

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KAJPROMENADEN I KARLSTAD

ORG NR 769635-0524

KARLSTAD KOMMUN

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

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Kajpromenaden i Karlstad, Karlstad kommun, org. nr. 769635-0524 som registrerades hos Bolagsverket den 25 juli 2017 med namnändring den 15 juni 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

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

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

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

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo Försäkring AB.

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

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

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

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

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



## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten innehas med tomträtt.

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

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

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

### Gemensamma anordningar

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

### Gemensamma utrymmen

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

### Gemensamma anordningar på tomtmark

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

### Parkerling

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

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### El,TV,Telefon och Bredband

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

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

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

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

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

GA:2 består av innergård med med tillhörande komplementbyggnader.

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

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

### Beskrivning av föreningens hus

Mark: Pålad grundläggning.

Husunderbyggnad: Betongplatta på mark.

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

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

#### Lägenhetsbeskrivning

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

|                     |           |     |           |         |                                                                                   |
|---------------------|-----------|-----|-----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Förråd/ klädkammare | Ekparkett | Vit | Målad vit | Grängat | Inredning enligt ritning<br>Förrådshylla med klädstång<br>Garderob enligt ritning |
|---------------------|-----------|-----|-----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|

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

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

### C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

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

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

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

Taxeringsvärdet för 2025 har ännu ej fastställts, men beräknas

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

## D. Preliminär finansieringsplan

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

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

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

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

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

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

| Hyres- och parkeringsintäkter <sup>456</sup> |                   |                         |                |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| Hyresintäkt lokal                            | 84 m <sup>2</sup> | 1 900 kr/m <sup>2</sup> | 159 600        |
| Hyresintäkt fastighetsskatt                  |                   |                         | 15 700         |
| Hyresintäkt garage,                          | 10 st.            | 1 000 kr/plats/mån      | 120 000        |
| Hyresintäkt garage, ladd plats               | 7 st.             | 1 500 kr/plats/mån      | 126 000        |
| <b>Totalt hyres- och parkeringsintäkter</b>  |                   |                         | <b>421 300</b> |

**Totala intäkter** **4 622 575**

### Kostnader

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

**Övriga kostnader**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Fastighetskatt lokaler inklusive garage | -37 900        |
| Kommunal fastighetsavgift               | 0              |
| <b>Summa övriga kostnader</b>           | <b>-37 900</b> |

**Kapitalkostnader**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Räntekostnader                | -1 610 070            |
| Ränteintäkter                 | 2,00% per år<br>1 500 |
| <b>Summa kapitalkostnader</b> | <b>-1 608 570</b>     |

**Avskrivningar och fonderingar**

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Avskrivningar <sup>1</sup>                 | -1 964 132 |
| Avsättning till yttre underhåll, 30 kr/BOA | -149 190   |

