

# EKONOMISK PLAN

## FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAJPROMENADEN I KARLSTAD

ORG NR 769635-0524

### KARLSTAD KOMMUN

#### Innehållsförteckning

#### Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	7
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	8-9
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	10-12
G.	Nyckeltal år 1	13
H.	Ekonomisk prognos	14
I.	Känslighetsanalys	15
J.	Underskrifter	16
K.	Underhållsplan	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. Allmänna förutsättningar

Brf Kajpromenaden i Karlstad, Karlstad kommun, org. nr. 769635-0524 som registrerades hos Bolagsverket den 25 juli 2017 med namnändring den 15 juni 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Bostadsrättsföreningen uppför 64 bostadslägenheter på fastigheten Karlstad Tullen 2 i Karlstad.

Bygglov för Karlstad Tullen 2 har beviljats den 2022-04-13 och byggnadsarbetena påbörjades under oktober 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start under september 2024 och beräknas avslutas under kvartal 2 2025 dock senast i samband med sista inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under första kvartalet 2025 och avslutas under andra kvartalet 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab BU Drift AB, daterat den 2022-06-09) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2022-06-09). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i september 2024.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insatserna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen kommer att tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Handelsbanken.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som är osålda fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen är kvalitetssäkrad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med amortering.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehåller med tomträtt.

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Tullen 2
Kommun:	Karlstad
Adress:	Packhusallén 4 A, B, C Karlstad
Bygglövs erhålls:	den 13 april 2022
Detaljplanen vunnit laga kraft:	den 27 april 2020
Fastighetsarea:	2213 kvm
Antal byggnader:	Två st
Antal bostadslägenheter:	64 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	4 889 kvm
Antal lokaler	1 st
Lokalernas totala area (LOA):	ca 84 kvm
Verksamhet lokaler:	Kontor & butik
Garageplatser:	17 st varav 1 st handikapp parkeringar Möjlighet finns att hyra fler platser i externt garage

Föreningen har två byggnader som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Lägenheterna har förråd i olika storlekar som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i huset som i sin tur fördelar ut värme och vatten till lägenheterna. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med centrala fläktar. Ur frånluften återvinns värme. Hissar finns.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i entréplan. I entréplan finns även postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare & nedfäld torkmatta. Cykelförråd i källarplan, entréplan samt utvändigt cykelförvaring. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och elrum finns i källarplan. Fläktrummen är placerade på gemensamma vindsutrymmen. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Vissa utrymmen är gemensamma med Tullen 3.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Föreningen har gemensam innergård, infartsväg till garaget och nedgrävda sopkassuner för sortering avfall. Innergård är gemensam med Tullen 3.

### Parkering

Föreningen har tillgång till 17 parkeringsplatser i det gemensamma garaget varav en plats är handikapp parkering.

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### El, TV, Telefon och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende Gångväg mellan Packhusallén och strandpromenaden.

Föreningens fastighet är deltagare i tre gemensamhetsanläggningar GA 1 - 3 enligt följande:

GA:1 består av garage med laddstolpar, port belysning.

GA:2 består av innergård med tillhörande komplementbyggnader.

GA:3 består av gemensamma utrymmen som teknikrum, undercentral samt visst förråd.

Föreningen har ett andelstal om 48 av 100 i samtliga GA.

### Beskrivning av föreningens hus

Mark: Pålad grundläggning.

Husunderbyggnad: Betongplatta på mark.

Stomme: Stominnerväggar utförs av platsgjuten betong.  
Stomyttervägg utförs med platsgjuten betong och utfackningsväggar.  
Stombjälklaget utförs med platsgjuten betong.

Yttertak:	Kallvind med taktäckning av papp.
Fasader	Murad fasad samt ventilerad fasad av skivor. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med värmestammar vid fasad. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, el central och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan. Fläktrum på tak. Tvättmöjlighet i lägenhet. Cykelförråd i källarplan samt i entréplan. Sophantering med källsortering i underjordiska behållare vid infart.

#### Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Kapphylla Garderob/skjuddörrar enligt ritning.
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Grängat	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spisfläkt. Fönsterbänk av natursten.
WC/D (TVÅTT)	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättstall med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare.
WC/D	Klinker		Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättstall med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, handdukskrok, toapappershållare.
WC	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättstall med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Fönsterbänk i marmor Garderob enligt ritning

Förråd/ klädkammare Ekparkett Vit

Målad vit

Grängat

Inredning enligt ritning  
Förrådshylla med klädstång  
Garderob enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet (tomträten)	55 648 211 kr
Totalentreprenadkostnad	235 695 789 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-3 030 000 kr
Avrundning kontraktssumma	-140 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>288 389 000 kr</b>

I totalentreprenadsumman ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

\* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 3 030 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras Kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	<b>164 950 000 kr</b>
varav bostäder	131 580 000 kr
varav mark	29 580 000 kr
varav lokaler	1 570 000 kr
varav garage	2 220 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	17 889 667	2 år	3,00%	178 897	536 690	715 587	2,85%
Lån 2	17 889 667	3 år	3,00%	178 897	536 690	715 587	2,80%
Lån 3	17 889 667	5 år	3,00%	178 897	536 690	715 587	2,90%
<b>Summa lån</b>	<b>53 669 000</b>		<b>3,00%</b>	<b>536 690</b>	<b>1 610 070</b>	<b>2 146 760</b>	<b>2,75%</b>
Insatser	211 248 000						
Upplåtelseavgifter	23 472 000						
<b>Summa finansiering</b>	<b>288 389 000</b>						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 2 år, 3 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 1% år 1. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långfristiga belåning. Handelsbanken har lämnat uppdaterade räntor den 5 september 2024 med en snittränta om 2,75% och en offererad amortering om 536 690 kr.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering. Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

Intäkter årsavgifter <sup>1</sup>		Kr
Årsavgift		3 851 270
Årsavgift triple play		130 000
Årsavgift hushållsel, inklusive moms		220 005
<b>Totalt årsavgifter</b>		<b>4 201 275</b>

### Hyres- och parkeringsintäkter<sup>456</sup>

Hyresintäkt lokal	84 m <sup>2</sup>	1 900 kr/m <sup>2</sup>	159 600
Hyresintäkt fastighetsskatt			15 700
Hyresintäkt garage,	10 st.	1 000 kr/plats/mån	120 000
Hyresintäkt garage, ladd plats	7 st.	1 500 kr/plats/mån	126 000
<b>Totalt hyres- och parkeringsintäkter</b>			<b>421 300</b>

**Totala intäkter** **4 622 575**

### Kostnader

#### Driftskostnader<sup>2</sup>

Triple play		-130 000
Hushållsel, inklusive moms		-220 005
Fastighetsel exkl. hushållsel		-125 000
Fastighets vatten		-175 000
Uppvärmning inkl. tappvarmvatten		-325 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm		-175 000
Snöröjning		-50 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.		-25 000
Ekonomisk förvaltning		-85 000
Fastighetsförsäkring		-70 000
Revision		-25 000
Styrelsearvoden		-70 000
Löpande underhåll		-30 000
Tomträttsavgäld		-650 000
Mättjänst		-18 000
Gemensamhetshanläggning (avfallshanering, innergård m.m.)		-100 000
Parkeringsoperatör		-17 220
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-2 290 225</b>



<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetskatt lokaler inklusive garage		-37 900
Kommunal fastighetsavgift		0
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>-37 900</b>
<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader		-1 610 070
Ränteintäkter	2,00% per år	1 500
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>-1 608 570</b>
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>		
Avskrivningar <sup>1</sup>		-1 964 132
Avsättning till yttre underhåll, 30 kr/BOA		-149 190
<b>Totala kostnader</b>		<b>-6 050 017</b>
<b>Resultat</b>		<b>-1 427 442</b>

