

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KAJUTSIKTEN I KARLSTAD

ORG NR 769640-8090

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
	Underhållsplan 50 år	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. Allmänna förutsättningar

Brf Kajutsikten i Karlstad, Karlstad kommun, org. nr. 769640-8090 som registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2022 med namnändring den 2024-08-08 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 65 bostadslägenheter samt två lokaler på fastigheten Tullen 3 i Karlstad.

Bygglov för Tullen 3 har beviljats den 2022-04-13.

Byggnationen med tillhörande markarbeten och pålning påbörjades under augusti 2022 och arbetet med stommen påbörjades under november 2023.

Projektet startades som ett hyresrättsprojekt.

I samband med tillträdet av fastigheten tar föreningen över ett befintligt TE-avtal från tidigare beställare Packhusallén AB. Kontraktssumman är totalt 228 399 898 kronor varav upparbetat sedan tidigare är 182 534 898 kronor. Det som kvarstår att fakturera är 45 865 000 kronor som framgår av den totalt beräknade entreprenadkostnaden. Investeringsmomsen tillhörande garaget har av frånträdande beställare avlyfts. Upparbetad del av entreprenaden ingår i köpeskillingen för fastigheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från augusti 2025 till sista inflyttning och inflyttning beräknas ske under kv 4 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 Packhusallén Fastighets AB, daterat den 2025-06-27) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2025-06-27). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i juni 2025.

Fullgörandeförsäkring tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av 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 Nordea.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Peab Bostad AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

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

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehåller med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Tullen 3
Fastigheten innehåller med tomträtt	
Kommun:	Karlstad
Adress:	Packhusallén 4 D, 4 E, 4 F, 4 G, 4 H
Bygglöf erhöles:	den 13 april 2022
Detaljplanen vann laga kraft:	2013-07-16
Fastighetsarea:	2025 kvm
Antal byggnader:	En st
Antal bostadslägenheter:	65 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 4 925 kvm
Antal lokaler	2 st
Lokalernas totala area (LOA):	ca 120 kvm
Verksamhet lokaler:	Kontor
Garageplatser:	16 st

Föreningen innehar en byggnad som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten. Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garaget som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplan eller garageplan. Cykelförråd återfinns i komplementbyggnad. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och elrum finns i entré eller garageplan. Fläkttrum för lägenheter är placerat i källaren. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns 16 garageplatser och utvändigt kompletterande parkeringsplatser utöver de som tillhör föreningen i källaren kan hyras i närliggande Kanikenäsbankens parkeringshus.

Garageplatserna hyrs av parkeringsoperatör.

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt abonnemang 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

Fastigheten belastas av nedan servitut:

Gångväg mellan Packhusallén och strandpromenaden (last).

Väg rätt för in- och utfart att för biltrafik använda passage genom byggnaden på Tullen 1 (förmån).

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

GA:1 består av garage med ladd stolpar, 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 52 av 100 i samtliga GA.



Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pälad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med element av betong samt pågjuten filigran. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med håldäcksbjälklag samt massivplattor av betong.
Yttertak:	Taktäckning av papp.
Fasader	Ventilerad tegelfasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stälreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rukskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda 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.
Allmänna och gemensamma utrymmen	Undercentral, el central och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan. Fläkttrum i källare. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källare. Cykelförråd i anslutning till garage. Sophantering med källsortering i miljörum.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Fönsterbänk av marmor
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 spiskåpa. Fönsterbänk av marmor
Bad	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare, handdukstork, komfortgolvvärme
WC/dusch	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare, komfortgolvvärme, duschblandare med duschset, duschväggar
WC	Klinker		Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Fönsterbänk i marmor Garderober enligt ritning
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Grängat	Inredning enligt ritning Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall	Klinker/ Granit- keramik	Klinker/ Granit- keramik	Målad	Målas och ljudabsorben ter	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfäld torkmatta

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	202 290 000 kr
Totalentreprenadkostnad	45 865 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-660 000 kr
Kassa	0 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	247 495 000 kr

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

I samband med tillträdet av fastigheten tar föreningen över ett befintligt TE-avtal från tidigare beställare Packhusallén AB. Kontraktssumman är totalt 228 399 898 kronor varav upparbetat sedan tidigare är totalt 182 534 898 kronor. Det som kvarstår att fakturera är 45 865 000 kronor som framgår av den totalt beräknade entreprenadkostnaden. Investeringsmomsen tillhörande garaget har av frånträdande beställare avlyfts. Upparbetad del av entreprenaden ingår i köpeskillingen för fastigheten.