**Totala kostnader** **-6 050 017**

**Resultat** **-1 427 442**

**Noter**

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

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

| Lägenhets-<br>nummer | Area m²<br>BOA | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Insats + upp-<br>låtelseavgift | Andelstal | Arsavgift | Månads-<br>avgift | Arsavgift<br>Triple play | Arsavgift<br>hushållsel | Totalt års-<br>avgifter | Lån per<br>lägenhet |
|----------------------|----------------|---------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1-1001               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 251 000 | 139 000               | 1 390 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 1-1002               | 109            | 4 RoK, B                  | 3 501 000 | 389 000               | 3 890 000                      | 2,04780   | 78 866    | 6 572             | 2 028                    | 4 905                   | 85 799                  | 1 099 034           |
| 1-1003               | 58             | 2 RoK, B                  | 1 881 000 | 209 000               | 2 090 000                      | 1,29300   | 49 797    | 4 150             | 2 028                    | 2 610                   | 54 435                  | 693 940             |
| 1-1004               | 82             | 3 RoK,                    | 3 591 000 | 399 000               | 3 990 000                      | 1,64940   | 63 523    | 5 294             | 2 028                    | 3 690                   | 69 241                  | 885 216             |
| 1-1005               | 70             | 2 RoK,                    | 2 871 000 | 319 000               | 3 190 000                      | 1,46070   | 56 256    | 4 688             | 2 028                    | 3 150                   | 61 434                  | 783 943             |
| 1-1101               | 35             | 1 RoK,                    | 1 341 000 | 149 000               | 1 490 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 1-1102               | 109            | 4 RoK,                    | 3 681 000 | 409 000               | 4 090 000                      | 2,04780   | 78 866    | 6 572             | 2 028                    | 4 905                   | 85 799                  | 1 099 034           |
| 1-1103               | 58             | 2 RoK, B                  | 2 151 000 | 239 000               | 2 390 000                      | 1,29300   | 49 797    | 4 150             | 2 028                    | 2 610                   | 54 435                  | 693 940             |
| 1-1104               | 99             | 4 RoK, B                  | 4 221 000 | 469 000               | 4 690 000                      | 1,90800   | 73 482    | 6 124             | 2 028                    | 4 455                   | 79 965                  | 1 024 005           |
| 1-1105               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 591 000 | 399 000               | 3 990 000                      | 1,62150   | 62 448    | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 1-1201               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 431 000 | 159 000               | 1 590 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 1-1202               | 109            | 4 RoK, B                  | 3 771 000 | 419 000               | 4 190 000                      | 2,04780   | 78 866    | 6 572             | 2 028                    | 4 905                   | 85 799                  | 1 099 034           |
| 1-1203               | 58             | 2 RoK, B                  | 2 205 000 | 245 000               | 2 450 000                      | 1,29300   | 49 797    | 4 150             | 2 028                    | 2 610                   | 54 435                  | 693 940             |
| 1-1204               | 99             | 4 RoK, B                  | 4 365 000 | 485 000               | 4 850 000                      | 1,90800   | 73 482    | 6 124             | 2 028                    | 4 455                   | 79 965                  | 1 024 005           |
| 1-1205               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 735 000 | 415 000               | 4 150 000                      | 1,62150   | 62 448    | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 1-1301               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 485 000 | 165 000               | 1 650 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 1-1302               | 109            | 4 RoK, B                  | 3 861 000 | 429 000               | 4 290 000                      | 2,04780   | 78 866    | 6 572             | 2 028                    | 4 905                   | 85 799                  | 1 099 034           |
| 1-1303               | 58             | 2 RoK, B                  | 2 241 000 | 249 000               | 2 490 000                      | 1,29300   | 49 797    | 4 150             | 2 028                    | 2 610                   | 54 435                  | 693 940             |