## Noter

- <sup>1</sup> Arsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.
- <sup>3</sup> Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.
- <sup>4</sup> Intäkter från garage innefattar en beräknad vakans om 0,0%
- <sup>5</sup> Moms tillkommer på hyra garage med 25 % per månad och plats.
- <sup>6</sup> För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Arsavgift	Månads- avgift	Arsavgift Triple play	Arsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
1-1001	35	1 RoK, B	1 251 000	139 000	1 390 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
1-1002	109	4 RoK, B	3 501 000	389 000	3 890 000	2,04780	78 866	6 572	2 028	4 905	85 799	1 099 034
1-1003	58	2 RoK, B	1 881 000	209 000	2 090 000	1,29300	49 797	4 150	2 028	2 610	54 435	693 940
1-1004	82	3 RoK,	3 591 000	399 000	3 990 000	1,64940	63 523	5 294	2 028	3 690	69 241	885 216
1-1005	70	2 RoK,	2 871 000	319 000	3 190 000	1,46070	56 256	4 688	2 028	3 150	61 434	783 943
1-1101	35	1 RoK,	1 341 000	149 000	1 490 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
1-1102	109	4 RoK,	3 681 000	409 000	4 090 000	2,04780	78 866	6 572	2 028	4 905	85 799	1 099 034
1-1103	58	2 RoK, B	2 151 000	239 000	2 390 000	1,29300	49 797	4 150	2 028	2 610	54 435	693 940
1-1104	99	4 RoK, B	4 221 000	469 000	4 690 000	1,90800	73 482	6 124	2 028	4 455	79 965	1 024 005
1-1105	80	3 RoK, B	3 591 000	399 000	3 990 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
1-1201	35	1 RoK, B	1 431 000	159 000	1 590 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
1-1202	109	4 RoK, B	3 771 000	419 000	4 190 000	2,04780	78 866	6 572	2 028	4 905	85 799	1 099 034
1-1203	58	2 RoK, B	2 205 000	245 000	2 450 000	1,29300	49 797	4 150	2 028	2 610	54 435	693 940
1-1204	99	4 RoK, B	4 365 000	485 000	4 850 000	1,90800	73 482	6 124	2 028	4 455	79 965	1 024 005
1-1205	80	3 RoK, B	3 735 000	415 000	4 150 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
1-1301	35	1 RoK, B	1 485 000	165 000	1 650 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
1-1302	109	4 RoK, B	3 861 000	429 000	4 290 000	2,04780	78 866	6 572	2 028	4 905	85 799	1 099 034
1-1303	58	2 RoK, B	2 241 000	249 000	2 490 000	1,29300	49 797	4 150	2 028	2 610	54 435	693 940
1-1304	99	4 RoK, B	4 491 000	499 000	4 990 000	1,90800	73 482	6 124	2 028	4 455	79 965	1 024 005
1-1305	80	3 RoK, B	3 861 000	429 000	4 290 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
1-1401	35	1 RoK, B	1 521 000	169 000	1 690 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
1-1402	109	4 RoK, B	3 951 000	439 000	4 390 000	2,04780	78 866	6 572	2 028	4 905	85 799	1 099 034
1-1403	58	2 RoK, B	2 295 000	255 000	2 550 000	1,29300	49 797	4 150	2 028	2 610	54 435	693 940
1-1404	99	4 RoK, B	4 635 000	515 000	5 150 000	1,90800	73 482	6 124	2 028	4 455	79 965	1 024 005
1-1405	80	3 RoK, B	4 005 000	445 000	4 450 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
1-1501	35	1 RoK, B	1 575 000	175 000	1 750 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
1-1502	109	4 RoK, B	4 041 000	449 000	4 490 000	2,04780	78 866	6 572	2 028	4 905	85 799	1 099 034
1-1503	58	2 RoK, B	2 331 000	259 000	2 590 000	1,29300	49 797	4 150	2 028	2 610	54 435	693 940
1-1504	99	4 RoK, B	4 761 000	529 000	5 290 000	1,90800	73 482	6 124	2 028	4 455	79 965	1 024 005
1-1505	80	3 RoK, B	4 131 000	459 000	4 590 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
1-1601	119	4 RoK, B	5 661 000	629 000	6 290 000	2,18760	84 250	7 021	2 028	5 355	91 633	1 174 063
1-1602	126	4 RoK, B	6 921 000	769 000	7 690 000	2,28540	88 017	7 335	2 028	5 670	95 715	1 226 551
2-1001	35	1 RoK, B	1 071 000	119 000	1 190 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
2-1002	80	3 RoK, B	2 835 000	315 000	3 150 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
2-1003	82	3 RoK, B	3 771 000	419 000	4 190 000	1,64940	63 523	5 294	2 028	3 690	69 241	885 216
2-1004	95	4 RoK, B	4 275 000	475 000	4 750 000	1,85210	71 329	5 944	2 028	4 275	77 632	994 004
2-1005	55	2 RoK, B	2 061 000	229 000	2 290 000	1,25100	48 179	4 015	2 028	2 475	52 662	671 399