Bostadsrättsföreningen beräknar att få 660 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören som en del av Kontraktssumman. Om återbetalningen blir högre eller lägre än ovan nämnt belopp iusteras kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	167 265 000 kr
varav bostäder	132 000 000 kr
varav mark	31 000 000 kr
varav lokaler	2 044 000 kr
varav garage	2 221 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	17 730 000	3M	3,25%	177 300	576 820	754 120	2,77%
Lån 2	17 730 000	3 år	3,41%	177 300	603 891	781 191	2,90%
Lån 3	17 730 000	5 år	3,84%	177 300	680 939	858 239	3,27%
Summa lån	53 190 000		3,50%	531 900	1 861 650	2 393 550	2,98%
Insatser	134 860 000						
Upplåtelseavgifter	59 445 000						
Summa finansiering	247 495 000						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,50%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 3M, 3 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 1,00% år 1. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning. Nordea har lämnat finansieringsoffert den 20 november 2024 med en snittränta per 24 juni 2025 om 2,98% och en offererad amortering om 531 900 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 ¹	Kr
Årsavgift	4 212 015
Årsavgift triple play	124 020
Årsavgift hushållsel, inklusive moms	300 000
Totalt årsavgifter	4 636 035

Hyres- och parkeringsintäkter⁴⁵⁶

Hyresintäkt lokal	120 m ²	1 600 kr/m ²	192 000
Hyresintäkt fastighetsskatt			20 440
Hyresintäkt garage,	9 st	1 000 kr/plats/mån	108 000
Hyresintäkt garage, laddplats	7 st	1 200 kr/plats/mån	100 800
Totalt hyres- och parkeringsintäkter			421 240

Totala intäkter	5 057 275
------------------------	------------------

Kostnader

Driftskostnader²

Triple play	-124 020
Hushållsel, inklusive moms	-300 000
Fastighetsel exkl. hushållsel	-130 000
Fastighetsvatten	-180 000
Uppvärmning	-385 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm	-150 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	-5 000
Snöröjning	-20 000
Sophämtning	-75 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.	-35 000
Ekonomisk förvaltning	-80 000
Fastighetsförsäkring	-72 000
Revision	-25 000
Styrelsearvoden	-50 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning	-100 000
Mättjänst	-18 000
Tomträttsavgäld	-699 825
Parkeringsoperatör	-20 880
Summa driftskostnader	-2 469 725

Övriga kostnader	
Fastighetskatt lokaler inklusive garage	-42 650
Kommunal fastighetsavgift	0
Summa övriga kostnader	-42 650
Kapitalkostnader	
Räntekostnader	-1 861 650
Summa kapitalkostnader	-1 861 650
Avskrivningar och fonderingar	
Avskrivningar ³	-1 881 666
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	-151 350
Totala kostnader	-6 407 041
Resultat	-1 349 766

