

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
VINTERNATT**

K A R L S T A D K O M M U N  
(769641–3264)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Beräknad finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1
- G Lägenhetsredovisning
- H Nyckeltal
- I Ekonomisk prognos
- J Känslighetsanalys
- K Särskilda förhållanden

**Bilagor:** Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, föreningens 50-åriga underhållsplan samt beslut om godkännande av föreningens val av intygsgivare (Boverket)

## **A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Vinternatt (769641–3264) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i juni 2026. Upplåtelse beräknas ske från och med kvartal 2 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kostnader grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden, mars 2026. Beräkningarna bygger på att föreningen klassificeras som en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir bara aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte eller säljer del eller hela sin fastighet. Den latent skatten är beräknad till ca 480 TSEK. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Busterud 1:171 i Karlstad kommun. Innehas med äganderätt
Adress:	Eneboslingan 7A-H, 9A-H, 9J-K. 656 39 Karlstad
Fastighetens areal:	ca 6 457 kvm
Bostadsarea:	2 030 kvm, uppmätt på ritning
Startbesked:	Erhölls 2025-06-04
Bygglov:	Laga kraft, enligt byggnadsnämndens beslut 2023-06-21
Detaljplan:	Detaljplan för del av Busterud, laga kraft 2019-09-20, akt 1780K-P2019/15
Beräknat byggnadsår:	2026

### Föreningens hus

Bebyggelsen utgörs av radhus och parhus om 107–120 kvm, totalt 18 bostäder.

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en komplementbyggnad som består av miljörum med teknikutrymme (separat ingång) samt två lägenhetsförråd.

### Tomtmark/Förråd

För lägenheterna ingår i upplåtelsen ett förråd. För varje lägenhet ingår även i upplåtelsen tomtmarken i anslutning till respektive bostad. Uteplats med trätrall på husets baksida, stenläggning på framsidan, samt finplanerad trädgård. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

### Parkering

Föreningen har parkering i anslutning till respektive bostad samt fyra gästparkeringar på separat parkeringsyta.

### Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera

Föreningens fastighet har följande inskrivningar;

Nr 1; avtalsservitut	Ändamål; kraftledning	Akt; 10/13 629
Nr 2; avtalsservitut	Ändamål; dagvattenledning	Akt; D-2023-00127611:1

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Försäkring

Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring med Dina Försäkringar AB. Fastigheterna är under entreprenadtiden försäkrade genom entreprenörens försorg. Nybyggnadsförsäkring och fullgörandeförsäkring utställd av Gar-Bo försäkring AB. Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av fastigheten med bostadsrättstillägg för medlemmar med Dina Försäkringar AB. Bostadsrättshavare ansvarar för att teckna egen hemförsäkring.

## Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat för år 2024–2026 till ca 45 144 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till ca 36 738 000 kr och markvärdet beräknat till ca 8 406 000 kr.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2 våningar
Grundläggning	Platta på mark med ovanliggande trä-bjälklag.
Stomme	Isolerad träregelstomme
Bjälklag	Prefabricerade trärelement
Yttertak	Takstolar av trä. Taktäckning av betongtegel och plåttak
Fasad	Träpanel
Dörr	Entrédörr av trä
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Träregelstomme med gipsskivor, ljudisolering
Kök	Inredning från Vedum.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump Nibe
Ventilation	Frånluftsventilation
Vatten och avlopp	Kommunal kollektiv anslutning
Varmvatten	Frånluftsvärmepump, separat i varje bostad
Hushållsel	Varje bostad har eget el abonnemang
TV/data/tele	Fiber finns indraget i varje bostad. Hushållen tecknar och bekostar eget avtal med leverantör.

## Förråd

Grundläggning	Oisolerad betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Betongtegel
Golv	Betong

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré hall	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Kök	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsmatta	Kakel	Gipsplank
Vardagsrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Sovrum	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank
Förråd, klädkammare	Ekparkett	Målad gips	Gipsplank

## C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nedan visas föreningens beräknade anskaffnings- och förvärvskostnad för föreningens byggnader inkl. likviditetsreserv (kassa) på 20 000 kr. Den beräknade kostnaden består i köpeskillingen för förvärv av aktier i bolag (och fastighet), projektkostnader enligt totalentreprenadkontrakt och projektutvecklingsavtal samt övriga projektkostnader såsom lagfart, in-teckningskostnader, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll- och besiktning, försäljningskostnader, finansiering och räntor, övriga bankkostnader, konsultkostnader och mervärdesskatt etc.