| 1-1304               | 99             | 4 RoK, B                  | 4 491 000 | 499 000               | 4 990 000                      | 1,90800   | 73 482    | 6 124             | 2 028                    | 4 455                   | 79 965                  | 1 024 005           |
| 1-1305               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 861 000 | 429 000               | 4 290 000                      | 1,62150   | 62 448    | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 1-1401               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 521 000 | 169 000               | 1 690 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 1-1402               | 109            | 4 RoK, B                  | 3 951 000 | 439 000               | 4 390 000                      | 2,04780   | 78 866    | 6 572             | 2 028                    | 4 905                   | 85 799                  | 1 099 034           |
| 1-1403               | 58             | 2 RoK, B                  | 2 295 000 | 255 000               | 2 550 000                      | 1,29300   | 49 797    | 4 150             | 2 028                    | 2 610                   | 54 435                  | 693 940             |
| 1-1404               | 99             | 4 RoK, B                  | 4 635 000 | 515 000               | 5 150 000                      | 1,90800   | 73 482    | 6 124             | 2 028                    | 4 455                   | 79 965                  | 1 024 005           |
| 1-1405               | 80             | 3 RoK, B                  | 4 005 000 | 445 000               | 4 450 000                      | 1,62150   | 62 448    | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 1-1501               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 575 000 | 175 000               | 1 750 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 1-1502               | 109            | 4 RoK, B                  | 4 041 000 | 449 000               | 4 490 000                      | 2,04780   | 78 866    | 6 572             | 2 028                    | 4 905                   | 85 799                  | 1 099 034           |
| 1-1503               | 58             | 2 RoK, B                  | 2 331 000 | 259 000               | 2 590 000                      | 1,29300   | 49 797    | 4 150             | 2 028                    | 2 610                   | 54 435                  | 693 940             |
| 1-1504               | 99             | 4 RoK, B                  | 4 761 000 | 529 000               | 5 290 000                      | 1,90800   | 73 482    | 6 124             | 2 028                    | 4 455                   | 79 965                  | 1 024 005           |
| 1-1505               | 80             | 3 RoK, B                  | 4 131 000 | 459 000               | 4 590 000                      | 1,62150   | 62 448    | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 1-1601               | 119            | 4 RoK, B                  | 5 661 000 | 629 000               | 6 290 000                      | 2,18760   | 84 250    | 7 021             | 2 028                    | 5 355                   | 91 633                  | 1 174 063           |
| 1-1602               | 126            | 4 RoK, B                  | 6 921 000 | 769 000               | 7 690 000                      | 2,28540   | 88 017    | 7 335             | 2 028                    | 5 670                   | 95 715                  | 1 226 551           |
| 2-1001               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 071 000 | 119 000               | 1 190 000                      | 0,92950   | 35 798    | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 2-1002               | 80             | 3 RoK, B                  | 2 835 000 | 315 000               | 3 150 000                      | 1,62150   | 62 448    | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 2-1003               | 82             | 3 RoK, B                  | 3 771 000 | 419 000               | 4 190 000                      | 1,64940   | 63 523    | 5 294             | 2 028                    | 3 690                   | 69 241                  | 885 216             |
| 2-1004               | 95             | 4 RoK, B                  | 4 275 000 | 475 000               | 4 750 000                      | 1,85210   | 71 329    | 5 944             | 2 028                    | 4 275                   | 77 632                  | 994 004             |
| 2-1005               | 55             | 2 RoK, B                  | 2 061 000 | 229 000               | 2 290 000                      | 1,25100   | 48 179    | 4 015             | 2 028                    | 2 475                   | 52 682                  | 671 399             |



