förvärva fastigheten Tullen 2, Karlstad kommun samt att på totalentreprenad uppföra 64 lägenheter och en lokal dat. 2022-01-03

Bygglovsansökan registrerad hos Karlstad kommun 2021-08-13

Offert av finansieringen för Brf Kajpromenaden i Karlstad dat. 2021-10-15

Uppdaterade räntor dat. 2022-01-19

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

# Verifikat

Transaktion 09222115557461543141

## Dokument

Kostnadskalkyl  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2022-01-21 11:12:13 CET (+0100) av Peab AB  
(PA)  
Färdigställt 2022-01-23 16:11:00 CET (+0100)

## Initierare

Peab AB (PA)  
Peab Utveckling AB  
Org. nr 559283-3726  
esignering@peab.se

## Signerande parter

Peter Wipp (PW)  
peter@bostfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER WIPP"  
Signerade 2022-01-21 14:28:16 CET (+0100)

Per Envall (PE)  
per.envall@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
ENVALL"  
Signerade 2022-01-23 16:11:00 CET (+0100)

Mats Blomqvist (MB)  
mats.blomqvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS BLOMQVIST"  
Signerade 2022-01-21 16:35:02 CET (+0100)

Max Stea (MS)  
max.stea@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAXIMILIAN STEA"  
Signerade 2022-01-21 18:32:40 CET (+0100)

Maria Stål Lindgren (MSL)  
advokat@mariastallindgren.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557461543141



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Maria Lindgren"  
Signerade 2022-01-21 17:27:41 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