**Beräknad anskaffningskostnad 73 165 000 kr**

## D BERÄKNAD FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån, insatser och upplåtelseavgifter som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering. Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

År	Totalt fastighetslån (kr)	Kalkylränta (%)	Räntekostnader (kr)	Amortering (kr)	Avskrivningar (kr)
1	21 500 000	3,4	731 000	179 167	953 434
2	21 320 833	3,4	725 000	179 167	953 434
3	21 141 666	3,4	719 000	179 167	953 434

Fastighetslån totalt år 1 21 500 000 kr

Insatser + upplåtelseavgifter 51 665 000 kr

**Summa beräknad finansiering 73 165 000 kr**

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Räntekostnader, kalkylränta 3,4 % <sup>a)</sup>	731 000 kr
Amortering <sup>b)</sup>	179 167 kr
<b>Beräknad kapitalkostnad år 1</b>	<b>910 167 kr</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma	230 670 kr
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	130 000 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll (52 kr/m <sup>2</sup> BOA) <sup>c)</sup>	106 000 kr
<b>Summa beräknade årliga kostnader totalt år 1</b>	<b>1 376 837 kr</b>

a) Kalkylräntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Den offererade snitträntan är 3,0% enligt offert från Nordea daterad 2026-02-20. Snittet är beräknat på räntan med 3 mån, 3 och 5 års löptider. Föreningens styrelse kan placera lånen med olika löptider samt olika fördelningar

b) Amortering år 1–5 kr 0,83%, år 6–10 amortering om 1%, amortering från år 11 om 1,5%. Total amorteringstid ca 70 år.

c) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 10 425 kr per bostad. År 16 beräknas fastighetsavgiften till totalt ca 253 000 kr.

### Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig avskrivning enligt K3 regelverk. Vilket innebär att föreningens byggnader delas upp i olika komponenter med olika livslängder, där varje komponent skrivs av var för sig. Det totala avskrivningsunderlaget uppgår till 68 840 tkr och därmed ett årligt avskrivningsbelopp om 953 tkr. Den genomsnittliga nyttjandeperioden för byggnadskomponenterna uppgår till ca 72 år. Underlaget baseras på en komponentuppdelning fördelat på stomme/grund, yttertak, fasader, balkonger, fönster, stamledningar va, stamledningar värme, styr & övervakning, ventilation, el samt hissar. Det kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomisk hållbarhet. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande uppdatera föreningens underhållsplan.

### Driftkostnader, föreningens beräknade gemensamma <sup>a)</sup>

Ekonomisk förvaltning <sup>b)</sup>	34 000 kr
Styrelsearvoden inkl. sociala kostnader	10 000 kr
Revision	25 000 kr
Fastighetsförsäkring <sup>c)</sup>	31 000 kr
Fastighetsel <sup>d)</sup>	7 000 kr
Avfallshantering <sup>e)</sup>	65 000 kr
Fastighetsskötsel inkl. städning, snöröjning och skötsel utemiljöer <sup>f)</sup>	48 500 kr
Driftreserv	10 170 kr
<b>Summa:</b>	<b>230 670 kr</b>

### Beräknade driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare

Vatten och avlopp <sup>g)</sup>	130 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>360 670 kr</b>

a) Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variation över åren förekommer. Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Samtliga priser är ink moms.

b) Pris enligt avtal från SBC

c) Pris enligt avtal från Dina Försäkringar AB

d) Nätägare och elleverantör Karlstad Energi. Beräkning på 1 600 kWh å 2,3 kr per kWh samt fasta avgifter

e) Avfallshantering Karlstad energi, taxa enligt 2026

f) Offert från Bredablick rörande fastighetsjour, yttre skötsel och snöjour. Offererat pris 27 500kr + reservation för rörlig debitering.

g) Beräknat pris enligt Karlstad kommun VA-taxa 2026. 2 160 m<sup>3</sup> (120 m<sup>3</sup> per bostad) å 34,85kr/m<sup>3</sup> + fast avgift ink dagvattenhantering.

