

## EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen**  
**Karlstads Kommun**  
**Org. nr: 769640-5203**

### Nyckeltal

Insatser	50 778 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Upplåtelseavgifter	0 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Insatser och upplåtelseavgifter	50 778 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter exkl IMD*	578 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter IMD*	95 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Räntehöjning med 1%)	130 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	13 000 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Belåningsgrad (lån i förhållande till projektkostnad)	20 %
Sparande i föreningen (Amortering och Yttre fond år 1)	160 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Energiförbrukning (fastighetsel)	17 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (1 år, 3 år, 5 år)	3,00 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (1 år, 3 år, 5 år)	2,99 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	1,00 %
Andel av intäkterna som kommer från lokaler eller parkering	25,6 %
Boarea (BOA)	4 658,5 m <sup>2</sup>
*Individuell Mätning och Debitering	

### Innehåll

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 10 & 20
H	KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 10 & 20
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Karlstad 2024-10-21

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen

Mats Tågmark

Carina Johansson

Lars-Erik Olsson

2024110101525

**A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen, 769640-5203, registrerad 2021-11-02, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget Kölen i Karlstad AB, orgnr 559360-2336, som då var ägare till fastigheten Karlstad Kölen 1. Fastigheten överfördes efter förvärvet till bostadsrättsföreningen.

Detta medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet, vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten, kommer skatt behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 256 milj kr.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld, totalentreprenadkontrakt enligt ABT06 samt byggherrekostnader. Anskaffningskostnaden är beräknad.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske under hösten 2024, och efter det att tillstånd lämnats av Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Säkerhet för insatserna kommer att lämnas av BRIM eller motsvarande.

Inflyttning är beräknad att ske under maj 2025. Projektet är färdigställt till ca 81%.

Föreningen är ett s.k. Äkta bostadsföretag. Startbeskéd gavs 230202. 30 lägenheter är tecknade via Förhandsavtal.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

**B BESKRIVNING**

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Karlstad Kölen 1, Äganderätt.  
Adress: Leopold Nygrens Promenad 10-18 . Konditorigatan 11-23.  
Areal: 2 149 m<sup>2</sup>  
Hustyp: Flerbostadshus

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	26 000 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	114 000 000
	Mark Lokaler	1 012 000
	Byggnad Lokaler	5 400 000
	Totalt	146 412 000

Värdeår (bedömt): 2025  
Byggår: 2023-2025  
Antal bostadslägenheter: 49  
Lägenhetsytor BOA: 4 658,5 m<sup>2</sup>  
Lokalytor LOA: 356,5 m<sup>2</sup>  
Parkering: 35 P-platser i garage inkl 1 st HKP.

2024110101526

**Gemensamma Annordningar & Utrymmen**

Gemensamhetslokal  
 Undercentral fjärrvärme & El  
 Hissar  
 Lägenhetsförråd  
 Cykelrum  
 Miljörum  
 Övernattninglägenhet  
 Takterrass på plan 14 med gemensamt pentry.

**Översiktlig Byggnadsbeskrivning**

Antal våningar: 7 st, samt källarvåning och underbyggd gård.  
 Grundläggning: Pålad betongplatta.  
 Stomme: Källarvåning, trapphus, hisschakt i betong. Utfackningsväggar med stålpelare.  
 Bjälklag: Betong  
 Lägenhetsskiljande väggar: Betong/plåttreglar och gipsskivor  
 Innerväggar: Plåttreglar och gipsskivor  
 Fasad: Trä  
 Yttertak: Takduk, takstolar.  
 Takavvattning: Invändiga/utvändiga stuprör.  
 Balkonger: Inglasade enligt lgh-förteckningen, räcken i aluminium  
 Fönster: 3-glas i trä med utsida i aluminium  
 Fönsterdörrar: 3-glas i trä med utsida i aluminium  
 Värmeproduktion: Fjärrvärme  
 Värmedistribution: Vattenradiatorer. Elkomfortvärme i badrum via hushållsel (ej i WC).  
 Vattenburen värme i trottoar på 3 sidor av kvarteret.  
 Ventilation: FTX-system med gemensamt fläktrum i hus 1. Lägenhetsaggregat i hus 2 på fastighetsel.  
 VA: Anslutet till kommunens nät. Ett VA-abonnemang. Udermätare för kall- och varmvatten i lgh.  
 El: Föreningen har ett elabonnemang. Udermätare för hushållsel i lägenheterna.  
 Sophantering: Miljörum  
 Bredband: Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV.  
 Hissar: 4 st linhissar.  
 Förråd: 1 st förråd i källare alt. inom lägenhet.  
 Garage: Betong. Dimensionerat för ca 10°C.

**Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker/parkett	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Målat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat
	T	Målat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			

202410101527

**C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV**

Förvärvskostnad för föreningens fastighet via förvärv av aktiebolag, inkluderande byggkostnader, byggherrekostnader, moms, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 100.000.	297 110 500
<b>SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>297 110 500</b>

**D FÖRSÄKRING**

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar och bostadsrättstillägg före inflyttning.  
Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

**E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1**

## FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	60 560 500
Insatser	236 550 000
Upplåtelseavgift	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b>297 110 500</b>

## ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	60 560 500	3,00%	1 816 815	1,00%	605 605	2 422 420
<b>SUMMA</b>	<b>60 560 500</b>		<b>1 816 815</b>			<b>2 422 420</b>

\* Räntenivån i denna ekonomiska plan utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 3 delar  
lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

\*\*Rak amortering 1% år 1-20

\*\*\*Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

## SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER År1

	578	ÅR 1
<b>Kapitalutgifter</b>		
Summa räntor och amortering från föregående sida		2 422 420
Avsättning till fond för yttre underhåll		139 755
Fastighetsavgift bostäder*		0
Fastighetsskatt (lokaler och garage)		64 120
<b>Driftkostnad**</b>		
Uppvärmning (exkl uppvärmning varmvatten)		245 000
Fastighetsel		80 000
VA-fastighet		33 000
Kall & Varmvattenförbrukning i lgh (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)		256 218
Renhållning (sophämtning)		80 000
Driftkostnad hissar		48 000
Fastighetsskötsel, städning, mm		160 000
Avgift för TV samt bredband		152 000
Infometric individuell mätning		18 000
Hushållsel (mäts och debiteras bostadrättshavarna efter faktisk förbrukning)		186 340
Löpande underhåll		110 000
Arvode till styrelse och revisor samt övr. föreningskostnader		60 000
Ekonomisk förvaltning		100 000
Försäkring (inkl bostadsrättstillägg)		45 000
Årligt filterbyte lägenhetsaggregat		15 000
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	Delsumma drift: 1 588 558 Drift per m2 BOA & År: 341	4 214 853

\*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

\*\* Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

## F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter (exkl. individuell mätning el och VA)	2 692 770
Parkering i garage 35 platser 1000 per månad	420 000
Årsavgifter individuell mätning el och VA	442 558
Intäkt lokaler 356,50 m2 1850 kr/m2 & år exkl moms	659 525
<b>Summa Intäkter</b>	<b>4 214 853</b>

59  
5-9

**G EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16**

Antagande om ränta under kalkylperioden	3,00%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

**FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 10 & ÅR 20**

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 10 tkr	År 20 tkr
Räntor	1817	1799	1780	1762	1744	1726	1653	1472
Amortering	606	606	606	606	606	606	606	606
Fondavsättning	140	143	145	148	151	154	167	188
Drift inkl IMD	1589	1620	1653	1686	1720	1754	1898	2138
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	119
Fastighetskatt	64	65	67	68	69	71	77	95
<b>Summa utgifter</b>	<b>4215</b>	<b>4233</b>	<b>4251</b>	<b>4270</b>	<b>4290</b>	<b>4311</b>	<b>4401</b>	<b>4617</b>

**FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 10 & ÅR 20**

Årsavgifter exkl IMD	2693	2680	2667	2655	2642	2630	2546	2569
Parkering i Garage	420	428	437	446	455	464	512	565
Indv. Mätning (IMD)	443	451	460	470	479	489	539	596
Intäkt lokaler	660	673	686	700	714	728	804	888
						0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 215</b>	<b>4 233</b>	<b>4 251</b>	<b>4 270</b>	<b>4 290</b>	<b>4 311</b>	<b>4 401</b>	<b>4 617</b>
Avskrivning byggnader	2313	2313	2313	2313	2313	2313	2313	2313
Bokföringsm. underskott*	-1568	-1565	-1562	-1559	-1556	-1553	-1537	-1520