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

| Lägenhets-<br>nummer | Area m²<br>BOA | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats             | Upplåtelse-<br>avgift | Insats + upp-<br>låtelseavgift | Andelstal   | Arsavgift        | Månads-<br>avgift | Arsavgift<br>Triple play | Arsavgift<br>hushållsel | Totalt års-<br>avgifter | Lån per<br>lägenhet |
|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| 2-1006               | 67             | 2 RoK, B                  | 2 331 000          | 259 000               | 2 590 000                      | 1,41880     | 54 642           | 4 553             | 2 028                    | 3 015                   | 59 685                  | 761 456             |
| 2-1101               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 161 000          | 129 000               | 1 290 000                      | 0,92950     | 35 798           | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 2-1102               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 015 000          | 335 000               | 3 350 000                      | 1,62150     | 62 448           | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 2-1103               | 82             | 3 RoK, B                  | 3 915 000          | 435 000               | 4 350 000                      | 1,64940     | 63 523           | 5 294             | 2 028                    | 3 690                   | 69 241                  | 885 216             |
| 2-1104               | 95             | 4 RoK, B                  | 4 455 000          | 495 000               | 4 950 000                      | 1,85210     | 71 329           | 5 944             | 2 028                    | 4 275                   | 77 632                  | 994 004             |
| 2-1105               | 55             | 2 RoK, B                  | 2 241 000          | 249 000               | 2 490 000                      | 1,25100     | 48 179           | 4 015             | 2 028                    | 2 475                   | 52 682                  | 671 399             |
| 2-1106               | 79             | 3 RoK, B                  | 3 015 000          | 335 000               | 3 350 000                      | 1,60750     | 61 909           | 5 159             | 2 028                    | 3 555                   | 67 492                  | 862 729             |
| 2-1201               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 215 000          | 135 000               | 1 350 000                      | 0,92950     | 35 798           | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 2-1202               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 105 000          | 345 000               | 3 450 000                      | 1,62150     | 62 448           | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 2-1203               | 82             | 3 RoK, B                  | 4 041 000          | 449 000               | 4 490 000                      | 1,64940     | 63 523           | 5 294             | 2 028                    | 3 690                   | 69 241                  | 885 216             |
| 2-1204               | 95             | 4 RoK, B                  | 4 581 000          | 509 000               | 5 090 000                      | 1,85210     | 71 329           | 5 944             | 2 028                    | 4 275                   | 77 632                  | 994 004             |
| 2-1205               | 55             | 2 RoK, B                  | 2 295 000          | 255 000               | 2 550 000                      | 1,25100     | 48 179           | 4 015             | 2 028                    | 2 475                   | 52 682                  | 671 399             |
| 2-1206               | 79             | 3 RoK, B                  | 3 105 000          | 345 000               | 3 450 000                      | 1,60750     | 61 909           | 5 159             | 2 028                    | 3 555                   | 67 492                  | 862 729             |
| 2-1301               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 251 000          | 139 000               | 1 390 000                      | 0,92950     | 35 798           | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 2-1302               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 195 000          | 355 000               | 3 550 000                      | 1,62150     | 62 448           | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 2-1303               | 82             | 3 RoK, B                  | 4 221 000          | 469 000               | 4 690 000                      | 1,64940     | 63 523           | 5 294             | 2 028                    | 3 690                   | 69 241                  | 885 216             |
| 2-1304               | 95             | 4 RoK, B                  | 4 725 000          | 525 000               | 5 250 000                      | 1,85210     | 71 329           | 5 944             | 2 028                    | 4 275                   | 77 632                  | 994 004             |
| 2-1305               | 55             | 2 RoK, B                  | 2 331 000          | 259 000               | 2 590 000                      | 1,25100     | 48 179           | 4 015             | 2 028                    | 2 475                   | 52 682                  | 671 399             |
| 2-1306               | 79             | 3 RoK, B                  | 3 195 000          | 355 000               | 3 550 000                      | 1,60750     | 61 909           | 5 159             | 2 028                    | 3 555                   | 67 492                  | 862 729             |
| 2-1401               | 35             | 1 RoK, B                  | 1 305 000          | 145 000               | 1 450 000                      | 0,92950     | 35 798           | 2 983             | 2 028                    | 1 575                   | 39 401                  | 498 853             |
| 2-1402               | 80             | 3 RoK, B                  | 3 285 000          | 365 000               | 3 650 000                      | 1,62150     | 62 448           | 5 204             | 2 028                    | 3 600                   | 68 076                  | 870 243             |
| 2-1403               | 82             | 3 RoK, B                  | 4 365 000          | 485 000               | 4 850 000                      | 1,64940     | 63 523           | 5 294             | 2 028                    | 3 690                   | 69 241                  | 885 216             |
| 2-1404               | 95             | 4 RoK, B                  | 4 851 000          | 539 000               | 5 390 000                      | 1,85210     | 71 329           | 5 944             | 2 028                    | 4 275                   | 77 632                  | 994 004             |
| 2-1405               | 55             | 2 RoK, B                  | 2 385 000          | 265 000               | 2 650 000                      | 1,25100     | 48 179           | 4 015             | 2 028                    | 2 475                   | 52 682                  | 671 399             |
| 2-1406               | 79             | 3 RoK, B                  | 3 285 000          | 365 000               | 3 650 000                      | 1,60750     | 61 909           | 5 159             | 2 028                    | 3 555                   | 67 492                  | 862 729             |
| 2-1501               | 135            | 4 RoK, B                  | 7 551 000          | 839 000               | 8 390 000                      | 2,41120     | 92 862           | 7 738             | 2 028                    | 6 075                   | 100 965                 | 1 294 067           |
| 2-1502               | 132            | 4 RoK, B                  | 7 461 000          | 829 000               | 8 290 000                      | 2,36930     | 91 248           | 7 604             | 2 028                    | 5 940                   | 99 216                  | 1 271 580           |
| Avrundning           |                |                           |                    |                       |                                | 0,00080     | 31               |                   | 208                      |                         | 239                     | 429                 |
| <b>Totalt</b>        | <b>4889</b>    |                           | <b>211 248 000</b> | <b>23 472 000</b>     | <b>234 720 000</b>             | <b>100%</b> | <b>3 851 270</b> |                   | <b>130 000</b>           | <b>220 005</b>          | <b>4 201 275</b>        | <b>53 669 000</b>   |