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² 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.
- Föreningens fastighet är upplåten med tomträtt där avgäldsperioden är 10 år. Tidigaste uppsägningsdatum är den 2083-12-31.
- ³ Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden (225 799 898 kr) är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.
- ⁴ Intäkter från garage innefattar en beräknad vakans om 0,0%
- ⁵ Moms tillkommer på hyra garage med 25 % per månad och plats.
- ⁶ För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Arsavgift	Månads- avgift	Arsavgift Triple play	Arsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
3-1001	54	2 RoK, U	1 480 000	215 000	1 695 000	1,2199%	51 382	4 282	1 908	3 289	56 580	648 865
3-1002	60	2 RoK, B	1 545 000	0	1 545 000	1,3026%	54 866	4 572	1 908	3 655	60 429	692 853
3-1101	79	3 RoK, B	2 165 000	1 085 000	3 250 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
3-1102	55	2 RoK, B	1 495 000	0	1 495 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
3-1103	95	4 RoK, B	2 604 000	391 000	2 995 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
3-1201	79	3 RoK, B	2 165 000	1 125 000	3 290 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
3-1202	55	2 RoK, B	1 508 000	42 000	1 550 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
3-1203	95	4 RoK, B	2 604 000	491 000	3 095 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
3-1301	79	3 RoK, B	2 165 000	1 185 000	3 350 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
3-1302	55	2 RoK, B	1 508 000	87 000	1 595 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
3-1303	95	4 RoK, B	2 604 000	546 000	3 150 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
3-1401	79	3 RoK, B	2 165 000	1 230 000	3 395 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
3-1402	55	2 RoK, B	1 508 000	142 000	1 650 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
3-1403	95	4 RoK, B	2 604 000	591 000	3 195 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
3-1501	79	3 RoK, B	2 165 000	1 285 000	3 450 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
3-1502	55	2 RoK, B	1 508 000	187 000	1 695 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
3-1503	95	4 RoK, B	2 604 000	646 000	3 250 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
3-1601	79	3 RoK, B	2 165 000	1 385 000	3 550 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
3-1602	55	2 RoK, B	1 508 000	242 000	1 750 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
3-1603	95	4 RoK, B	2 604 000	691 000	3 295 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
3-1701	84	3 RoK, BT	2 302 000	2 193 000	4 495 000	1,6541%	69 671	5 806	1 908	5 117	76 696	879 816
3-1702	108	4 RoK, BT	2 960 000	2 790 000	5 750 000	2,0057%	84 480	7 040	1 908	6 579	92 967	1 066 832
4-1001	61	2 RoK, U	1 672 000	123 000	1 795 000	1,3164%	55 447	4 621	1 908	3 716	61 071	700 193
4-1002	46	1 RoK, U	1 261 000	289 000	1 550 000	1,0683%	44 997	3 750	1 908	2 802	49 707	568 229
4-1101	79	3 RoK, B	2 165 000	1 125 000	3 290 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
4-1102	55	2 RoK, B	1 508 000	787 000	2 295 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
4-1103	76	3 RoK, B	2 083 000	1 312 000	3 395 000	1,5439%	65 029	5 419	1 908	4 629	71 567	821 200
4-1201	79	3 RoK, B	2 165 000	1 185 000	3 350 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
4-1202	55	2 RoK, B	1 508 000	842 000	2 350 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
4-1203	76	3 RoK, B	2 083 000	1 367 000	3 450 000	1,5439%	65 029	5 419	1 908	4 629	71 567	821 200
4-1301	79	3 RoK, B	2 165 000	1 285 000	3 450 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
4-1302	55	2 RoK, B	1 508 000	887 000	2 395 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
4-1303	76	3 RoK, B	2 083 000	1 412 000	3 495 000	1,5439%	65 029	5 419	1 908	4 629	71 567	821 200
4-1401	79	3 RoK, B	2 165 000	1 325 000	3 490 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
4-1402	55	2 RoK, B	1 508 000	942 000	2 450 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
4-1403	76	3 RoK, B	2 083 000	1 467 000	3 550 000	1,5439%	65 029	5 419	1 908	4 629	71 567	821 200