\*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.  
 Avskrivningsunderlag tkr: 231 338 ( byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA exkl IMD	578	575	573	570	567	565	546	551
------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**H KÄNSLIGHETSANALYS**

**FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN**

**Räntescenarios**

(exkl IMD)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	3,00%	4,00%	5,00%
1	578	708	838
2	575	704	833
3	573	700	827
4	570	696	822
5	567	692	817
6	565	688	812
10	546	665	783
20	551	657	762

**Inflationsscenarios**

(exkl IMD)

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	578	578	578
2	575	576	576
3	573	574	575
4	570	572	574
5	567	570	572
6	565	568	571
10	546	548	549
20	551	561	572

es 4  
5-1

202410101530

## I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabeller lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets-beteckning	Vån	BOAm2 (ca)	Rum		Insats	Andelstal**	Årsavgift andelstal*** (exkl hushållsel och K & V-vatten)		El & K&V-vatten Kr/månad Inkl moms
							per år	per månad	
1-1001	0	57,0	2	Ingl.Uteplats	2 350 000	1,2236	32 948	2 746	451
1-1101*	1	54,0	2	Balkong	2 150 000	1,1592	31 214	2 601	428
1-1102	1	75,5	3	Ingl.balkong	3 600 000	1,6207	43 642	3 637	598
1-1103	1	87,5	3	Ingl.balkong	4 400 000	1,8783	50 578	4 215	693
1-1104*	1	64,5	2	Balkong	2 500 000	1,3846	37 283	3 107	511
1-1201*	2	54,0	2	Balkong	2 200 000	1,1592	31 214	2 601	428
1-1202	2	75,5	3	Ingl.balkong	3 675 000	1,6207	43 642	3 637	598
1-1203	2	87,5	3	Ingl.balkong	4 500 000	1,8783	50 578	4 215	693
1-1204*	2	64,5	2	Balkong	2 550 000	1,3846	37 283	3 107	511
1-1301*	3	54,0	2	Balkong	2 250 000	1,1592	31 214	2 601	428
1-1302	3	75,5	3	Ingl.balkong	3 750 000	1,6207	43 642	3 637	598
1-1303	3	87,5	3	Ingl.balkong	4 600 000	1,8783	50 578	4 215	693
1-1304*	3	64,5	2	Balkong	2 600 000	1,3846	37 283	3 107	511
1-1401*	4	54,0	2	Balkong	2 300 000	1,1592	31 214	2 601	428
1-1402	4	75,5	3	Ingl.balkong	3 825 000	1,6207	43 642	3 637	598
2-1001	0	76,0	3	Ingl.Uteplats	3 450 000	1,6314	43 931	3 661	602
2-1101*	1	119,0	4	Ingl.balkong	7 100 000	2,5545	68 786	5 732	942
2-1102*	1	79,0	3	Ingl.balkong	3 725 000	1,6958	45 665	3 805	625
2-1201*	2	119,0	4	Ingl.balkong	7 200 000	2,5545	68 786	5 732	942
2-1202*	2	79,0	3	Ingl.balkong	3 800 000	1,6958	45 665	3 805	625
2-1301*	3	119,0	4	Ingl.balkong	7 300 000	2,5545	68 786	5 732	942