Justering andelstal 0,0800%

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

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

Arsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

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

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

| Lägenhets-<br>nummer                                                                                                   | Area m²<br>BOA | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats | Upplåtelse-<br>avgift | Insats + upp-<br>låtelseavgift | Andelstal | Arsavgift | Månads-<br>avgift | Arsavgift<br>Triple play | Arsavgift<br>hushållsel | Totalt års-<br>avgifter | Lån per<br>lägenhet |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------|-----------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Arsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet. |                |                           |        |                       |                                |           |           |                   |                          |                         |                         |                     |
| Arsavgift för hushållsel fördelas efter verklig förbrukning.                                                           |                |                           |        |                       |                                |           |           |                   |                          |                         |                         |                     |
| Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.                                                  |                |                           |        |                       |                                |           |           |                   |                          |                         |                         |                     |
| Lägenheterna har förråd i olika storlekar som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan.                   |                |                           |        |                       |                                |           |           |                   |                          |                         |                         |                     |

## G. Nyckeltal år 1

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

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

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

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

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

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

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

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

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

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

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

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

### Ränte- och inflationsantagande

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

## J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen  
Kajpromenaden i Karlstad

Enligt digital signering

---

---

Peter Wipp

---

Daniel Eriksson

---

Lars Fahlgren



# Underhållsplan

Brf Kajpromenaden i Karlstad

Karlstads Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2024-09-12

Version: 1.0

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Innehåll

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



## Introduktion

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

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

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

## Vad är en underhållsplan

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

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

### Drift

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

### Underhåll

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

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

### Investering

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

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

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Varför ska man planera sitt underhåll

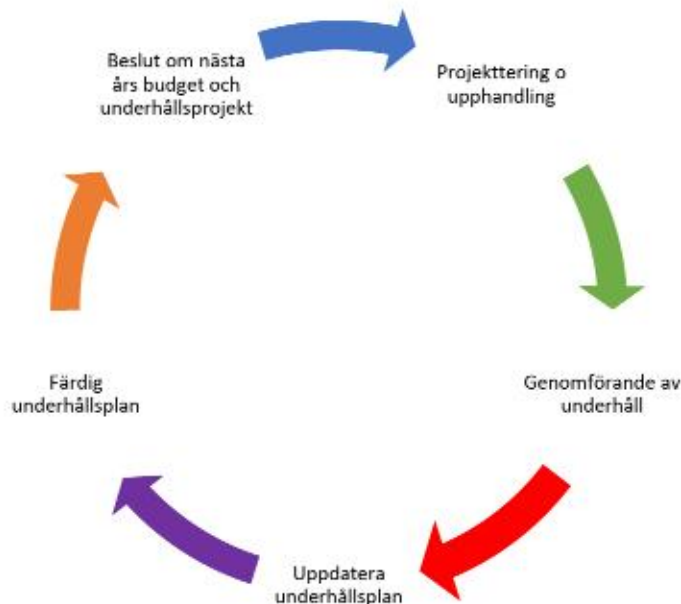
En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring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

Och så några rader om bostadsrättslagen och stadgar.