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Arsavgift	Månads- avgift	Arsavgift Triple play	Arsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
2-1006	67	2 RoK, B	2 331 000	2 590 000	1,41880	54 642	4 553	2 028	3 015	59 685	761 456
2-1101	35	1 RoK, B	1 161 000	1 290 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
2-1102	80	3 RoK, B	3 015 000	3 350 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
2-1103	82	3 RoK, B	3 915 000	4 350 000	1,64940	63 523	5 294	2 028	3 690	69 241	885 216
2-1104	95	4 RoK, B	4 455 000	4 950 000	1,85210	71 329	5 944	2 028	4 275	77 632	994 004
2-1105	55	2 RoK, B	2 241 000	2 490 000	1,25100	48 179	4 015	2 028	2 475	52 682	671 399
2-1106	79	3 RoK, B	3 015 000	3 350 000	1,60750	61 909	5 159	2 028	3 555	67 492	862 729
2-1201	35	1 RoK, B	1 215 000	1 350 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
2-1202	80	3 RoK, B	3 105 000	3 450 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
2-1203	82	3 RoK, B	4 041 000	4 490 000	1,64940	63 523	5 294	2 028	3 690	69 241	885 216
2-1204	95	4 RoK, B	4 581 000	5 090 000	1,85210	71 329	5 944	2 028	4 275	77 632	994 004
2-1205	55	2 RoK, B	2 295 000	2 550 000	1,25100	48 179	4 015	2 028	2 475	52 682	671 399
2-1206	79	3 RoK, B	3 105 000	3 450 000	1,60750	61 909	5 159	2 028	3 555	67 492	862 729
2-1301	35	1 RoK, B	1 251 000	1 390 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
2-1302	80	3 RoK, B	3 195 000	3 550 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
2-1303	82	3 RoK, B	4 221 000	4 690 000	1,64940	63 523	5 294	2 028	3 690	69 241	885 216
2-1304	95	4 RoK, B	4 725 000	5 250 000	1,85210	71 329	5 944	2 028	4 275	77 632	994 004
2-1305	55	2 RoK, B	2 331 000	2 590 000	1,25100	48 179	4 015	2 028	2 475	52 682	671 399
2-1306	79	3 RoK, B	3 195 000	3 550 000	1,60750	61 909	5 159	2 028	3 555	67 492	862 729
2-1401	35	1 RoK, B	1 305 000	1 450 000	0,92950	35 798	2 983	2 028	1 575	39 401	498 853
2-1402	80	3 RoK, B	3 285 000	3 650 000	1,62150	62 448	5 204	2 028	3 600	68 076	870 243
2-1403	82	3 RoK, B	4 365 000	4 850 000	1,64940	63 523	5 294	2 028	3 690	69 241	885 216
2-1404	95	4 RoK, B	4 851 000	5 390 000	1,85210	71 329	5 944	2 028	4 275	77 632	994 004
2-1405	55	2 RoK, B	2 385 000	2 650 000	1,25100	48 179	4 015	2 028	2 475	52 682	671 399
2-1406	79	3 RoK, B	3 285 000	3 650 000	1,60750	61 909	5 159	2 028	3 555	67 492	862 729
2-1501	135	4 RoK, B	7 551 000	8 390 000	2,41120	92 862	7 738	2 028	6 075	100 965	1 294 067
2-1502	132	4 RoK, B	7 461 000	8 290 000	2,36930	91 248	7 604	2 028	5 940	99 216	1 271 580
Avrundning					0,00080	31		208		239	429
<b>Totalt</b>	<b>4889</b>		<b>211 248 000</b>	<b>234 720 000</b>	<b>100%</b>	<b>3 851 270</b>		<b>130 000</b>	<b>220 005</b>	<b>4 201 275</b>	<b>53 669 000</b>

Justering andelstal 0,0800%

**RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt**

Bostädernas area är avrundade enligt Svensk standard SS 01 41 41, regel B.

Arsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belastas den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal. Andelstalets beräkning följer samma principella beräkningsgrund som i kosnadsalkylen.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Arsavgift	Månads- avgift	Arsavgift Triple play	Arsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
----------------------	----------------------------	---------------------------	--------	-----------------------	--------------------------------	-----------	-----------	-------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------

Arsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Arsavgift för hushållsel fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Lägenheterna har förråd i olika storlekar som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan.

## G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	58 987 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	48 010 kr/kvm
Belåning (BOA + LOA)	10 792 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	19 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel	859 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel	788 kr/kvm
Årsavgifter som debieras separat triple play, hushållsel	72 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel (BOA + LOA)	461 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel (BOA + LOA)	390 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning (BOA + LOA)	425 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde (BOA + LOA)	153 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20 (BOA + LOA)	284 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) och i angivna fall per kvm lokalarea (LOA).



## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)

<b>INTÄKTER</b>	<b>Ar</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>20</b>
Årsavgifter <sup>1</sup>		4 201	4 285	4 371	4 458	4 548	4 639	5 021	6 120
Hyres- och parkeringsintäkter		421	430	438	447	456	465	503	614
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>4 623</b>	<b>4 715</b>	<b>4 809</b>	<b>4 906</b>	<b>5 004</b>	<b>5 104</b>	<b>5 524</b>	<b>6 734</b>
<b>KOSTNADER<sup>2</sup></b>									
<b>Driftkostnader</b>		-2 290	-2 336	-2 383	-2 430	-2 479	-2 529	-2 737	-3 336
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-38	-39	-39	-40	-41	-42	-45	-210
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		-1 610	-1 594	-1 578	-1 562	-1 546	-1 530	-1 465	-1 304
Ränteintäkter		2	4	9	14	21	30	79	316
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>									
Avskrivningar		-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964	-1 964
Avsättning till yttre underhåll		-149	-152	-155	-158	-161	-165	-178	-217
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-6 050</b>	<b>-6 080</b>	<b>-6 112</b>	<b>-6 140</b>	<b>-6 170</b>	<b>-6 199</b>	<b>-6 311</b>	<b>-6 716</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 427</b>	<b>-1 365</b>	<b>-1 302</b>	<b>-1 235</b>	<b>-1 166</b>	<b>-1 095</b>	<b>-787</b>	<b>18</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-1 427</b>	<b>-2 793</b>	<b>-4 095</b>	<b>-5 330</b>	<b>-6 496</b>	<b>-7 592</b>	<b>-11 214</b>	<b>-14 763</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>-537</b>	<b>-537</b>	<b>-537</b>	<b>-537</b>	<b>-537</b>	<b>-537</b>	<b>-537</b>	<b>-537</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE<sup>3</sup></b>		<b>224</b>	<b>214</b>	<b>280</b>	<b>351</b>	<b>423</b>	<b>497</b>	<b>819</b>	<b>1 663</b>
<b>ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET<sup>3</sup></b>		<b>224</b>	<b>438</b>	<b>719</b>	<b>1 070</b>	<b>1 492</b>	<b>1 989</b>	<b>4 769</b>	<b>17 485</b>
<b>YTTRE UNDERHÅLLSFOND ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET EXKL. UNDERHÅLLSFOND</b>		<b>96</b>	<b>195</b>	<b>298</b>	<b>403</b>	<b>511</b>	<b>623</b>	<b>1 104</b>	<b>2 565</b>
		<b>128</b>	<b>243</b>	<b>421</b>	<b>667</b>	<b>981</b>	<b>1 366</b>	<b>3 666</b>	<b>14 921</b>

<sup>1</sup> Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2 %.

Årsavgifterna för Triple play, hushållsel, tappvarmvatten är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år. Låneräntan är antagen till 3% per år.

<sup>3</sup> I kassaflöde och kassalikviditet ingår en startkassa på 75 000 kr.

<sup>4</sup> Underhållsfonden har minskats med beräknade kostnader enligt underhållsplanen.



## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	859	877	894	912	930	949	1 027	1 252
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	969	985	1 001	1 017	1 033	1 050	1 119	1 308
Ändring av årsavgift	12,8%	12,3%	11,9%	11,5%	11,1%	10,7%	8,9%	4,5%
Antagen räntenivå + 2%	1 079	1 093	1 111	1 122	1 137	1 151	1 211	1 365
Ändring av årsavgift	25,5%	24,7%	24,3%	23,0%	22,2%	21,3%	17,9%	9,0%
Antagen räntenivå - 1%	750	768	787	807	827	848	935	1 195
Ändring av årsavgift	-12,8%	-12,3%	-11,9%	-11,5%	-11,1%	-10,7%	-8,9%	-4,5%
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	859	882	904	928	952	977	1 083	1 409
Ändring av årsavgift	0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,3%	2,9%	5,4%	12,5%
Antagen inflationsnivå + 2%	859	887	915	944	974	1 006	1 143	1 595
Ändring av årsavgift	0,0%	1,2%	2,3%	3,5%	4,8%	6,0%	11,3%	27,4%
Antagen inflationsnivå - 1%	859	871	884	896	909	922	976	1 120
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,6%	-1,2%	-1,7%	-2,3%	-2,8%	-5,0%	-10,5%