2-1302*	3	79,0	3	Ingl.balkong	3 875 000	1,6958	45 665	3 805	625
2-1401*	4	119,0	4	Ingl.balkong	7 400 000	2,5545	68 786	5 732	942
2-1402*	4	79,0	3	Ingl.balkong	3 950 000	1,6958	45 665	3 805	625
2-1501*	5	119,0	4	Ingl.balkong	7 500 000	2,5545	68 786	5 732	942
2-1502	5	157,0	5	Penhouse	8 250 000	3,3702	90 751	7 563	1 243
2-1601	6	207,5	5	Penhouse	10 000 000	4,4542	119 942	9 995	1 643
3-1001	0	54,5	2	Ingl.Balkong + uteplats	2 300 000	1,1699	31 503	2 625	431
3-1101*	1	89,0	3	Ingl.Balkong + arb rum	3 800 000	1,9105	51 445	4 287	705
3-1102*	1	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	3 900 000	1,8998	51 156	4 263	701
3-1201*	2	89,0	3	Ingl.Balkong + arb rum	3 900 000	1,9105	51 445	4 287	705
3-1202*	2	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 000 000	1,8998	51 156	4 263	701
3-1301*	3	89,0	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 000 000	1,9105	51 445	4 287	705
3-1302*	3	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 100 000	1,8998	51 156	4 263	701
3-1401*	4	89,0	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 100 000	1,9105	51 445	4 287	705
3-1402*	4	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 200 000	1,8998	51 156	4 263	701
3-1501*	5	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 200 000	1,8998	51 156	4 263	701
3-1502*	5	88,0	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 300 000	1,8890	50 867	4 239	697
3-1601	6	264,5	5-7	Penhouse	14 000 000	5,6778	152 890	12 741	2 094
4-1001	0	76,5	3	Ingl.balkong + uteplats	3 450 000	1,6422	44 220	3 685	606
4-1101*	1	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 050 000	1,8998	51 156	4 263	701
4-1102*	1	122,5	4	Ingl.Balkong + arb rum	7 150 000	2,6296	70 809	5 901	970
4-1201*	2	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 150 000	1,8998	51 156	4 263	701
4-1202*	2	122,5	4	Ingl.Balkong + arb rum	7 250 000	2,6296	70 809	5 901	970
4-1301*	3	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 250 000	1,8998	51 156	4 263	701
4-1302*	3	122,5	4	Ingl.Balkong + arb rum	7 350 000	2,6296	70 809	5 901	970
4-1401*	4	88,5	3	Ingl.Balkong + arb rum	4 350 000	1,8998	51 156	4 263	701
4-1402*	4	122,5	4	Ingl.Balkong + arb rum	7 450 000	2,6296	70 809	5 901	970
4-1501	5	150,0	4	Ingl.Balkong + terrass	9 500 000	3,2199	86 705	7 225	1 188
Summa		4658,5			236 550 000	100,0000	2 692 770	224 398	36 880
							<b>Årsavg tot</b>	<b>3 135 328</b>	<b>442 558</b>