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m ² BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upp- låtelseavgift	Andelstal	Arsavgift	Månads- avgift	Arsavgift Triple play	Arsavgift hushållsel	Totalt års- avgifter	Lån per lägenhet
4-1501	79	3 RoK, B	2 165 000	1 385 000	3 550 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
4-1502	55	2 RoK, B	1 508 000	987 000	2 495 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
4-1503	76	3 RoK, B	2 083 000	1 512 000	3 595 000	1,5439%	65 029	5 419	1 908	4 629	71 567	821 200
4-1601	79	3 RoK, B	2 165 000	1 485 000	3 650 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
4-1602	55	2 RoK, B	1 508 000	1 082 000	2 590 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
4-1603	76	3 RoK, B	2 083 000	1 612 000	3 695 000	1,5439%	65 029	5 419	1 908	4 629	71 567	821 200
4-1701	134	4 RoK, BT	3 673 000	3 322 000	6 995 000	2,3640%	99 572	8 298	1 908	8 162	109 642	1 257 412
4-1702	122	4 RoK, BT	3 344 000	3 006 000	6 350 000	2,1986%	92 605	7 717	1 908	7 431	101 945	1 169 435
5-1001	54	2 RoK, U	1 480 000	70 000	1 550 000	1,2199%	51 382	4 282	1 908	3 289	56 580	648 865
5-1002	61	2 RoK, U	1 650 000	0	1 650 000	1,3164%	55 447	4 621	1 908	3 716	61 071	700 193
5-1101	95	4 RoK, B	2 604 000	591 000	3 195 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
5-1102	55	2 RoK, B	1 508 000	87 000	1 595 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
5-1103	79	3 RoK, B	2 165 000	630 000	2 795 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
5-1201	95	4 RoK, B	2 604 000	646 000	3 250 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
5-1202	55	2 RoK, B	1 508 000	142 000	1 650 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
5-1203	79	3 RoK, B	2 165 000	685 000	2 850 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
5-1301	95	4 RoK, B	2 604 000	691 000	3 295 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
5-1302	55	2 RoK, B	1 508 000	187 000	1 695 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
5-1303	79	3 RoK, B	2 165 000	730 000	2 895 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
5-1401	95	4 RoK, B	2 604 000	746 000	3 350 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
5-1402	55	2 RoK, B	1 508 000	242 000	1 750 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
5-1403	79	3 RoK, B	2 165 000	785 000	2 950 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
5-1501	95	4 RoK, B	2 604 000	791 000	3 395 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
5-1502	55	2 RoK, B	1 508 000	287 000	1 795 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
5-1503	79	3 RoK, B	2 165 000	830 000	2 995 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
5-1601	95	4 RoK, B	2 604 000	991 000	3 595 000	1,8265%	76 932	6 411	1 908	5 787	84 627	971 515
5-1602	55	2 RoK, B	1 508 000	447 000	1 955 000	1,2337%	51 964	4 330	1 908	3 350	57 222	656 205
5-1603	79	3 RoK, B	2 165 000	1 130 000	3 295 000	1,5852%	66 769	5 564	1 908	4 812	73 489	843 168
5-1701	133	4 RoK, BT	3 646 000	3 449 000	7 095 000	2,4123%	101 606	8 467	1 908	8 102	111 616	1 283 102
Avrundning						0,0002%	8				8	
Totalt	4925		134 860 000	59 445 000	194 305 000	100,0000%	4 212 015		124 020	300 000	4 636 035	

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

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Arsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

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

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

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

Årsavgift för hushållsel fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen med bostadsrätt.

Mindre avvikelse av lägenhetens area ändrar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.



G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	50 253 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	39 453 kr/kvm
Belåning (BOA + LOA)	10 543 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	21 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel	941 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel	855 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel	86 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel (BOA + LOA)	490 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel (BOA + LOA)	405 kr/kvm
Avsättning till underhåll och avskrivning (BOA + LOA)	403 kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde (BOA + LOA)	135 kr/kvm
Avsättning till underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20 (BOA + LOA)	295 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 (tkr)

INTAKTER	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter ¹		4 636	4 729	4 823	4 920	5 018	5 119	5 540	6 754
Hyses- och parkeringsintäkter		421	430	438	447	456	465	503	614
SUMMA INTÄKTER		5 057	5 158	5 262	5 367	5 474	5 584	6 044	7 367
KOSTNADER²									
Driftskostnader		-2 470	-2 519	-2 570	-2 621	-2 673	-2 727	-2 952	-3 598
Övriga kostnader									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt ³		-43	-44	-44	-45	-46	-47	-51	-225
Kapitalkostnader									
Räntor		-1 862	-1 843	-1 824	-1 806	-1 787	-1 769	-1 694	-1 508
Räntintäkter		0	3	8	13	21	30	84	346
Avskrivningar och fonderingar									
Avskrivningar		-1 882	-1 882	-1 882	-1 882	-1 882	-1 882	-1 882	-1 882
Avsättning till yttre underhåll		-151	-154	-157	-161	-164	-167	-181	-220
SUMMA KOSTNADER		-6 407	-6 439	-6 470	-6 501	-6 531	-6 561	-6 675	-7 087
ÅRETS RESULTAT		-1 350	-1 280	-1 208	-1 134	-1 057	-977	-631	281
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 350	-2 630	-3 838	-4 972	-6 029	-7 007	-10 066	-11 497
AMORTERING⁴		-532	-532	-532	-532	-532	-532	-532	-532
ÅRETS KASSAFLÖDE⁵		151	224	299	376	457	539	899	1 851
ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET⁵		151	375	674	1 051	1 507	2 047	5 089	19 176
YTTRE UNDERHÅLLSFOND		151	306	463	624	788	955	1 657	3 677

¹ Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2,00% per år och triple play, hushållsel är uppräknade med 2,00% per år.