## Hur arbetar man med en underhållsplan

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

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



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

## Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

### Så här är underhållsplanen framtagen

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

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

### Uppdatering av underhållsplanen

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

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

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Beskrivning av fastigheten

### Fastighet

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

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

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

# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Hur har kostnaderna tagits fram

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

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

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

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:



# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

### Brf Kajpromenaden

Karlstad  
Entreprenaden överlämnas

2024

| BOA + LOA m <sup>2</sup> | Aantal Lgh | Aantal Lokaler |
|--------------------------|------------|----------------|
| 4973                     | 64         | 3              |

|                                            | Material/Version                         | Mängd | Enhet          | å pris kr | Summa kostnad | Nästa aktivitet år | Intervall, år | Bedömd Årlig kostnad kr | Summa bedömd kostnad 50 år |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|-------|----------------|-----------|---------------|--------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>Fasader</b>                             | <b>Skifferfasad</b>                      |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Plätt fasad                                | Tvätt, lagning                           | 585   | m <sup>2</sup> | 396       | 231 660       | 2049               | 25            | 9 266                   | 463 320                    |
| Tegel fasad                                | Tvätt, lagning                           | 3 196 | m <sup>2</sup> | 450       | 1 438 200     | 2049               | 25            | 57 528                  | 2 876 400                  |
| Socklar                                    | Tvätt, lagning                           | 125   | m <sup>2</sup> | 535       | 66 825        | 2049               | 25            | 2 673                   | 133 650                    |
| Entreparti                                 | Akllädda, justering, smörjning           | 5     | st             | 1 250     | 6 250         | 2039               | 15            | 417                     | 20 833                     |
| Entredörr                                  | Målning, bättring                        | 5     | st             | 3 200     | 16 000        | 2039               | 15            | 1 067                   | 53 333                     |
| Fönster                                    | Akllädda, justering, smörjning           | 367   | st             | 331       | 121 550       | 2049               | 25            | 4 862                   | 243 101                    |
| Fönsterdörr                                | Akllädda, justering, tätningstutor       | 114   | st             | 551       | 62 814        | 2039               | 15            | 4 188                   | 209 380                    |
| Stuprör                                    | Justering                                | 200   | m              | 125       | 25 000        | 2039               | 15            | 1 667                   | 83 333                     |
| <b>Tak</b>                                 | <b>Fälad plätt på råspont/Btggpannor</b> |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Plätt                                      | Tvätt, lagning                           | 820   | m <sup>2</sup> | 396       | 324 720       | 2054               | 30            | 10 874                  | 541 200                    |
| Tätskikt lågutande tak + terrass           | Renov bttg, byte tätskikt                | 1 219 | m <sup>2</sup> | 364       | 444 173       | 2054               | 30            | 14 806                  | 740 289                    |
| Takluckor                                  | Målning, översyn                         | 2     | st             | 1 500     | 3 000         | 2037               | 13            | 231                     | 11 538                     |
| Rökluckor                                  | Målning, översyn                         | 2     | st             | 843       | 1 686         | 2037               | 13            | 130                     | 6 485                      |
| Rökluckor                                  | Byte                                     | 2     | st             | 25 475    | 50 950        | 2074               | 50            | 1 019                   | 50 950                     |
| Venthus på flerbostadshus                  | Målning, justering                       | 2     | st             | 5 000     | 10 000        | 2039               | 15            | 667                     | 33 333                     |
| <b>Balkonger</b>                           |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Balkongplattor, flerbostadshus             | Renovering, bttg platta                  | 73    | st             | 55 311    | 4 037 718     | 2084               | 60            | 67 295                  | 3 364 765                  |
| Balkonger, racken, pinnar                  | Renovering, målning                      | 868   | m <sup>2</sup> | 1 200     | 1 041 600     | 2049               | 25            | 41 864                  | 2 083 200                  |
| Utoplats                                   | Renov bttg, byte tätskikt                | 50    | m <sup>2</sup> | 5 000     | 250 000       | 2074               | 50            | 5 000                   | 250 000                    |
| <b>Trapphus</b>                            |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Bättringsåtgärder                          | Målning                                  | 2     | st             | 45 000    | 90 000        | 2044               | 20            | 4 500                   | 225 000                    |
| <b>Gemensamma utrymmen</b>                 |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Förråd mm                                  | Målning vägg, tak, golv                  | 663   | m <sup>2</sup> | 350       | 232 050       | 2064               | 40            | 5 801                   | 290 063                    |
| Dörr schakt                                | Målning, kontroll, justering             | 17    | st             | 2 000     | 34 000        | 2044               | 20            | 1 700                   | 85 000                     |
| Dörrar                                     | Målning, kontroll, justering             | 17    | st             | 2 500     | 42 500        | 2044               | 20            | 2 125                   | 106 250                    |
| Föskåp, UC                                 | Målning vägg, tak, golv                  | 130   | m <sup>2</sup> | 350       | 45 500        | 2064               | 40            | 1 138                   | 56 875                     |
| Förrådsinredning                           | Lagning, justering                       | 2     | st             | 12 500    | 25 000        | 2034               | 10            | 2 500                   | 125 000                    |
| Hissplan/Entre/korridor                    | Målning vägg, tak, golv                  | 430   | m <sup>2</sup> | 350       | 150 500       | 2064               | 40            | 3 938                   | 196 875                    |
| Golv i entréer                             | Renovering, polering                     | 450   | m <sup>2</sup> | 2 75      | 1 237 500     | 2039               | 15            | 8 250                   | 412 500                    |
| Lgh dörr                                   | Målning, kontroll, justering             | 64    | st             | 1 475     | 94 400        | 2049               | 25            | 3 776                   | 188 800                    |
| <b>Hissar</b>                              |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Hisskåper modernisering                    |                                          | 2     | st             | 56 750    | 112 500       | 2054               | 30            | 5 875                   | 293 750                    |
| <b>Värme</b>                               | <b>Hjärmvärme</b>                        |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Värmecentral                               | Service underhåll                        | 2     | st             | 17 500    | 35 000        | 2049               | 25            | 3 000                   | 150 000                    |
| Termoisolventiler, byte ventil             | komplett byte x5 samtidigt               | 370   | st             | 149       | 55 130        | 2059               | 35            | 8 874                   | 443 714                    |
| Stamventiler, byte ventil                  | Komplett byte                            | 64    | st             | 2 650     | 169 600       | 2059               | 35            | 4 846                   | 242 286                    |
| <b>Ventilation</b>                         |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Fläkttaggregat FTX, byte                   | Renovering                               | 2     | st             | 103 000   | 206 000       | 2049               | 25            | 8 240                   | 412 000                    |
| Injundering ventilation, FTX system        |                                          | 4 973 | m <sup>2</sup> | 15        | 74 595        | 2039               | 15            | 4 973                   | 248 850                    |
| Rengöring ventilationskanaler              |                                          | 4 973 | m <sup>2</sup> | 29        | 144 217       | 2039               | 15            | 9 614                   | 480 723                    |
| GVK                                        |                                          | 4 973 | m <sup>2</sup> | 10        | 49 730        | 2027               | 3             | 16 577                  | 828 833                    |
| <b>Belysning armaturer</b>                 | <b>Allmänna utrymmen</b>                 |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Utvändig belysning entréer                 | Uppskattad mängd                         | 10    | st             | 2 500     | 25 000        | 2054               | 30            | 833                     | 41 667                     |
| Utvändig belysning                         |                                          | 58    | st             | 2 500     | 145 000       | 2054               | 30            | 4 833                   | 241 667                    |
| <b>Vatten och avlopp</b>                   |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Spolning stammar                           |                                          | 4 973 | m <sup>2</sup> | 15        | 74 595        | 2044               | 20            | 3 730                   | 186 488                    |
| <b>Mark</b>                                |                                          |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Tomtmark vid entreer mm                    | Förbättring                              | 100   | m <sup>2</sup> | 118       | 11 825        | 2049               | 25            | 473                     | 23 650                     |
| Garageplatser                              | Del av gemensamhetsanläggning            |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| Gård inkl. Orangeri                        | Del av gemensamhetsanläggning            |       |                |           |               |                    |               |                         |                            |
| <b>Årlig beräkning underhållskostnader</b> |                                          |       |                |           |               |                    |               | <b>328 448</b>          | <b>16 422 400</b>          |

Underhållskostnad per m<sup>2</sup>:

66,0



# Underhållsplan Brf Kajpromenaden i Karlstad

## Sammanställning

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

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

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

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

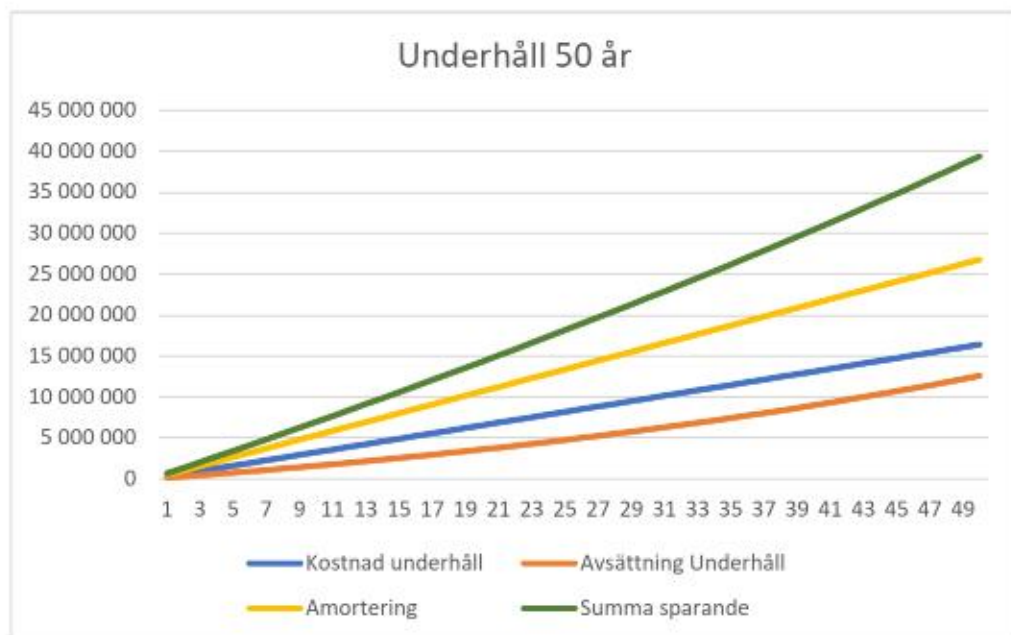
Avsättning till underhållsfond samt amortering har i ekonomisk plan gjorts med:

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

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

## Diagram över årskostnader år 1-50

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



Alla belopp är angivna i 2024 års penningvärde.

## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kajpromenaden i Karlstad

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

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

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

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

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

Dag sept 2024 som ditgital signering

Per Envall  
civilekonom

Robert Wikström  
advokat

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

### *Tillgängliga handlingar vid vår granskning*

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557526869018

## Dokument

**Brf Kajpromenaden i Karlstad ek plan inkl intyg**  
Huvuddokument  
26 sidor  
*Startades 2024-09-13 15:08:07 CEST (+0200) av Per Envall (PE)*  
*Färdigställt 2024-09-16 10:30:40 CEST (+0200)*

## Signerare

**Per Envall (PE)**  
GarBo  
*per.ennall@gar-bo.se*  
*+46706647348*  
*Signerade 2024-09-16 10:07:01 CEST (+0200)*

**Robert Wikström (RW)**  
*robert.wikstrom@konradadvokater.se*  
*Signerade 2024-09-16 10:30:40 CEST (+0200)*

**Peter Wipp (PW)**  
*peter@bostfast.se*  
*Signerade 2024-09-13 15:08:42 CEST (+0200)*

**Daniel Eriksson (DE)**  
*daniel@bostfast.se*  
*Signerade 2024-09-16 10:05:42 CEST (+0200)*

**Lars Fahlgren (LF)**  
*lars.fahlgren@telia.com*  
*Signerade 2024-09-13 17:14:10 CEST (+0200)*

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



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

### Beslut

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

### Bakgrund

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

### Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den 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 Robert Wikström har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfylla. Ansökan från Brf Kajpromenaden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlhoff  
Enhetschef

Agneta Bruno  
Handläggare