\* Dessa lägenheter har förråd inom lägenheten.

\*\*Andelstalen är proportionella mot arean i resp. lägenhet.

\*\*\*Utöver Årsavgift Andelstal och Årsavgift El & VA tillkommer kostnader för tv-kanaler utöver grundutbud samt hemförsäkring och parkering.

Debitering Årsavgift El & VA sker efter uppmätt förbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

## J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas areor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

# Underhållsplan

2024-10-15 Upprättad av Prepart Projekt AB

Kv Kölen 1 - BRF Tullholmsterrassen

Löpande underhåll

Sid 1 (3)

Planerat underhåll

Byggnadsdel	Utrymme	Typ av underhåll	Inbyggnadsår	Frekvens på underhåll	Inkl moms		Tidpunkt för kontroll/underhåll	Faktisk kostnad underhåll	
					Bedömd kostnad/gång	Bedömd årlig kostnad			
Grundläggning		-	2025	Ej aktuellt					
Betongstomme		-	2025	Ej aktuellt					
Fasad	Trä	Översyn	2025	Vart 5.e år	200 000 kr	40 000 kr	2030-06-01		
	Plåtförband	Översyn	2025	Vart 5.e år	20 000 kr	4 000 kr	2030-06-01		
Tak	Yttertak	Översyn	2025	Vart 5.e år	20 000 kr	4 000 kr	2030-06-01		
	Panel i entré/utsk del	Slipning, lackning	2025	Vart 5.e år	10 000 kr	2 000 kr	2030-06-01		
	Takluckor	Översyn	2025	6 ggr per år	1 000 kr	6 000 kr			
	Genomföringar	Översyn	2025	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2030-06-01		
	Ventilationsstosar	Översyn	2025	Vart 5.e år	1 000 kr	200 kr	2030-06-01		
Markbeläggning utanför entré		Översyn	2025	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2030-06-01		
Ytbeläggning	Golv	Entréhall	2025	Årligen	8 000 kr	8 000 kr			
		Hisshall	2025	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2030-06-01		
		Trapphus	2025	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2030-06-01		
		Klinker i källare	2025	Vart 5.e år	0 kr	0 kr	2030-06-01		
		Målade i källare	2025	Vart 5.e år	8 000 kr	1 600 kr	2030-06-01		
		Gemensamhetslokal markplan	2025	Vart 5.e år	10 000 kr	2 000 kr	2030-06-01		
		Gemensamhetslokal takterrass plan 4	2025	Vart 5.e år	10 000 kr	2 000 kr	2030-06-01		
		Gästlägenhet	2025	Årligen	2 000 kr	2 000 kr			
		Entréförråd	2025	Vart 5.e år	4 000 kr	800 kr	2030-06-01		
		Väggar	Entréhall	2025	Varje år	2 000 kr	2 000 kr		
			Hisshall	2025	Varje år	2 000 kr	2 000 kr		
			Trapphus	2025	Varje år	2 000 kr	2 000 kr		
			Källare	2025	Varje år	2 000 kr	2 000 kr		
Gemensamhetslokal i markplan	2025		Varje år	2 000 kr	2 000 kr				
Gemensamhetslokal takterrass plan 4	2025		Varje år	2 000 kr	2 000 kr				
Gästlägenhet	2025		Varje år	1 000 kr	1 000 kr				
Entréförråd	2025		Varje år	1 000 kr	1 000 kr				
Innertak	Entréhall	2025	Vart 5.e år	4 000 kr	800 kr	2030-06-01			
	Hisshall	2025	Vart 5.e år	4 000 kr	800 kr	2030-06-01			
	Trapphus	2025	Vart 5.e år	4 000 kr	800 kr	2030-06-01			
	Gemensamhetslokal i markplan	2025	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2030-06-01			
	Gemensamhetslokal takterrass plan 4	2025	Vart 5.e år	5 000 kr	1 000 kr	2030-06-01			
Fönster / fönsterdörrar			2025	Vid behov	0 kr	0 kr			
Tamburdörrar			2025	6 ggr per år	1 000 kr	6 000 kr			
Hiss, 4 st		Underhållsavtal	2025	2-4 besök per år	48 000 kr	48 000 kr			
Entrédörr		Översyn, smörjning	2025	6 ggr per år	1 000 kr	6 000 kr			
Nödutrymningsdörr		Översyn, smörjning	2025	6 ggr per år	500 kr	3 000 kr			
Dörrar i trapphus		Översyn, smörjning	2025	6 ggr per år	500 kr	3 000 kr			
Källardörrar		Översyn, smörjning	2025	6 ggr per år	500 kr	3 000 kr			
Dörrautomatik			2025	Årligen	10 000 kr	10 000 kr			
Dörrstängare			2025	Årligen	10 000 kr	10 000 kr			
Balkonger			2025	Vid behov	0 kr	0 kr			
Balkonginglasningar			2025	Vart femte år	10 000 kr	2 000 kr	2030-06-01		
Postfack			2025	Vid behov	0 kr	0 kr			
Inrede i gemensamhetslokal * 2 st			2025	Vid behov	0 kr	0 kr			
Inrede i gästlägenhet			2025	Vid behov	0 kr	0 kr			
2 st externa lokaler	Restaurang/café	Extern hyresgäst som ansvarar för	2025	2 ggr per år	5 000 kr	10 000 kr			



# Underhållsplan

2024-10-15

Sid 2 (3)

Kv Kölen 1 - BRF Tullholmsterrassen

Fläktaggregat		Filterbyte, rengöring, spjäll	2025	2 ggr per år	7 500 kr	15 000 kr		
Spisfläktar		Rengöring	2025	De boendes ansvar	0 kr	0 kr		
Övr fläktar		Rengöring	2025	2 ggr per år	0 kr	0 kr		
Ventilationskanaler		Rengöring	2025	Vart tionde år	10 000 kr	1 000 kr		
Ledningssystem värme	Total kostnad värme		2025	Vid behov	2 000 kr	2 000 kr		
Ventiler värme			2025	Vid behov	0 kr	0 kr		
Radiatorventiler			2025	Vid behov	0 kr	0 kr		
Radiatorer			2025	Vid behov	0 kr	0 kr		
Ledningssystem varmt/kallt vatten	Total kostnad ledningar		2025	Vid behov	2 000 kr	2 000 kr		
Ventiler do			2025	Vid behov	0 kr	0 kr		
Avloppsnet			2025	Vid behov	0 kr	0 kr		
Golvbrunnar			2025	De boendes ansvar	0 kr	0 kr		
Elcentraler	Total kostnad el		2025	Vid energideklaration	2 000 kr	2 000 kr		
Kablage			2025	Vid behov	0 kr	0 kr		
Belysning			2025	Vid behov	5 000 kr	5 000 kr		
Brandlarm		Kontroll detektorer	2025		1 000 kr	1 000 kr		
OVK besiktning			2025	Var tredje år	35 000 kr	11 667 kr	2028-05-30	
Energideklaration			2025	Vart tionde år	15 000 kr	1 500 kr	2035-06-01	
					502 000 kr	234 367 kr		
<b>Byggnadsdel</b>	<b>Utrymme</b>	<b>Typ av underhåll</b>	<b>Inbyggnadsår</b>	<b>Frekvens på underhåll</b>	<b>Bedömd kostnad/gång</b>	<b>Bedömd årlig kostnad</b>	<b>Tidpunkt för kontroll/underhåll</b>	<b>Faktisk kostnad underhåll</b>
					Inkl moms			

**Notering:** I underhållsplanen ingår både långsiktigt underhåll där medel avsätts årligen samt underhåll som ligger med i den löpande underhållsbudgeten.

111 000 kr

123 367 kr

Löpande underhåll

Planerat underhåll

(filter o hiss 68 tkr)

## Underhållsplanen sträcker sig 50år, kostnaden räknas upp med 2% per år:

Kostnad per år med indexhöjning 2%

2025	123 367 kr	Medel till detta avsätts årligen enligt ekonomisk plan.
2026	125 834 kr	
2027	128 351 kr	
2028	130 918 kr	
2029	133 536 kr	
2030	136 207 kr	
2031	138 931 kr	
2032	141 710 kr	
2033	144 544 kr	
2034	147 435 kr	
2035	150 383 kr	
2036	153 391 kr	
2037	156 459 kr	
2038	159 588 kr	
2039	162 780 kr	
2040	166 035 kr	
2041	169 356 kr	
2042	172 743 kr	

Sid 3 (3)

2043	176 198 kr	
2044	179 722 kr	
2045	183 316 kr	
2046	186 983 kr	
2047	190 722 kr	
2048	194 537 kr	
2049	198 428 kr	
2050	202 396 kr	
2051	206 444 kr	
2052	210 573 kr	
2053	214 784 kr	
2054	219 080 kr	
2055	223 462 kr	
2056	227 931 kr	
2057	232 489 kr	
2058	237 139 kr	
2059	241 882 kr	
2060	246 720 kr	
2061	251 654 kr	
2062	256 687 kr	
2063	261 821 kr	
2064	267 057 kr	
2065	272 398 kr	
2066	277 846 kr	
2067	283 403 kr	
2068	289 071 kr	
2069	294 853 kr	
2070	300 750 kr	
2071	306 765 kr	
2072	312 900 kr	
2073	319 158 kr	
2074	325 541 kr	
	<b>10 310 912 kr</b>	<b>Totalsumma efter 50år</b>

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen, orgnr. 769640-5203, Karlstad kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2024-10-21, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

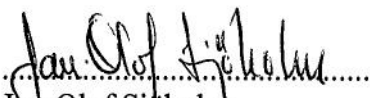
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 25 okt 2024

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Daniel Albrektson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg 2204-10-25 för Brf Tullholmsterrassen.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2024-09-03

Föreningens Stadgar registrerade 2021-11-02

Bankoffert 2024-09-12

Fastighetsfakta 2024-10-16

Startbesked

Aktieöverlåtelseavtal 2023-04-19

Proforma balansräkning

Totalentreprenadkontrakt 2022

Köpebrev 2023-04-18

Åtagande gentemot Brf Tullholmsterrassen

Beräkning Taxvärde 2022-02-25

Situationsplan, planer, fasader, sektioner

Underhållsplan 2024-1-15

Intyg ang. outhyrda lokaler, email 2024-10-25

Maria Frykblom  
maria@prepartprojekt.se

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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen, organisationsnummer 769640-5203.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Daniel Albrektson 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

Jan-Olof Sjöholm och Daniel Albrektson 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 Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Mölnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Mölnhoff  
enhetschef

Emelie Linderang  
handläggare