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

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,00%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning år 1-5	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning fr om år 6	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel	2,00%

## J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen  
Kajpromenaden i Karlstad

Enligt digital signering

---

---

Peter Wipp

---

Daniel Eriksson

---

Lars Fahlgren



# Underhållsplan

Brf Kajpromenaden i Karlstad

Karlstads Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2024-09-12

Version: 1.0

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Innehåll

Introduktion .....	3
Vad är en underhållsplan .....	3
Varför ska man planera sitt underhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan.....	4
Så här är underhållsplanen framtagen.....	5
Uppdatering av underhållsplanen .....	5
Beskrivning av fastigheten .....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	6
Hur har kostnaderna tagits fram .....	7
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall.....	8
Sammanställning .....	9
Diagram över årskostnader år 1-50.....	9



## Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören Peab Bostad AB lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

## Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

### Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

### Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

**Finansiering:** En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

### Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

**Finansiering:** Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Varför ska man planera sitt underhåll

En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

Och så några rader om bostadsrättslagen och stadgar.

## Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa ett en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

## Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

### Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen "på skrivbordet" det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning (förtecknas)
- Ritningar bygglov (ritningsförteckning)
- Rumsbeskrivning

### Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Beskrivning av fastigheten

### Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Tullen 2 Karlstad kommun
Adress:	Packhusallén 4 A-E
Fastighetens areal:	2 213 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA):	ca 4 889 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA):	ca 84 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 64 lägenheter och en lokal.
Parkering:	Parkeringsplatser i garage. Del av Gemensamhetsanläggning.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Antal våningar:</b>	6 & 7 våningar samt källare och garage.
<b>Grundläggning:</b>	Pålad grundläggning. Betongplatta på mark. Källare med garage under jord.
<b>Stomme:</b>	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsvägg. Stombjälklaget utförs av betong typ plattbärlag.
<b>Yttertak:</b>	Taktäckning av Plåt.
<b>Ytterväggar/fasad:</b>	Tegel samt plåt. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
<b>Stomkomplettering/ Rumsbildning:</b>	Innerväggar av gips på trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundär utrymmen utförs av stål.
<b>Invändiga yttskikt/ Rumskomplettering</b>	Enligt Övergripande typrumsbeskrivning.
<b>Installationer:</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till- och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
<b>Gemensamma utrymmen:</b>	Undercentral, elcentral och fläktrum i källarplan. Barnvagn- och rullstolsrum i källarplan. Cykelförråd i källar- och entréplan. Fläktrum placeras på tak. Sophantering med källsortering i källare.

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

### Brf Kajpromenaden

Karlstad			Aantal	Aantal
Entreprenaden överlämnas	2024	BOA + LOA m <sup>2</sup>	Lgh	Lokaler
		4973	64	3

Material/Version	Mängd	Enhet	å pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år	
<b>Fasader</b>									
<b>Skifferfasad</b>									
Plåt fasad									
Tvätt, lagning	585	m <sup>2</sup>	396	231 660	2049	25	9 266	463 320	
Tegel fasad	3 196	m <sup>2</sup>	450	1 438 200	2049	25	57 528	2 876 400	
Socklar	125	m <sup>2</sup>	535	66 825	2049	25	2 673	133 650	
Entreparti	Ahlådda, justering, smörjning	5	st	1 250	6 250	2039	15	417	20 833
Entredörr	Målning, bättring	5	st	3 200	16 000	2039	15	1 067	53 333
Fönster	Ahlådda, justering, smörjning	367	st	331	121 550	2049	25	4 862	243 101
Fönsterdörr	Ahlådda, justering, tätningstutor	114	st	551	62 814	2039	15	4 188	209 380
Stuprör	Justering	200	m	125	25 000	2039	15	1 667	83 333
<b>Tak</b>									
<b>Fasad plåt på råspont/Btggpannor</b>									
Plåt	Tvätt, lagning	800	m <sup>2</sup>	396	324 720	2054	30	10 874	541 200
Tätskikt låglutande tak + terrass	Renov btg, byte tätskikt	1 219	m <sup>2</sup>	364	444 173	2054	30	14 806	740 289
Takluckor	Målning, översyn	2	st	1 500	3 000	2037	13	231	11 538
Rökluckor	Målning, översyn	2	st	843	1 686	2037	13	130	6 485
Rökluckor	Byte	2	st	25 475	50 950	2074	50	1 019	50 950
Venthus på flerbostadshus	Målning, justering	2	st	5 000	10 000	2039	15	667	33 333
<b>Balkonger</b>									
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, btg platta	73	st	55 311	4 037 718	2084	60	67 295	3 364 765
Balkonger, racken, pinnar	Renovering, målning	868	m <sup>2</sup>	1 200	1 041 600	2049	25	41 864	2 083 200
Utoplats	Renov btg, byte tätskikt	50	m <sup>2</sup>	5 000	250 000	2074	50	5 000	250 000
<b>Trapphus</b>									
Bättringsåtgärder	Målning	2	st	45 000	90 000	2044	20	4 500	225 000
<b>Gemensamma utrymmen</b>									
Förråd mm	Målning vägg, tak, golv	663	m <sup>2</sup>	350	232 050	2064	40	5 801	290 063
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	17	st	2 000	34 000	2044	20	1 700	85 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	17	st	2 500	42 500	2044	20	2 125	106 250
Påsktrum, UC	Målning vägg, tak, golv	130	m <sup>2</sup>	350	45 500	2064	40	1 138	56 875
Förrådsinredning	Lagning, justering	2	st	12 500	25 000	2034	10	2 500	125 000
Hissplan/Entre/korridor	Målning vägg, tak, golv	430	m <sup>2</sup>	350	150 500	2064	40	3 938	196 875
Golv ventiler	Renovering, polering	450	m <sup>2</sup>	2 75	123 750	2039	15	8 250	417 500
I gh dörr	Målning, kontroll, justering	64	st	1 475	94 400	2049	25	3 778	188 800
<b>Hissar</b>									
Hisskar modernisering		2	st	56 750	112 500	2054	30	5 875	291 750
<b>Värme</b>									
<b>Fjärrvärme</b>									
Värmecentral	Service underhåll	2	st	17 500	35 000	2049	25	3 000	150 000
Termoventiler, byte ventil	komplett byte 25 ventiler	370	st	949	303 600	2059	35	8 674	433 714
Stamventiler, byte ventil	komplett byte	64	st	2 650	169 600	2059	35	4 816	242 288
<b>Ventilation</b>									
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	2	st	100 000	200 000	2049	25	8 240	412 000
Injuderung ventilation, F3 system		4 973	m <sup>2</sup>	15	74 595	2039	15	4 973	248 650
Rengöring ventilationskanaler		4 973	m <sup>2</sup>	29	144 217	2039	15	9 614	480 723
CVK		4 973	m <sup>2</sup>	10	49 730	2027	3	16 577	828 833
<b>Belysning armaturer</b>									
<b>Allmänna utrymmen</b>									
Utvändig belysning entré	Uppskattad mängd	30	st	2 500	75 000	2054	30	833	41 667
Utvändig belysning		58	st	2 500	145 000	2054	30	4 833	241 667
<b>Vatten och avlopp</b>									
Spolning stammar		4 973	m <sup>2</sup>	15	74 595	2044	20	3 730	186 488
<b>Mark</b>									
Tomtmark vid entreer mm	Förbättring	100	m <sup>2</sup>	118	11 825	2049	25	473	23 650
Garageplatser	Del av gemensamhetsanläggning								
Gård inkl. Orangeri	Del av gemensamhetsanläggning								
<b>Årlig beräkning underhållskostnader</b>							<b>328 448</b>	<b>16 422 400</b>	

Underhållskostnad per m<sup>2</sup>:

66,0





# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad per år om:

Per år: ca 328 448 kr  
Per kvadratmeter: ca 66 kr/m<sup>2</sup>

För de närmaste 20 åren (motsvarande ekonomisk plan) beräknas underhållskostnaden vara:

Totalt: ca 1 Mkr  
Per år: ca 52 800 kr  
Per kvadratmeter och år: ca 10,6 kr/m<sup>2</sup>

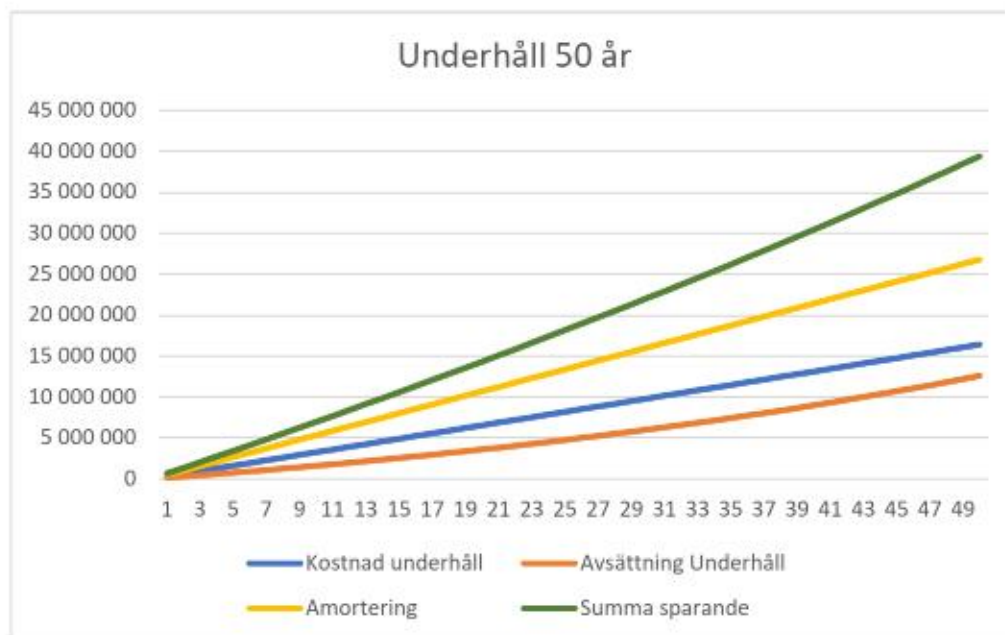
Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1: 149 190 kr  
Per kvadratmeter år 1: 30 kr/m<sup>2</sup>  
Indexering per år: 2%  
Totalt år 1-20: ca 3,6 Mkr

Amortering per år: 107 kr/m<sup>2</sup> (genomsnitt år 1-50)  
Amortering totalt år 1-20: 10,7 Mkr

## Diagram över årskostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond, amortering samt de uppskattade kostnaderna för underhåll år 1-50:



Alla belopp är angivna i 2024 års penningvärde.

## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kajpromenaden i Karlstad

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Brf Kajpromenaden i Karlstad (769635-0524) och vi får avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och de uppgifter som har lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss kända förhållanden.

Föreningen förvärvar fastigheten Tullen 2 i Karlstad och tecknar totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB för uppförande av 2 flerbostadshus, belägna i direkt anslutning till varandra, med 64 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och 1 lokal. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kommer att föreligga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

Dag sept 2024 som ditgital signering

Per Envall  
civilekonom

Robert Wikström  
advokat

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

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

Registreringsbevis	2024-01-30
Stadgar	2024-01-30
Fastighetsdata	2024-06-11
Beräkning taxeringsvärde	2024-09-05
Teknisk beskrivning	2022-05-20
Bygglov	2022-04-13
Entreprenadavtal (m bil & ritningar)	2022-06-09
Köpekontrakt fastighet	2022-06-09
Underhållsplan	2024-09-12
Offert finansiering	2022-02-10 & 2024-09-05
Byggfullgörandeförsäkring	2024-09-12
Fastighetsförsäkring Offert	2024-09-13
Värdeutlåtande av br	2024-09-16
Värdeutlåtande lokal	2024-09-12
Garanti förvärv oupplåtna br	enl entreprenadvalt
Beräkning fjärrvärme	2024-08-06



# Verifikat

Transaktion 09222115557526869018

## Dokument

### Brf Kajpromenaden i Karlstad ek plan inkl intyg

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2024-09-13 15:08:07 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2024-09-16 10:30:40 CEST (+0200)

## Signerare

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-09-16 10:07:01 CEST (+0200)

### Robert Wikström (RW)

robert.wikstrom@konradadvokater.se

Signerade 2024-09-16 10:30:40 CEST (+0200)

### Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2024-09-13 15:08:42 CEST (+0200)

### Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2024-09-16 10:05:42 CEST (+0200)

### Lars Fahlgren (LF)

lars.fahlgren@telia.com

Signerade 2024-09-13 17:14:10 CEST (+0200)

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>



## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Robert Wikström, Konrad Advokater, som intygsgivare för Brf Kajpromenaden, organisationsnummer 769635-0524.

### Bakgrund

Brf Kajpromenaden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Robert Wikström som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Per Envall och Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Kajpromenaden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff  
Enhetschef

Agneta Bruno  
Handläggare