² Inflationen är beräknad till 2,00%, låneräntan är antagen till 3,50% per år och intäktsräntan är antagen till 2,00% per år.

³ Ingen fastighetsavgift utgår under år 1-15.

⁴ Amortering från år 1 1,00%.

⁵ I kassaflöde och kassalikviditet ingår år 1 en startkassa på 0 kr och avsättning till underhållsfond.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	941	960	979	999	1 019	1 039	1 125	1 371
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1 049	1 067	1 084	1 102	1 120	1 139	1 215	1 424
Ändring av årsavgift	11,5%	11,1%	10,7%	10,4%	10,0%	9,6%	8,0%	3,8%
Antagen räntenivå + 2%	1 157	1 173	1 190	1 206	1 222	1 238	1 305	1 476
Ändring av årsavgift	22,9%	22,2%	21,5%	20,7%	19,9%	19,2%	16,0%	7,6%
Antagen räntenivå - 1%	833	854	874	896	917	940	1 035	1 319
Ändring av årsavgift	-11,5%	-11,1%	-10,7%	-10,4%	-10,0%	-9,6%	-8,0%	-3,8%
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	941	966	990	1 016	1 042	1 069	1 184	1 539
Ändring av årsavgift	0,0%	0,6%	1,1%	1,7%	2,3%	2,9%	5,3%	12,2%
Antagen inflationsnivå + 2%	941	971	1 002	1 033	1 066	1 100	1 248	1 738
Ändring av årsavgift	0,0%	1,1%	2,3%	3,4%	4,6%	5,9%	11,0%	26,7%
Antagen inflationsnivå - 1%	941	955	968	982	996	1 011	1 070	1 231
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,6%	-1,1%	-1,7%	-2,2%	-2,8%	-4,9%	-10,2%

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsöl	2,00%

J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen
Kajutsikten i Karlstad

Enligt digital signering

Daniel Eriksson

Peter Wipp

Lars Fahlgren



Underhållsplan

Brf Kajutsikten i Karlstad

Karlstads Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2025-06-30

Version: 1.0

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 Kajutsikten 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 Kajutsikten 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 Kajutsikten i Karlstad

Beskrivning av fastigheten

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Tullen 3 Karlstad kommun
Adress:	Packhusallén 4d – 4h
Fastighetens areal:	2 025 m ²
Bostadsarea (BOA):	ca 4 925 m ²
Lokalarea (LOA):	120 m ²
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 65 lägenheter.
Parkering:	Parkeringsplatser i garage. Del av Gemensamhetsanläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	8 våningar samt källare och garage.
Grundläggning:	Pålad grundläggning. Betongplatta på mark. Källare med garage under jord.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsvägg. Stombjälklaget utförs av betong typ plattbärlag.
Yttertak:	Taktäckning av Papp.
Ytterväggar/fasad:	Tegel samt plåt. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/ Rumsbildning:	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.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt Övergripande typrumsbeskrivning.
Installationer:	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.
Gemensamma utrymmen:	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 Kajutsikten 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 Kajutsikten i Karlstad

Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

Brf Kajutsikten
Karlstad
Entreprenaden överlämnas

2025

Antal Antal
BOA + LOA m: Lgh Lokaler
5045 65 2

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	Å pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
Fasader									
Plåt fasad	Tvätt, lagning	975	m²	396	386 100	1930	25	5 444	772 200
Tegel fasad	Tvätt, lagning	5 850	m²	450	2 632 500	1930	25	105 300	5 285 000
Socklar	Tvätt, lagning	180	m	535	85 536	1930	25	3 421	17 1072
Entrepert	Ålkladda, justering, smörjning	6	st	1250	7 500	1920	15	500	25 000
Entredorr	Målning, bättring	6	st	3 200	19 200	1920	15	1290	64 000
Fönster	Ålkladda, justering, smörjning	500	st	331	165 500	1930	25	6 624	331 200
Fönsterdorr	Ålkladda, justering, tätningssister	52	st	551	28 652	1920	15	1910	95 507
Stuprör	Justering	264	m	125	33 000	1920	15	2 200	110 000
Tak									
Fälsad plåt på råspont/Btgpannor									
Papp	Tvätt, lagning	1050	m²	433	454 230	1935	30	5 941	757 050
Tätskikt lägutande tak +terrass	Renov bttg, byte tätskikt	228	m²	364	83 078	1935	30	2 769	138 463
Takluckor	Målning, översyn	3	st	1500	4 500	1910	13	348	9 308
Rokluckor	Målning, översyn	3	st	843	2 529	1910	13	195	9 727
Rokluckor	Byte	3	st	25 475	76 425	1955	50	1529	76 425
Ventilhus på flerbostadshus	Målning, justering	3	st	5 000	15 000	1920	15	1000	50 000
Balkonger									
Balkongplattor, flerbostadshus	Renovering, bttg-platta	48	st	55 311	2 654 938	1965	60	44 249	2 702 448
Balkonger, räcken, pinnar	Renovering, Målning	395	m	1200	474 000	1930	25	18 960	948 000
Uteplats	Renov bttg, byte tätskikt	70	m²	5 000	350 000	1955	50	7 000	350 000
Trapphus									
Bättringsåtgärder	Målning	3	st	45 000	135 000	1925	20	6 750	337 500
Gemensamma utrymmen									
Föråd mm	Målning vagg, tak, golv	650	m²	350	227 500	1945	40	5 688	284 375
Dörrschakt	Målning, kontroll, justering	7	st	2 000	14 000	1925	20	1700	85 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	37	st	2 500	92 500	1925	20	2 250	106 250
Fläktarm, UC	Målning vagg, tak, golv	180	m²	350	63 000	1945	40	1 638	81 875
Förådsinredning	Lagning, justering	3	st	17 500	52 500	1915	10	3 750	18 750
Hissplan/Intro/Komidor	Målning vagg, tak, golv	675	m²	350	236 250	1945	40	5 906	295 375
Golv i entreer	Renovering, polering	675	m²	275	185 625	1920	15	12 375	61 875
I gldörr	Målning, kontroll, justering	65	st	1475	95 875	1930	25	3 835	191 750
Lokaler	Målning vagg, tak, golv	120	m²	350	42 000	1920	15	2 800	140 000
Hissar									
Hisskorger modernisering		3	st	58 250	174 750	1935	30	5 625	281 250
Värme									
Fjärrvärme									
Värmecentral	Service underhåll	3	st	37 500	112 500	1930	25	4 500	225 000
Termostavventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	325	st	199	64 775	1940	35	8 810	440 491
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	65	st	2 650	172 250	1940	35	4 921	246 071
Ventilation									
Fläktaggregat FTX, byte	Renovering	2	st	103 000	206 000	1930	25	8 240	412 000
Injustering ventilation, FTX system		5 045	m²	15	75 675	1920	15	5 045	252 250
Renovering ventilationskanaler		5 045	m²	29	146 305	1920	15	9 754	487 683
OVK		5 045	m²	10	50 450	1908	3	16 617	840 833
Belysning armaturer									
Allmänna utrymmen									
Utvändig belysning entréer	Uppskattad mängd	18	st	2 500	45 000	1935	30	1500	75 000
Utvändig belysning	Uppskattad mängd	58	st	2 500	145 000	1935	30	4 833	241 667
Vatten och avlopp									
Spolning stammar		5 045	m²	15	75 675	1925	20	3 784	189 188
Mark									
Tomtmark vid entreer mm	Forbättring	100	m2	118	11 825	1930	25	473	23 650
Garageplatser	Del av gemensamhetsanläggning								
Gård inkl. Orangeri	Del av gemensamhetsanläggning								
Årlig beräkning underhållskostnader								348 236	17 411 795
Underhållskostnad per m2:								69,0	



Underhållsplan Brf Kajutsikten i Karlstad

Sammanställning

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

Totalt:	ca 17,4 Mkr
Per år:	ca 348 000 kr
Per kvadratmeter:	ca 69 kr/m ²

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

Totalt:	ca 1,2 Mkr
Per år:	ca 61 200 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 12 kr/m ²