**F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1**

Årsavgifter <sup>a)</sup>	1 246 837 kr
Årsavgifter för vidaredebitering till bostadsrättshavare <sup>b)</sup>	130 000 kr
<b>Summa beräknade intäkter, totalt år 1</b>	<b>1 376 837 kr</b>

a) Exklusive årsavgifter för vidaredebitering till bostadsrättshavare. Föreningens kostnader inkl. avsättningar ska täckas av årsavgifterna som fördelas efter andelstal.

b) Årsavgifter för vidaredebitering till bostadsrättshavare avser schablondebitering av vatten/avlopp.

## G LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Bostadsarea m <sup>2</sup>	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)	Andelstal %	Årsavgift kr/år	Månadsavgift kr/mån	Kostnad ber. Vatten/avlopp kr/mån	Kostnad ber. tillkommande drift kr/mån
01-1001	120	2 507 000	688 000	3 195 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
01-1002	120	2 507 000	588 000	3 095 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
02-1001	120	2 507 000	588 000	3 095 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
02-1002	120	2 507 000	588 000	3 095 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
03-1001	120	2 507 000	588 000	3 095 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
03-1002	120	2 507 000	588 000	3 095 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
04-1001	120	2 507 000	588 000	3 095 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
04-1002	120	2 507 000	643 000	3 150 000	5,7690%	71 930	5 994	640	1 948
05-1001	107	2 236 000	659 000	2 895 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
05-1002	107	2 236 000	259 000	2 495 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
05-1003	107	2 236 000	259 000	2 495 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
05-1004	107	2 236 000	259 000	2 495 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
05-1005	107	2 236 000	659 000	2 895 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
06-1001	107	2 236 000	759 000	2 995 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
06-1002	107	2 236 000	259 000	2 495 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
06-1003	107	2 236 000	259 000	2 495 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
06-1004	107	2 236 000	259 000	2 495 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
06-1005	107	2 236 000	759 000	2 995 000	5,3848%	67 139	5 595	571	1 791
<b>BOA</b>	<b>2 030</b>	<b>42 416 000</b>	<b>9 249 000</b>	<b>51 665 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 246 837</b>	<b>103 903</b>		
<b>Antal</b>	<b>18</b>								

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

Kostnad för vatten/avlopp betalas enligt schablon direkt till föreningen i samband med månadsavin.

Beräknad kostnad för hushållsel, värme, varmvatten samt IT tillkommer och betalas direkt till leverantör, kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 60 % baserat på bostadens bostadsyta och med 40 % som ett fast tal för varje lägenhet.

## H NYCKELTAL

### NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

Anskaffningskostnad	36 042	kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	25 451	kr/kvm
Belåning år 1	10 591	kr/kvm
Årsavgifter år 1	614	kr/kvm
Årsavgifter % av intäkter	100%	
Avsättning till yttre underhåll år 1	52	kr/kvm
Föreningens sparande år 1 <sup>1)</sup>	88	kr/kvm
Föreningens amortering och fondavsättning år 1	140	kr/kvm
Föreningens energikostnader år 1	67	kr/kvm
Föreningens driftkostnad år 1 <sup>2)</sup>	114	kr/kvm
Tillkommande årsavgifter år 1 <sup>3)</sup>	64	kr/kvm
Tillkommande driftskostnader år 1 <sup>4)</sup>	198	kr/kvm
Intäkter exkl. årsavgifter år 1	-	kr/kvm
Kassaflöde år 1	52	kr/kvm
Amortering år 1	88	kr/kvm

<sup>1)</sup> Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll

<sup>2)</sup> Inkl. löpande underhåll, exkl. avsättning till underhåll.

<sup>3)</sup> Årsavgifter för driftskostnader till bostadsrättshavare som föreningen debiterar separat på avin.

<sup>4)</sup> Tillkommande driftskostnader för bostadsrättshavare direkt mot leverantör.

## I EKONOMISK PROGNOOS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusentals kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	731	725	719	713	707	701	671	565
Amortering <sup>2)</sup>	179	179	179	179	179	215	215	323
Driftkostnader <sup>3)</sup>	231	235	240	245	250	255	276	336
Driftkostnader vidaredebitering <sup>3),4)</sup>	130	133	135	138	141	144	155	189
Fastighetsavgift bostäder <sup>3)</sup>								273
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>1 271</b>	<b>1 272</b>	<b>1 273</b>	<b>1 275</b>	<b>1 276</b>	<b>1 314</b>	<b>1 317</b>	<b>1 687</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>3)</sup>	1 247	1 272	1 297	1 323	1 350	1 377	1 490	1 816
Årsavgifter för vidaredebitering <sup>3),4)</sup>	130	133	135	138	141	144	155	189
<b>Summa årsinbetalningar</b>	<b>1 377</b>	<b>1 404</b>	<b>1 432</b>	<b>1 461</b>	<b>1 490</b>	<b>1 520</b>	<b>1 645</b>	<b>2 006</b>
<b>Kassaflöde</b>	<b>106</b>	<b>132</b>	<b>159</b>	<b>186</b>	<b>214</b>	<b>206</b>	<b>328</b>	<b>319</b>
Ingående saldo (kassa)	20							
Akkumulerad kassa	126	258	418	604	818	1 025	2 152	5 030
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	106	214	324	437	552	669	1 161	2 576

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	731	725	719	713	707	701	671	565
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	106	108	110	112	115	117	127	154
Driftkostnader <sup>3)</sup>	231	235	240	245	250	255	276	336
Driftkostnader vidaredebitering <sup>3),4)</sup>	130	133	135	138	141	144	155	189
Fastighetsavgift bostäder <sup>3)</sup>								273
Avskrivning byggnader enligt K3	953	953	953	953	953	953	953	953
<b>Summa årskostnader</b>	<b>2 151</b>	<b>2 154</b>	<b>2 158</b>	<b>2 161</b>	<b>2 165</b>	<b>2 169</b>	<b>2 182</b>	<b>2 472</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>3)</sup>	1 247	1 272	1 297	1 323	1 350	1 377	1 490	1 816
Årsavgifter vidaredebitering <sup>3),4)</sup>	130	133	135	138	141	144	155	189
<b>Summa årsintäkter</b>	<b>1 377</b>	<b>1 404</b>	<b>1 432</b>	<b>1 461</b>	<b>1 490</b>	<b>1 520</b>	<b>1 645</b>	<b>2 006</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-774</b>	<b>-750</b>	<b>-725</b>	<b>-700</b>	<b>-675</b>	<b>-649</b>	<b>-537</b>	<b>-466</b>
Akkumulerat resultat	-774	-1 524	-2 250	-2 950	-3 625	-4 274	-6 592	-11 438

### Förutsättningar för prognos

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är 3,40% vilket är genomsnittet för upptagna räntor inkl räntereserv.
- 2) Amortering ca 0,83 % år 1–5, år 6–10 amortering om 1%, amortering från år 11 och framåt 1,5%. Total amorteringstid ca 70 år.
- 3) Poster beräknas öka med antagen inflation. 2,00% per år
- 4) Beräknade driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare.

## J KÄNSLIGHETSANALYS

Kalkylräntan i känslighetsanalysen baseras på den kalkylränta som är upptagen i denna ekonomiska plan vilken innehåller snittet på offererade räntor från bank + räntereserv.

### Räntescenarier

Kalkylränta 3,40%

**Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>)** enligt prognos respektive vid angivna procentenheter högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	2 %-enhet högre ränta	3 %-enhet högre ränta
1	508	614	720	826	932
2	521	626	732	837	942
3	535	639	743	847	951
4	549	652	755	858	962
5	562	665	767	870	972
6	577	678	780	881	983
10	637	734	831	929	1026
20	813	895	977	1059	1140

### Inflationsscenarier

Inflation 2,00%

**Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>)** enligt prognos respektive vid angivna procentenheter högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation	2 %-enhet högre inflation
1	614	614	614	614
2	624	626	629	631
3	634	639	644	646
4	645	652	659	661
5	655	665	675	677
6	666	678	691	693
10	711	734	759	762
20	838	895	963	967

## K SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Vinternatt och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
3. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, förråd och andra lägenhetskompement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
5. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsupplåtelseavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser och upplåtelseavgifter om 51 665 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering,

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERNATT

---

Jonas Fransson

---

Peter Glad

---

Anders Strömlid

# Underhållsplan

Brf: Vinternatt

Ort: Karlstad Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2026-02-20

Version: 1.0

# Underhållsplan Brf Vinternatt

## Innehåll

Introduktion .....	3
Vad är en underhållsplan .....	3
Varför ska man planera sittunderhåll.....	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.....	7
Sammanställning .....	8
Diagram över kostnader år 1-50.....	8

# Underhållsplan Brf Vinternatt

## 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 OBOS Bostadsutveckling 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 beläning.

# Underhållsplan Brf Vinternatt

## 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.

## 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 under med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

# Underhållsplan Brf Vinternatt

## 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 Vinternatt

## Beskrivning av fastigheten

### Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Busterud 1:171
Fastighetens areal:	6 457 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA):	2 030 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 18 lägenheter, fördelade på radhus och parhus om 107 - 120 kvm, samtliga i 2 plan.
Parkering:	Parkeringsplatser i närhet till lägenheterna.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 bostadsvåningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefabricerade träelement.
Yttertak:	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor och plåttak.
Ytterväggar/fasad:	Liggande panel i trä.
Innerväggar:	Prefabricerade träelement och gipsskivor.
Fönster o fönsterdörrar:	Fönster och fönsterdörrar av i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Dörrsnickerier:	Entrédörr med glasruta.
Uppvärmningssystem:	Värmepump Nibe 730.
Ventilation:	Frånluftsventilation.
TV/data/tele:	Mediacentral för tele, TV och data
Förråd:	Betongplatta på mark. Träregelstomme isolerad. Plåt på tak. Golv Betong. Väggar synlig gipsskiva från insida förråd.

# Underhållsplan Brf Vinternatt

## 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:

## Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

### Brf Vinternatt

Karlstad

Entreprenaden överlämnas: 2026

BOA i LOA m2	Antal Lgh	Antal Lokaler
2010	18	0

Art	Åtgärd	Mängd	Enhet	å pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
<b>Fasad</b>									
Trappavel	Fasad ommåling	2 586	m <sup>2</sup>	450	1 167 300	2029	15	77 820	3 876 000
Trappavel	Tvätt, komplettering	2 586	m <sup>2</sup>	88	227 568	2031	7	32 485	1 626 225
Fönster och fönsterdörrar	Justering	174	st	750	130 500	2029	25	5 220	261 000
Entréer och sektordörrar	Måling	37	st	1 250	46 250	2029	15	1 083	54 167
Stegar	Måling, riktning	250	m	125	31 250	2029	15	2 083	104 167
<b>Tak</b>									
Balkonggarnor	Tvätt, komplettering	1 534	m <sup>2</sup>	82	125 788	2029	15	8 386	413 293
Lekvårer	Dversyn	18	st	800	14 400	2029	15	920	46 000
Hänggarnor	Måling, riktning	316	m	125	39 500	2029	15	2 633	131 667
<b>Belysning armaturer</b>									
Utvändig belysning	Uppskattad mängd	54	st	2 500	135 000	2024	30	4 500	225 000
<b>Värme &amp; V/A</b>									
Stämningar	Renovering, förbättring	2 030	m <sup>2</sup>	15	30 450	2044	20	1 523	76 125
Termozat	Byte ventill	90	st	949	85 410	2029	25	2 440	122 014
<b>Mark och övrigt</b>									
Föräd	Måling svandigt mm.	1	st	12 500	12 500	2029	15	833	41 667
Tummark gemensam	Förbättring	245	m <sup>2</sup>	75	18 375	2029	15	1 247	62 083
<b>Årlig beräkning underhållskostnader</b>								<b>142 668</b>	<b>7 133 411</b>

Underhållskostnad per m2:

70,3

# Underhållsplan Brf Vinternatt

## Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad om:

Totalt:	ca 7 100 000 kr
Per år:	ca 143 000 kr
Per kvadratmeter:	ca 70 kr/m <sup>2</sup>

Årligt sparande i föreningen:

Årlig avsättning till Underhållsfond:	ca 106 000 kr
Årlig amortering:	ca 179 000 kr
<b>Summa sparande per år:</b>	<b>ca 285 000 kr</b>
Summa sparande per kvadratmeter:	ca 140 kr/m <sup>2</sup>

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

Totalt:	ca 1 900 000 kr
Per år:	ca 96 000 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 47 kr/m <sup>2</sup>

## Diagram över kostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på den årliga avsättningen till underhållsfond samt de uppskattade kostnaderna (vilka baseras på när utgifter förväntas ske) år 1-50:



Alla belopp är angivna i 2026 års penningvärde.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vinternatt med org.nr 769641-3264, 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 av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter, är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Anskaffningskostnad enligt den ekonomiska planen är beräknad.

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.

Det bedöms, bl. a. med hänsyn till finansieringen, att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Bengt Jansson

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

## Bilaga 1

Ekonomisk plan digitalt signerad	
Stadgar registrerade	2022-06-13
Registreringsbevis	2025-11-21
Bygglov för nybyggnad av radhus och parhus på fastigheten Busterud 1:171 har beslutats av Stadsbyggnadsnämnden i Karlstad kommun	2022-09-21
Stadsbyggnadsförvaltningen i Karlstad kommun har lämnat startbesked för nybyggnad av radhus på fastigheten Busterud 1:171 Karlstad kommun	2025-06-04
Köpekontrakt samt köpebrev tecknat mellan Obos Mark AB och Obos Lignum Mark 30 AB gällande fastigheten Busterud 1:171 Karlstad kommun	2025-10-01
Aktieöverlåtelseavtal tecknat mellan Myresjö Bostadsutveckling 38 AB å ena sidan och Brf Vinternatt å andra sidan avseende samtliga aktier i Obos Lignum Mark 30 AB	2025-10-05
Transportköp mellan å ena sidan Obos Mark AB och å andra sidan Obos Lignum Mark 30 AB avseende fastigheten Busterud 1:171 Karlstad kommun	2025-10-10
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor avseende uppförande av 18 radhus på fastigheten Busterud 1:171, Karlstad kommun, har tecknats mellan Obos Bostadsutveckling AB och Brf Vinternatt	2025-11-10
Offert från Nordea gällande finansiering av föreningens långfristiga lån	2026-02-20
Beslut från Boverket gällande intyggivare	2024-12-19
50 årig underhållsplan	2026-02-20
Utdrag ur fastighetsregistret	2026-03-16
Offert teknisk förvaltning från Bredablick förvaltning	2026-03-05
Underlag komponentavskrivning	Odat.
Beräkning av taxeringsvärde	Odat.

Jonas Fransson - [Jonas.fransson@obos.se](mailto:Jonas.fransson@obos.se) - 193.235.148.25

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Vinternatt, Karlstad kommun

d5ca557b-42e9-4c4a-83e4-3930d36f7d7e - 2026-03-26 14:55:35 UTC +02:00

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive



63438116 - [peter.glad@estatecon.se](mailto:peter.glad@estatecon.se) - 81.233.231.59

63ef3929-d9af-4d18-a5cf-40689a9b1ba2 - 2026-03-26 22:07:24 UTC +02:00

Anders Strömlid - [anders.stromlid@estatecon.se](mailto:anders.stromlid@estatecon.se) - 212.247.194.234

51446f8b-e273-4b14-9cef-1332ad837752 - 2026-03-31 11:53:40 UTC +03:00

Bengt Jansson - [Bengt@ampellen.se](mailto:Bengt@ampellen.se) - 212.121.235.208

d2272ce4-df75-4183-b686-78a88cfbab60 - 2026-03-31 12:53:52 UTC +03:00

Per Envall - [per@envallbrfkonsult.se](mailto:per@envallbrfkonsult.se) - 217.213.89.201

585afba2-402a-43e7-a935-7216147380b9 - 2026-03-31 13:54:08 UTC +03:00

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvede

Linda Sanna Elisabeth Greider  
linda.greider@obos.se

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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Vinternatt, organisationsnummer 769641-3264.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vinternatt har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Bengt Jansson 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 Bengt Jansson 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 Vinternatt om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff  
enhetschef

Anna Viktorsson  
handläggare