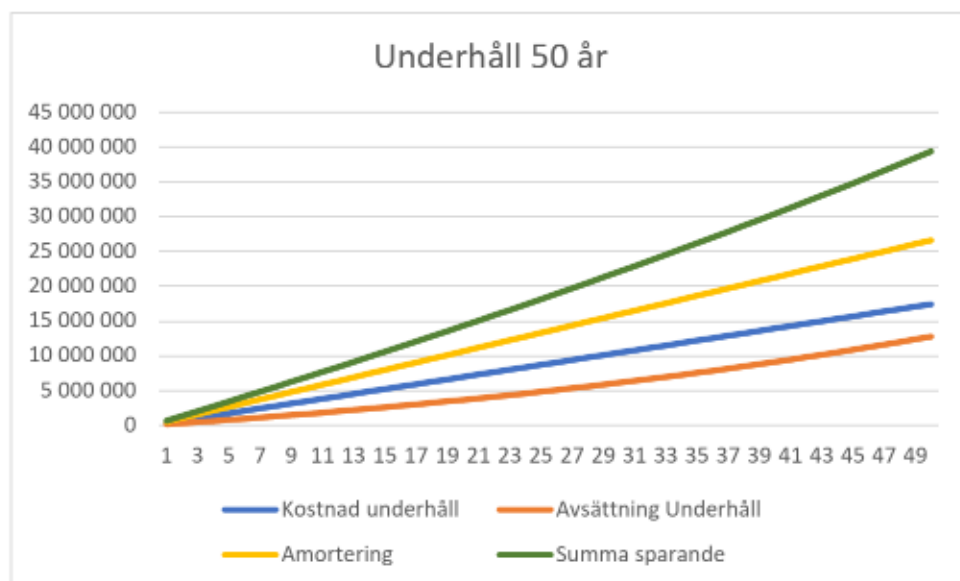
Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

Underhållsfond år 1:	151 000 kr
Per kvadratmeter år 1:	30 kr/m ²
Indexering per år:	2%
Totalt år 1-20:	ca 3,7 Mkr

Amortering per år:	108 kr/m ² (genomsnitt år 1-50)
Amortering totalt år 1-20:	10,6 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 2025 års penningvärde.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kajutsikten med org.nr 769640-8090, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. 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.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Daniel Jovanovski
DJ Group AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2024-08-08
Registreringsbevis	2024-08-08
Bygglov	2022-04-13
Startbesked	2024-01-11
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2022-11-30
Tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt	2025-06-27
Areasammanställning	2024-11-15
Köpekontrakt avseende fastighet	2025-06-27
Tomträttsavtal	2023-09-22
Plankarta	2023-07-16
Underrättelse om avslutad förrättning GA	2023-05-08
Offert för finansieringen av föreningen	2024-11-20
Uppdaterad finansieringsoffert	2025-05-07
Uppdaterade räntor	2025-06-24
Beslut gällande intygsgivare	2024-09-23
Utdrag ur fastighetsregistret	2025-06-24
Underhållsplan	2025-06-30
Underlag p-platser i garage	2023-10-31
Värdeutlåtande	2025-06-23
Bekräftelse projektledare ang övertagande av TE-avtal	2025-07-09
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557551622897

Dokument

Brf Kajutsikten i Karlstad

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-07-09 11:31:07 CEST (+0200) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2025-07-10 16:38:29 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2025-07-10 16:14:04 CEST (+0200)

Daniel Jovanovski (DJ)

daniel_jova@hotmail.com

Signerade 2025-07-10 16:38:29 CEST (+0200)

Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2025-07-10 16:12:46 CEST (+0200)

Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2025-07-09 12:01:58 CEST (+0200)

Lars Fahlgren (LF)

lars.fahlgren@telia.com

Signerade 2025-07-09 12:33:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Anette Madeleine Olsson

anette.olsson2@peab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Daniel Jovanovski, DJ Group AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kajutsikten i Karlstad, organisationsnummer 769640-8090.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kajutsikten i Karlstad har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Daniel Jovanovski 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 ersättningsskyldighet 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 Daniel Jovanovski 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 uppfylla. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kajutsikten i Karlstad om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare