

Upprättad 2023-05-23

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37

Org.nr 769641-6994

Kommun: Karlstad

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	4
Gällande planer och bestämmelser	4
Inskrivningar	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Byggnadsbeskrivning	5
Lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETERNAS SKICK	7
Fastigheternas underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE OCH FASTIGHETSSKATT	7
Taxeringsvärde	7
Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	7
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	8
FINANSIERINGSPLAN	8
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	9
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll	10
Årsavgifter	10
Föreningens lån	10
Kvarvarande hyresrätter	10
Ränteöverskott	10
Försäkring	10
Nyckeltal	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
EKONOMISK PROGNOSE	13
KÄNSLIGHETSANALYS	13
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14
INTYG EKONOMISK PLAN	15
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
 Celsiusgatan 10
 112 30 Stockholm
 Tel. 08-402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37, organisationsnummer 769641-6994, i Karlstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-12-19.

Fastighetsägaren till fastigheterna Marimban 1 och Vibrafonen 1 i Karlstad har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastigheter, med adress Banjogatan 1-37 i Karlstad, nedan kallade fastigheterna.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheterna. Därefter kommer fastigheterna att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheterna att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheterna beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 30 648 000 kr. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheterna avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadernas skick och reparationsbehov har fastställts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheterna för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Upplåtelse och tillträde planeras till tredje kvartalet 2023.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset, 2023-02-01. Besiktningsprotokollet utgör en bilaga till den ekonomiska planen.

BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Marimban 1 och Vibrafonen 1
Adress:	Banjogatan 1-37
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	25 463 m ²
Byggnadsår:	1982
Värdeår:	1983
Antal bostadslägenheter:	70 st
Lägenhetsarea:	6 549 m ²
Lokalarea:	586 m ² (i huvudsak garage, inga näringslokaler)
Total area:	7 135 m ²
P-platser:	Allmän parkeringsplats med avgift.
Antal garage:	40 st

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: 14 st byggnader med bostäder i 1-3 våningsplan, en byggnad i ett våningsplan med tvättstuga och vissa driftsutrymmen samt 6 st fristående byggnader i ett våningsplan för garage, förråd och sophantering.

Gällande planer och bestämmelser

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Stg 3514 m fl (område 2c) inom kronoparken	Stadsplan	1981-05-15	1780K-18/1981 1780

Inskrivningar

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1780K-45/1981.3

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp: Vatten- och avloppsinstallationerna i lägenheterna är både utbytta och från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn/plast och tappvatteninstallationer av koppar.

Uppvärmning/värmedistribution: Värmeledningar och vattenradiatorer från byggnadsåret. Radiatorventiler i lägenheter utbytta, men från byggnadsåret i de begränsade gemensamma utrymmena. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.

Kulvert för värme och varmvatten mellan och under byggnaderna. Installationer från byggnadsåret.

Undercentral:	Elcentral och värmeundercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med totalt 22 st frånluftsfläktar enligt OVK-protokollen. Fläktarna är belägna på taken på byggnaderna. Fläktarna är enligt uppgifter i OVK-protokollen genomgående utbytta 2012. Utsugspunkter i badrum/duschrum och kök. Tilluft via spaltventiler i fönstren i sovrum och vardagsrum.
Sophantering:	Miljöstugor med behållarsystem med möjlighet till sopseparering.
Elinstallationer:	Servis, fastighetscentraler samt huvudledningar från byggnadsåret. 3-fas till lägenheterna.
Skyddsrum:	Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning har inte redovisats. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger inget besiktningskrav för skyddsrummet.
Tomt/mark:	Gräsmattor, planteringar, häckar och staket. Hårdgjorda ytor med beläggning sannolikt av asfaltbetong och plattor till entréer och parkeringar m.m. Några lekplatser med varierande bestyckning. Många lägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.
Tvättstugor:	En gemensam tvättstuga med plastmatta på golv, målade väggar och målade tak. Utrustning i form av tre tvättmaskiner, en torktumlare, två torkskåp och en mangel. Maskinparken är av blandad ålder.
OVK:	OVK-besiktningar genomfördes 2019 och för de system som vid tidpunkten blev underkända utfördes ombesiktningar i november 2022. De brister som noterades 2019 hade då åtgärdats och samtliga system blev godkända.
Energideklaration:	Energideklaration utfördes i september 2022. Nästa energideklaration ska upprättas 2032.
Radon:	Radonmätningar genomfördes senast 2016. Enligt skriftlig dokumentation har de utrymmen som visade förhöjda mätvärden åtgärdats och därefter ommäts. Nästa mätning ska utföras 2026.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Källare:	Källare med aktivt skyddsrum.
Antal våningar:	14 st byggnader med tre våningsplan och 7 st byggnader med ett våningsplan.

Grundläggning:	Suterräng, platta på mark eller källare med grundmurar av armerad betong till berg/fast underlag för bostadsbyggnaderna. Driftsbyggnaden har platta på mark med grundmurar av armerad betong till berg. Byggnaden med garage och förråd har plintgrundläggning eller platta på mark till fast underlag.
Stomme:	Bostadsbyggnaderna har en stomme av armerad betong i bjälklag och bärande väggar. Byggnaden med garage och förråd har träregelstomme.
Fasadbehandling:	Betongsockel, träpanel (i huvudsak) samt partiellt fasadtegel i våningsplanen för bostadsbyggnaderna. Byggnaden med garage och förråd har betongsockel och plåtfasad i våningsplanen.
Yttertak:	Betongtakpannor i huvudsak, smärre delar belagda med plåt, för bostadsbyggnaderna. Asfaltpapp för byggnaden som avser garage och förråd.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke och plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä-/aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Invändigt isolerglas av trä. Utvändig aluminiumbåge.
Utvändiga dörrar:	Lägenhetsdörrar av trä, ståldörrar till källare och soprum. Garagedörrar av plåt.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum, plastmatta i kök och de flesta övriga rum. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, ventilationskåpa, kyl och frys. Skåpinredning i all huvudsak utbytt. Vitvaror som bedömningsvis bytts ut. Egeninstallerade diskmaskiner i ganska många.
Badrum:	Klinker på golv, kaklade väggar och målade tak. Badkar och/eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Tvättmaskin i många och torktumlare i vissa lägenheter. Vattenradiator som värmekälla och elgolvvärme i vissa lägenheter.
Förråd:	Förråd med gallerväggar i källare eller i separata utrymmen i förrådslängorna.

FASTIGHETERNAS SKICK

Byggnader med nybyggnadsår 1982 i normalt skick för byggnadsåret. Åtgärder nedan är att betrakta som led i normalt periodiskt underhåll.

Nära i tiden ligger utbyte av vissa maskiner i den gemensamma tvättstugan, ytskiktsbehandling av vissa entrédörrar, utbyte av ett mindre antal radiatorventiler, spolning/rensning av avlopp samt OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler.

Fastigheternas underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastigheternas tekniska skuld fastställas.

Sammanställning:

Inom 3 år	670 000 kr
Mellan 4-11 år	10 860 000 kr
Totalt	11 530 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga Teknisk besiktning.

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande totalt 11 530 000 kr.

Detta finansieras i huvudsak genom att föreningen efter övertagandet säljer de åtta tomställda respektive uppsagda lägenheter vilka erhålls vid köpet. Dessa har av fastighetsmäklare bedömts ha ett marknadsvärde på sammanlagt cirka 10 400 000 kr. Med hänsyn tagen till försäljningskostnader så har dessa tagits med i beräkningarna till ett värde av 10 000 000 kr.

Dessa medel kommer att disponeras genom att i dess helhet avsätts till föreningens renoveringsfond. Behållning renoveringsfond därefter blir 11 530 000 kr, då 1 530 000 kr avsätts till fonden i samband med tillträdet. Detta täcker sammantaget kostnaderna för det beräknade åtgärdsbehovet de första 10 åren.

Föreningen tar utöver detta ut årsavgift för avskrivning/amortering samt avsättning yttre underhåll motsvarande ca 575 000 kr per år.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

TAXERINGSVÄRDE OCH FASTIGHETSSKATT

Typkod: 320/321

Taxeringsvärde

	<u>Totalt</u>	<u>Bostad</u>	<u>Lokal</u>
Mark	14 480 000 kr	13 800 000 kr	680 000 kr
Byggnad	47 376 000 kr	46 600 000 kr	776 000 kr
Summa	61 856 000 kr	60 400 000 kr	1 456 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Antal lägenheter	70 st	1 589 kr per lägenhet (2023)	111 230 kr
Taxeringsvärde, lokaler		1 456 000 kr (beskattas 1% fastighetsskatt)	14 560 kr
Summa			125 790 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

Köpeskilling		91 000 000 kr
Skattemässigt värde	30 648 000 kr	
Lagfart, paketerings- och juristkostnader ¹		1 180 000 kr
Pantbrevskostnad		680 000 kr
Ombildningskostnader		3 412 500 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad		96 272 500 kr
Renoveringsfond ²		1 530 000 kr
Kassa och reserv		500 000 kr
Summa fond, reserv och kassa		2 030 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fond, reserv och kassa		98 302 500 kr

¹ Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheterna.

² Renoveringsfonden täcker av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren reducerat för den del som finansieras genom försäljning av tomställda lägenheter/vakanser direkt efter köpet.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta (%)	Ränta (kr)	Belopp
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	5,00%	1 823 222 kr	36 464 437 kr
Uteblivna insatser	5,00%	1 051 841 kr	21 036 813 kr
Summa lån		2 875 063 kr	57 501 250 kr
Medlemmars insatser			40 801 250 kr
Summa insatser			40 801 250 kr
Summa finansiering			98 302 500 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 65% (ca 46 st, 4 236 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt, samt att cirka 35% (ca 24 st, 2 313 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av månadsavgiften med 113 kr/månad för en lägenhet på 93 m².

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (5,00%, vilket överstiger räntenivån för av långgivare offererad bindningstid). Kredittid understiger ej bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 875 063 kr
Summa kapitalkostnader	2 875 063 kr

Driftskostnader

Administration	160 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	200 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	250 000 kr
Fastighetsförsäkring	155 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	780 000 kr
Elförbrukning, exkl. hushållsel	180 000 kr
Vattenförbrukning	200 000 kr
Sophantering, exkl. grovsopor	150 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen	50 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresrätter	72 000 kr
Styrelsearvode	30 000 kr
Övrigt	360 000 kr
Summa driftskostnader	2 587 000 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	125 790 kr
Summa skatter/avgifter	125 790 kr

Avskrivningar/amorteringar

Avskrivningar	513 157 kr
Fond yttre underhåll 0,10% taxv	61 856 kr
Summa avskrivningar/amorteringar	575 013 kr

Summa kostnader	6 162 865 kr
------------------------	---------------------

Intäkter

Hyresintäkter, bostäder	2 605 514 kr
Hyresintäkter, p-platser	35 000 kr
Hyresintäkter, garage	228 880 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	2 869 394 kr

Årsavgift från medlemmar	3 293 471 kr
---------------------------------	---------------------

Summa intäkter	6 162 865 kr
-----------------------	---------------------

Kostnad för lån per 3 år	8 625 188 kr
--------------------------	--------------

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar och avsättning fond yttre underhåll

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1,00% av byggnadsvärdet (ca 513 157 kr), då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:2).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med minst 0,10% av taxeringsvärdet, vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar och avsättning till yttre fond motsvarande ca 0,93% av taxeringsvärdet (ca 88 kr/m²).

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar och avsättning till renoveringsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivning och avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 575 000 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt, alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 24 hyresrätter (ca 2 313 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 30 miljoner kronor. Åtta av dessa (ca 780 m²) vilka är uppsagda och/eller tomställda kommer att säljas efter föreningens tillträde och finansierar en väsentlig del av renoveringsbehovet baserat på den tekniska statusbesiktningen. För utebliven hyra under försäljningsperioden har avsatts en reserv motsvarande fyra månaders hyra.

Ränteöverskott

Föreningen har erbjudits bankräntor under vad som antagits i planen. Av långgivare offererad genomsnittlig ränta är ca 4,40% istället för budgeterade 5,00%.

Föreningens ränteöverskott år 1 beräknas därmed bli ca 345 000 kr (ca 81 kr/m² bostadsrättsyta), med vilket föreningen kan amortera på föreningens lån utöver redan planerad amortering (1,00% av totalt föreningslån) eller använda som avsättning till framtida underhåll.

Försäkring

Fastigheterna kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrade till fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA)	14 701 kr/m ²
Anskaffningskostnad (BOA & LOA)	13 494 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonder, reserv och kassa (BOA)	15 011 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonder, reserv och kassa (BOA & LOA)	13 778 kr/m ²
Insatser för med bostadsrätt upplåten lägenhetsarea (BOA)	9 632 kr/m ²
Insatser vid anslutningsgrad 100% (BOA)	9 579 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA)	8 781 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA & LOA)	8 060 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	777 kr/m ²
Driftskostnader år 1 (BOA)	395 kr/m ²
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea år 1 (BOA)	0 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar år 1 (BOA)	88 kr/m ²

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
1	131,0 m ²	Banjogatan 1 A	1 085 000 kr	1,7297%	2,0005%	101 852 kr
2	101,0 m ²	Banjogatan 1 B	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
3	81,5 m ²	Banjogatan 1 C	883 750 kr	1,4088%	1,2446%	63 366 kr
4	83,0 m ²	Banjogatan 1 D	883 750 kr	1,4088%	1,2675%	64 532 kr
5	86,5 m ²	Banjogatan 1 E	883 750 kr	1,4088%	1,3209%	67 253 kr
6	101,0 m ²	Banjogatan 1 F	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
7	93,0 m ²	Banjogatan 1 G	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
8	76,0 m ²	Banjogatan 1 H	883 750 kr	1,4088%	1,1606%	59 090 kr
9	81,5 m ²	Banjogatan 3 A	883 750 kr	1,4088%	1,2446%	63 366 kr
10	98,5 m ²	Banjogatan 3 B	918 750 kr	1,4646%	1,5042%	76 583 kr
11	100,0 m ²	Banjogatan 3 C	918 750 kr	1,4646%	1,5271%	77 750 kr
12	113,5 m ²	Banjogatan 7 A	910 000 kr	1,4507%	1,7332%	88 246 kr
13	113,5 m ²	Banjogatan 7 B	997 500 kr	1,5902%	1,7332%	88 246 kr
14	113,5 m ²	Banjogatan 7 C	910 000 kr	1,4507%	1,7332%	88 246 kr
15	113,5 m ²	Banjogatan 7 D	910 000 kr	1,4507%	1,7332%	88 246 kr
16	101,0 m ²	Banjogatan 9 A	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
17	93,0 m ²	Banjogatan 9 B	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
18	109,0 m ²	Banjogatan 9 C	910 000 kr	1,4507%	1,6645%	84 747 kr
19	63,0 m ²	Banjogatan 9 D	735 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 982 kr
20	78,0 m ²	Banjogatan 9 E	883 750 kr	1,4088%	1,1911%	60 645 kr
21	78,0 m ²	Banjogatan 9 F	883 750 kr	1,4088%	1,1911%	60 645 kr
22	63,0 m ²	Banjogatan 9 G	735 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 982 kr
23	101,0 m ²	Banjogatan 15 A	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
24	93,0 m ²	Banjogatan 15 B	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
25	93,0 m ²	Banjogatan 15 C	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
26	101,0 m ²	Banjogatan 15 D	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
27	113,5 m ²	Banjogatan 19 A	997 500 kr	1,5902%	1,7332%	88 246 kr
28	75,0 m ²	Banjogatan 19 B	883 750 kr	1,4088%	1,1453%	58 312 kr
29	75,0 m ²	Banjogatan 19 C	883 750 kr	1,4088%	1,1453%	58 312 kr
30	113,5 m ²	Banjogatan 19 D	997 500 kr	1,5902%	1,7332%	88 246 kr

Ekonomisk plan - Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37

31	118,0 m²	Banjogatan 19 E	997 500 kr	1,5902%	1,8019%	91 744 kr
32	107,5 m²	Banjogatan 21 A	910 000 kr	1,4507%	1,6416%	83 581 kr
33	81,5 m²	Banjogatan 21 B	883 750 kr	1,4088%	1,2446%	63 366 kr
34	68,0 m²	Banjogatan 21 C	735 000 kr	1,1717%	1,0384%	52 870 kr
35	119,5 m²	Banjogatan 21 D	910 000 kr	1,4507%	1,8248%	92 911 kr
36	61,0 m²	Banjogatan 21 E	735 000 kr	1,1717%	0,9315%	47 427 kr
37	61,0 m²	Banjogatan 21 F	735 000 kr	1,1717%	0,9315%	47 427 kr
38	119,5 m²	Banjogatan 21 G	910 000 kr	1,4507%	1,8248%	92 911 kr
39	113,5 m²	Banjogatan 23 A	997 500 kr	1,5902%	1,7332%	88 246 kr
40	75,0 m²	Banjogatan 23 B	883 750 kr	1,4088%	1,1453%	58 312 kr
41	75,0 m²	Banjogatan 23 C	883 750 kr	1,4088%	1,1453%	58 312 kr
42	113,5 m²	Banjogatan 23 D	997 500 kr	1,5902%	1,7332%	88 246 kr
43	118,0 m²	Banjogatan 23 E	910 000 kr	1,4507%	1,8019%	91 744 kr
44	93,0 m²	Banjogatan 27 A	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
45	101,0 m²	Banjogatan 27 B	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
46	100,0 m²	Banjogatan 27 C	918 750 kr	1,4646%	1,5271%	77 750 kr
47	83,0 m²	Banjogatan 27 D	883 750 kr	1,4088%	1,2675%	64 532 kr
48	113,0 m²	Banjogatan 27 E	910 000 kr	1,4507%	1,7256%	87 857 kr
49	128,0 m²	Banjogatan 27 F	1 085 000 kr	1,7297%	1,9546%	99 519 kr
50	63,0 m²	Banjogatan 27 G	735 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 982 kr
51	78,0 m²	Banjogatan 27 H	883 750 kr	1,4088%	1,1911%	60 645 kr
52	78,0 m²	Banjogatan 27 I	883 750 kr	1,4088%	1,1911%	60 645 kr
53	63,0 m²	Banjogatan 27 J	735 000 kr	1,1717%	0,9621%	48 982 kr
54	75,0 m²	Banjogatan 29 A	883 750 kr	1,4088%	1,1453%	58 312 kr
55	89,0 m²	Banjogatan 29 B	918 750 kr	1,4646%	1,3591%	69 197 kr
56	100,0 m²	Banjogatan 29 C	918 750 kr	1,4646%	1,5271%	77 750 kr
57	98,5 m²	Banjogatan 29 D	918 750 kr	1,4646%	1,5042%	76 583 kr
58	81,5 m²	Banjogatan 29 E	883 750 kr	1,4088%	1,2446%	63 366 kr
59	107,5 m²	Banjogatan 29 F	910 000 kr	1,4507%	1,6416%	83 581 kr
60	100,0 m²	Banjogatan 35 A	918 750 kr	1,4646%	1,5271%	77 750 kr
61	98,5 m²	Banjogatan 35 B	918 750 kr	1,4646%	1,5042%	76 583 kr
62	81,5 m²	Banjogatan 35 C	883 750 kr	1,4088%	1,2446%	63 366 kr
63	119,5 m²	Banjogatan 35 D	910 000 kr	1,4507%	1,8248%	92 911 kr
64	61,0 m²	Banjogatan 35 E	735 000 kr	1,1717%	0,9315%	47 427 kr
65	61,0 m²	Banjogatan 35 F	735 000 kr	1,1717%	0,9315%	47 427 kr
66	119,5 m²	Banjogatan 35 G	910 000 kr	1,4507%	1,8248%	92 911 kr
67	101,0 m²	Banjogatan 37 A	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
68	93,0 m²	Banjogatan 37 B	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
69	93,0 m²	Banjogatan 37 C	918 750 kr	1,4646%	1,4202%	72 307 kr
70	101,0 m²	Banjogatan 37 D	918 750 kr	1,4646%	1,5423%	78 527 kr
	6 548,5 m²		62 728 750 kr	100,00%	100,00%	5 091 429 kr

När lägenheterna köps med bostadsrätt får dessa ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs. 100%.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, varmvatten (IMD), hemförsäkring med bostadsrättstillägg, kabel-TV, internetanslutning och garage/parkeringsplats m.m.

EKONOMISK PROGNO

	År 1 2023	År 2 2024	År 3 2025	År 4 2026	År 5 2027	År 6 2028	År 7 2029	År 8 2030	År 9 2031	År 10 2032	År 11 2033
Kassaflödesanalys											
Räntekostnader	- 2 875 063 kr -	2 846 312 kr -	2 817 561 kr -	2 788 811 kr -	2 760 060 kr -	2 731 309 kr -	2 702 559 kr -	2 673 808 kr -	2 645 058 kr -	2 616 307 kr -	2 587 556 kr
Driftskostnader	- 2 587 000 kr -	2 638 739 kr -	2 691 514 kr -	2 745 345 kr -	2 800 251 kr -	2 856 256 kr -	2 913 382 kr -	2 971 649 kr -	3 031 082 kr -	3 091 704 kr -	3 153 538 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 125 790 kr -	128 306 kr -	130 872 kr -	133 489 kr -	136 159 kr -	138 882 kr -	141 660 kr -	144 493 kr -	147 383 kr -	150 331 kr -	153 337 kr
Amortering	- 575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr -	575 013 kr
Hyror	- 2 869 394 kr	2 955 476 kr	3 044 140 kr	3 135 464 kr	3 229 528 kr	3 326 414 kr	3 426 206 kr	3 528 993 kr	3 634 862 kr	3 743 908 kr	3 856 226 kr
Erforderlig årsavgift	3 293 471 kr	3 232 894 kr	3 170 820 kr	3 107 193 kr	3 041 955 kr	2 975 047 kr	2 906 406 kr	2 835 970 kr	2 763 673 kr	2 689 446 kr	2 613 218 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, bostäder	2 605 514 kr	2 657 624 kr	2 710 777 kr	2 764 992 kr	2 820 292 kr	2 876 698 kr	2 934 232 kr	2 992 917 kr	3 052 775 kr	3 113 830 kr	3 176 107 kr
Hyresintäkter, p-platser	35 000 kr	35 700 kr	36 414 kr	37 142 kr	37 885 kr	38 643 kr	39 416 kr	40 204 kr	41 008 kr	41 828 kr	42 665 kr
Hyresintäkter, garage	228 880 kr	233 458 kr	238 127 kr	242 889 kr	247 747 kr	252 702 kr	257 756 kr	262 911 kr	268 169 kr	273 533 kr	279 003 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	3 293 471 kr	3 232 894 kr	3 170 820 kr	3 107 193 kr	3 041 955 kr	2 975 047 kr	2 906 406 kr	2 835 970 kr	2 763 673 kr	2 689 446 kr	2 613 218 kr
Summa intäkter	6 162 865 kr	6 159 676 kr	6 156 137 kr	6 152 217 kr	6 147 879 kr	6 143 089 kr	6 137 810 kr	6 132 002 kr	6 125 625 kr	6 118 637 kr	6 110 994 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	- 2 875 063 kr -	2 846 312 kr -	2 817 561 kr -	2 788 811 kr -	2 760 060 kr -	2 731 309 kr -	2 702 559 kr -	2 673 808 kr -	2 645 058 kr -	2 616 307 kr -	2 587 556 kr
Driftskostnader	- 2 587 000 kr -	2 638 739 kr -	2 691 514 kr -	2 745 345 kr -	2 800 251 kr -	2 856 256 kr -	2 913 382 kr -	2 971 649 kr -	3 031 082 kr -	3 091 704 kr -	3 153 538 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 125 790 kr -	128 306 kr -	130 872 kr -	133 489 kr -	136 159 kr -	138 882 kr -	141 660 kr -	144 493 kr -	147 383 kr -	150 331 kr -	153 337 kr
Avskrivningar	- 706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr -	706 014 kr
Fond yttre underhåll	- 61 856 kr -	63 093 kr -	64 355 kr -	65 642 kr -	66 955 kr -	68 294 kr -	69 660 kr -	71 053 kr -	72 474 kr -	73 924 kr -	75 402 kr
Summa kostnader	- 6 355 722 kr -	6 382 464 kr -	6 410 316 kr -	6 439 301 kr -	6 469 439 kr -	6 500 756 kr -	6 533 274 kr -	6 567 018 kr -	6 602 011 kr -	6 638 279 kr -	6 675 848 kr
Resultat	- 192 857 kr -	222 788 kr -	254 179 kr -	287 084 kr -	321 560 kr -	357 667 kr -	395 464 kr -	435 015 kr -	476 386 kr -	519 642 kr -	564 854 kr
Balanserat resultat	- 192 857 kr -	415 646 kr -	669 825 kr -	956 909 kr -	1 278 469 kr -	1 636 136 kr -	2 031 600 kr -	2 466 615 kr -	2 943 001 kr -	3 462 643 kr -	4 027 497 kr
Kassaflöde	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Akkumulerat kassaflöde	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Taxeringsvärde	61 856 000 kr	63 093 120 kr	64 354 982 kr	65 642 082 kr	66 954 924 kr	68 294 022 kr	69 659 903 kr	71 053 101 kr	72 474 163 kr	73 923 646 kr	75 402 119 kr
Föreningslån	57 501 250 kr	56 926 238 kr	56 351 225 kr	55 776 213 kr	55 201 200 kr	54 626 188 kr	54 051 175 kr	53 476 163 kr	52 901 150 kr	52 326 138 kr	51 751 125 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	777 kr/m²	763 kr/m²	749 kr/m²	734 kr/m²	718 kr/m²	702 kr/m²	686 kr/m²	669 kr/m²	652 kr/m²	635 kr/m²	617 kr/m²
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	823 kr/m²	816 kr/m²	809 kr/m²	801 kr/m²	794 kr/m²	787 kr/m²	779 kr/m²	772 kr/m²	765 kr/m²	758 kr/m²	750 kr/m²
Bostadsrättsyta	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²	4 236 m²
Antagen genomsnittsränta enl ek. plan	5,0%										
Inflationsantagande	2,0%	(gäller driftskostnader, taxeringsvärde, skatter och därtill relaterade kostnader)									
Hyresutveckling	3,0%										

KANSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	777 kr/m²	763 kr/m²	749 kr/m²	734 kr/m²	718 kr/m²	702 kr/m²	686 kr/m²	669 kr/m²	652 kr/m²	635 kr/m²	617 kr/m²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	913 kr/m²	898 kr/m²	882 kr/m²	865 kr/m²	848 kr/m²	831 kr/m²	814 kr/m²	796 kr/m²	777 kr/m²	758 kr/m²	739 kr/m²
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 049 kr/m²	1 032 kr/m²	1 015 kr/m²	997 kr/m²	979 kr/m²	960 kr/m²	941 kr/m²	922 kr/m²	902 kr/m²	882 kr/m²	861 kr/m²
Dagens genomsnittsräntenivå -1%	642 kr/m²	629 kr/m²	616 kr/m²	602 kr/m²	588 kr/m²	573 kr/m²	559 kr/m²	543 kr/m²	528 kr/m²	511 kr/m²	495 kr/m²
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	777 kr/m²	770 kr/m²	762 kr/m²	754 kr/m²	746 kr/m²	738 kr/m²	730 kr/m²	721 kr/m²	713 kr/m²	705 kr/m²	697 kr
Dagens inflationsnivå +2%	777 kr/m²	776 kr/m²	775 kr/m²	774 kr/m²	774 kr/m²	774 kr/m²	775 kr/m²	777 kr/m²	779 kr/m²	781 kr/m²	784 kr
Dagens inflationsnivå +3%	777 kr/m²	782 kr/m²	788 kr/m²	795 kr/m²	803 kr/m²	813 kr/m²	823 kr/m²	835 kr/m²	848 kr/m²	863 kr/m²	879 kr
Dagens inflationsnivå -1%	777 kr/m²	757 kr/m²	736 kr/m²	714 kr/m²	691 kr/m²	668 kr/m²	645 kr/m²	620 kr/m²	596 kr/m²	570 kr/m²	544 kr

KANSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 65% anslutningsgrad. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift- och underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning (%)	Kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte- och inflationsnivå samt				
- dagens anslutningsgrad +5%	55 461 188	56%	- 6 253 719	- 102 003
- dagens anslutningsgrad -5%	59 541 313	61%	- 6 457 725	- 102 003

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Avgiftsförda avskrivningar motsvarar ca 0,8% av taxeringsvärdet. Avsättningar ska enligt föreningens stadgar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet och får minskas med avskrivningar. Dessa avsättningar tillsammans motsvarar ca 0,9% av taxeringsvärdet. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Angivna hyresintäkter avser 2023 års nivåer.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheterna, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och varmvatten (IMD). Uppskattad årskostnad för hemförsäkring, hushållsel och varmvatten för en lägenhet om 101 m² är ca 13 000 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 1 000 kr/år, hushållsel ca 9 000 kr/år och varmvatten (IMD) ca 3 000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37

Ort och datum enligt elektronisk signering

Filippa Larsson

Tine Ahlin Alenstad

Henrik Sandberg

Gönül Kilincaslan

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 med organisationsnummer 769641-6994. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 70 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de uppgifter som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Banjogatan 1-37, daterad 2023-05-23.
- Stadgar för Brf Banjogatan 1-37, registrerade hos Bolagsverket 2022-12-19.
- Registreringsbevis för Brf Banjogatan 1-37, daterat 2022-12-19.
- FDS-utdrag för Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1, daterade 2022-11-10.
- Utdrag ur Datscha fastighetsregister för Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1, daterade 2023-03-11.
- Offert finansiering, daterad 2023-05-17.
- Protokoll från teknisk besiktning, daterat 2023-02-20.
- Letter of intent gällande försäljning av fastigheter, daterat 2023-01-25.
- Hyresdebiteringslista, odaterad.
- Marknadsvärdering av lägenheter, daterade 2023-02-28.
- Mäklarstatistik för Karlstads kommun, daterad 2023-05-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1

**Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till
Bostadsrättsföreningens Ekonomiska plan**



Hillar Truuberg

2023-02-20 (rev)

Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Banjogatan genom Restate

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 1 februari 2023 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom muntlig information från boende och fastighetsägaren samt skriftligt erhållen dokumentation.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i byggnadernas allmänna och gemensamma utrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca 0 grader C.

Tomtmarken och yttertaken var snöbeklädda.

Vid besiktningen närvarade:

- Filippa Pakarinen, boende
- Tine Ahlin Alenstad, boende
- Gönül Kilincaslan, boende
- Henrik Sandberg, boende
- Richard Patré, Real Advice
- Dennis, Riksbyggen
- Miranda Wigander, Riksbyggen
- Louise Rasmussen, Restate
- Johnny Öhlander, Restate
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1	
Adresser:	Banjogatan 1-37	
Kommun:	Karlstad	
Nuvarande ägare:	Stiftelsen Karlstadhus	
Markareal:	25 463 m ²	
Byggnader:	14 byggnader med bostäder med 1-3 våningsplan, 1 byggnad i ett våningsplan med tvättstuga och vissa driftsutrymmen samt 6 st fristående byggnader i 1 våningsplan för garage, förråd och sophantering.	
Byggnadsår:	1982	
Areor:	Bostäder	6 548 m ²
	Totalt	6 548 m ²
Lägenheter:	70 st, 9 st 2 rok, 19 st 3 rok, 28 st 4 rok, 12 st 5 rok och 2 st 6 rok	
Parkering:	40 platser i carport samt 35 utvändiga platser	
Byggnadsbeskrivning:		
Undergrund:	Morän och berg	
Grundläggning:	Bostadsbyggnaderna:	
	Suterräng, platta på mark eller källare med grundmurar av armerad betong till berg / fast underlag.	
	Driftsbyggnaden:	
	Platta på mark med grundmurar av armerad betong till berg.	
	Garage / förråd:	
	Plintgrundläggning eller platta på mark till fast underlag.	
Stomme:	Bostadsbyggnaderna: Armerad betong i bjälklag och bärande väggar.	

	Garage / förråd: Träregelstomme.
Ytterväggar:	Bostadsbyggnaderna: Träregelstomme och skivmaterial som underlag för träpanel / fasadtegel.
	Garage / förråd: Träregelstomme som underlag för träpanel.
Yttertak:	Bostadsbyggnaderna: Betongtakpannor. Smärre delar belagda med plåt.
	Garage / förråd: Asfaltpapp.
Takaltaner:	Armerad betong, värme- och fuktisolering, ytskikt.
Skärmtak:	Bärande träkonstruktion, trapetskorrugerad plåt.
Fasad:	Bostadsbyggnaderna: Betongsockel, träpanel (i huvudsak) samt partiellt fasadtegel i våningsplanen.
	Garage / förråd: Betongsockel, plåtfasad i våningsplanet,
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Källartrappa:	Trappa av armerad betong till källaren.
Fönster / fönsterdörrar:	3-glas trä- / aluminiumfönster och fönsterdörrar med kopplade bågar. Invändigt isolerglas av trä, utvändig aluminiumbåge.
Utvändiga dörrar:	Ståldörrar till källare och soprum Garagedörrar av plåt. Lgh-dörrar av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade

Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i kök Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, ventilationskåpa, kyl- och frys, skåpinredning i all huvudsak utbytt. Vitvaror som bedömningsvis bytts ut. Egeninstallerad DM i ganska många.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak, badkar och / eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. TM i många, TT i vissa. Vattenradiator som värmekälla. Elgolvvärme i vissa. Bad- och duschrummen i flertalet lägenheter har renoverats 2017 / 2018 och i övriga några år tidigare (huvudsakligen mellan 2011 och 2015). I en av lägenheterna utfördes våtrumsombyggnad 2003 då handikappanpassning utfördes.
Trappor.	Många lägenheter är i tvåplan med invändig trätrappa.
Övrigt:	I anslutning till många lägenheter har egeninitierade "tillbyggnader" genomförts i anslutning till uteplatser etc.
Gemensamma utrymmen:	
Förråd:	Förråd med gallerväggar i källare eller i "separata" utrymmen i förrådslängorna.
Sophantering:	Miljöstugor med behållarsystem med möjlighet till sopseparering.
Installationsutrymmen:	Elcentral och värmeundercentral med målade ytskikt.
Tvättstuga.	Plastmatta på golv. Målade väggar och tak. 3 TM, 1 TT, 2 TS och 1 mangel. Maskinpark av blandad ålder.
Fastighetsförråd / -lokal:	Behandlade ytskikt. Pentry.
Solarium:	Slitna ytskikt. Installationer demonterade.

Installationer:

Värmeproduktion: Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral i huvudsak utbytta 2015. Expansionskärl från byggnadsåret.

Värmedistribution: Värmeledningar och vattenradiatorer från byggnadsåret.

Radiatorventiler i lägenheter utbytta, men från byggnadsåret i de begränsade gemensamma utrymmena. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.

Kulvert för värme och varmvatten mellan och under byggnaderna. Installationer från byggnadsåret.

Ventilation: Mekanisk frånluft med totalt 22 frånluftsfläktar enligt OVK-protokollen. Fläktarna är belägna på taken på byggnaderna. Fläktarna är enligt uppgifter på OVK-protokollen genomgående utbytta 2012.

Utsugspunkter i bad- / duschrum och köken.

Tilluft via spaltventiler i fönstren i sov- och vardagsrum.

Elinstallationer: Servis, fastighetscentraler samt huvudledningar från byggnadsåret. 3-fas till lägenheterna.

Installationer inne i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta till jordade.

Vatten / avlopp: Vatten- och avloppsinstallationerna i lägenheterna är både utbytta och från byggnadsåret. Avlopp av gjutjärn / plast och tappvatteninstallationer av koppar.

Övrigt:

Tomt / mark: Gräsmattor, planteringar, häckar staket. Hårdgjorda ytor med beläggning sannolikt av asfaltbetong och plattor till entréer, parkeringar mm.



Några lekplatser med varierande bestyckning.

Många lägenheter har egna uteplatser med eget underhållsansvar.

Allmänt:

Byggnader ursprungligen uppförda 1982. Under byggnadernas livstid har träpanelsfasaderna renoverats, fönstrens ytterbågar bytts ut, yttertaken på garagebyggnaderna bytts ut, yttertaket på en bostadsbyggnad bytts ut, bad- och duschrum renoverats, kök bytts ut. Frånluftsfläktarna bytts ut, utrustning i fjärrvärmeundercentral bytts ut och maskinpark i tvättstugan bytts ut. I övrigt har i huvudsak löpande underhåll såsom vissa övriga ytskiktsrenoveringar i lägenheterna utförts.

OVK-status:

OVK-besiktningar genomfördes 2019 och för de system som vid tidpunkten blev underkända utfördes ombesiktningar i november 2022.

De brister som noterades 2019 hade då åtgärdats och samtliga system blev godkända.

Nästa OVK-besiktning ska utföras i april 2025.

Energideklaration:

Energideklaration utfördes september 2022. Nästa energideklaration ska upprättas 2032.

Radon:

Radonmätningar utfördes senast 2016. Enligt skriftlig dokumentation har de utrymmen som visade förhöjda mätvärden åtgärdats och därefter ommätts.

Kommande mätning ska utföras 2026.

Skyddsrum:

Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste skyddsrumsbesiktning har inte redovisats. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger inget besiktningskrav på skyddsrummet.

Asbest:

Ska inte kunna finnas i byggnaderna.

PCB:

Ska rimligen inte kunna finnas i byggnaderna.

Brandrevision:

Har internt utförts vad avser förråds- och garagebyggnaderna. Utfördes november 2021.

Lekplatser:

Årliga säkerhetsbesiktningar av lekplatserna har inte redovisats.

Miljöbelastning:

Byggnaderna bedöms generellt ha en låg miljöbelastning.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Byggnader grundlagda med grundmurar eller plintar av armerad betong direkt mot berg / fast underlag.

Ingen fukt / fuktdoft / källardoft noterades i källarytterväggarna och källaren i byggnadskroppen med hel källare.

Inte heller kunde någon antydning till fuktproblem noteras i suterrängplanen i de besökta lägenheterna med motsvarande konstruktion. Bakom suterrängytterväggarna löper installationskulvertar. Ingen av dessa var tillgängliga vid platsbesöket.

Generellt bedöms omgivande mark vara väl dränerande. Det är inte bedömningsbart när eller ens om utbyten av fuktisolering / dräneringar kommer behöva utföras, men högst sannolikt inte förrän om lång tid.

Inga antydningar till sättningar kunde noteras på golvytor direkt mot mark. Vad avser eventuella sättningar utvändigt var detta inte bedömningsbart pga snöbeklädning, men ingenting som framfördes av närvarande boende.

Skicket på hårdgjorda transportytor fram till entréer, garage och på utvändiga parkeringsplatser var inte heller bedömningsbart pga snöbeklädningen.

De finns vissa staket mm för vilka bedömningsvis fastigheten har underhållsansvar. Inget generellt nära förestående underhållsbehov, men vissa utvändiga trädetaljer i anslutning till "källarbyggnaden" rekommenderas viss målningsbättring inom något år.

1 utvändigt betongtrappa till källarna av armerad betong i tillfredsställande skick. Inget nära förestående tekniskt åtgärdsbehov.

Lekplatser i bedömt tillfredsställande skick. Det är inte känt om och när säkerhetsbesiktningar av lekplatserna senast utfördes.

Skick på allmän finplanering ej bedömningsbar pga snöbeklädning. Normalt periodiskt finplaneringsunderhåll rekommenderas utföras löpande.

Till en hel del av lägenheterna finns individuella uteplatser och ganska många bostadshyresgäster har också utfört egna konstruktioner / "byggnader". Dessa är utförda utan bygglov. Vissa "byggen" är i slitet skick och rekommenderas rivas för att inte riskera förorsaka personolyckor.

Det har förutsatts att underhållsansvar för "egna" uteplatser framöver kommer att hamna på enskilda lägenhetsinnehavare.

5.1b Stomme

I praktiken ingen sprickbildning noterades i byggnadernas bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

Detsamma gäller icke bärande väggar etc i lägenheter. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Bostadsbyggnaderna:

Betongsocklar i genomgående normalt skick. Inget nära bedömt förestående åtgärdsbehov.

Träpanelsfasaddelar som målats / renoverats 2014 / 2015 och i generellt tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll kommer ändå behöva utföras om ca 7-8 år.

Fasaddelar beklädda med fasadtegel från byggnadsåret i likaledes tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på väsentligt mer än 10 år.

Garage- och förrådsbyggnaderna:

Betongsocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasaddelar beklädda med plåt från byggnadsåret. Fasaderna uppvisar en hel del estetiska brister, men det bedöms inte finnas något tekniskt nödvändigt betingat behov av åtgärder inom förhållandevis många år. Vissa skador orsakade av mekanisk åverkan förekommer.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Bostadsbyggnaderna:

Yttertak är belagda med betongtakpannor. Yttertaken (bortsett Banjogatan 9) är från byggnadsåret och således ca 40 år gamla.

Normal teknisk livslängd för yttertak belagda med betongtakpannor är lite drygt 40 år, dvs inom högst ca 5 år är det rimligt att en yttertaksrenovering av övriga bostadsbyggnader och tvättstugebyggnaden kommer behöva utföras.

Det finns också totalt 14 st takaltaner med tätskikt från byggnadsåret. Renoveringar utförs parallellt med övriga takåtgärder.

Utvändiga takavvattningar i normalt skick. Erforderliga åtgärder utförs parallellt med kommande takrenoveringar. Eventuella åtgärder för stuprörsdelarna utförs samtidigt med kommande ommålningar av träpanelsfasaderna.

Garage / förråd:

Yttertak belagda med asfaltpapp som enligt erhållna uppgifter byttes ut 2018. Lång återstående teknisk livslängd.

5.1e Balkonger

Betongplattor från byggnadsåret i okulärt iakttagbart gott skick. Räcken och skärmar i likaledes bedömt gott skick.

Balkongerna är visserligen ca 40 år gamla, men baserat på det noterade skicket kommer inget bedömt underhållsbehov att behöva utföras under det här Statusbesiktningsprotokollets löptid.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas fönster på kopplade bågar av trä (isolerglas-innerbåge) och aluminium (utvändig båge) i gott skick. Ytterbågarna byttes ut 2014 och har lång återstående teknisk livslängd.

Innerbågen utgörs av en isolerglaskassett. Isolerglasen är 40 år gamla, men i de besökta lägenheterna kunde inga "isolerglaspunkteringar" noteras.

Fönsterdörrar till balkonger och uteplatser i skick lika fönstrens.

Underhållsansvar för fönstrens och fönsterdörrarnas insidor åligger respektive lägenhetsinnehavare.

Inget bedömt åtgärdsbehov under det här Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod.

5.1g Gemensamma utrymmen

Sophantering:

I normalt skick. Inget nära förestående behov av tekniskt underhåll.

Förråd:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggtekniskt tillfredsställande skick.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

3 TM (2 från 2008, 1 från 2014), 1 TT (från 2004), 2 TS (från 2009), 1 mangel (äldre). Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner (TM och TT) är ungefär 15 år, vilket innebär utbyten av 2 TM och 1 TT inom högst något år. I praktiken byts naturligtvis maskinerna i takt med att funktionen upphör eller reparationskostnaderna blir för höga.

Fastighetsförråd / - utrymme:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

”Solarium”:

Slitna ytskikt. Solarieinstallationer är demonterade. Ingen kostnad har beräknats för eventuell uppfräschning av utrymmet.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök:

Eldspis, kyl- och frys, diskbänk, ventilationskåpa. Snickerier och vitvaror bedöms genomgående vara utbytta 2017 / 2018. I många kök finns också egeninstallerade DM. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.

Badrum / duschrumb:

Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. Yt- och tätskikten är bortsett några enheter helrenoverade 2017 / 2018 och i gott skick.

Övriga våtrum är också renoverade (mellan 2011 och 2015 samt i 1 lgh 2003) enligt tillhandahållna skriftliga uppgifter. Inget av de ”äldre” våtrummen besöktes så det är inte känt om dessa har samma utförande.

Våtrummen är i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov under Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod.

Övriga rum:

Plastmatta / linoleum / laminat som golvytskikt i de flesta rum (parkett i vardagsrum), tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i övrigt (garderober, innerdörrar etc) i stor utsträckning från byggnadsåret.

Lägenhetsytterdörrarna är i vissa fall i behov av utvändigt ytskiktsbehandling.

Elinstallationerna i lägenheterna har likaledes också genomgående bytts ut till nya 3-fas jordade installationer. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga respektive Bostadsrättshavare. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.2i Lokaler

Garagebyggnader i normalt skick. Samtliga garageportar har bytts ut (2013 enligt uppgift).

Plåtfasader från byggnadsåret som är ganska oestetiska och har en del skador efter mekanisk åverkan, men bedömningsvis i tekniskt tillfredsställande skick.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i huvuddel utbytt 2015 och i gott skick. Expansionskärlet är äldre, men även det i bedömt gott skick.

Normal teknisk livslängd för installationerna är ca 30 år vilket innebär lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Någon enstaka utbytt radiator kan finnas (t ex i våtrum). Lång återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna i lägenheterna bedöms genomgående vara utbytta. I tvättstugebyggnaden finns några enstaka byggnadsårsenheter kvar. Dessa är rimligen i nära förestående behov av utbyte.

Värmestammarna är delvis förlagda i kulvert / krypgrund i utrymme intill suterrängplan i lägenheter eller i markkulvert mellan huskropparna. Parallellt löper också varmvattenstammarna. Normal teknisk livslängd är mer än 60 år, dvs lång återstående tid till planerat utbytesbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av gjutjärn och plast. Det förekommer både installationer från byggnadsåret samt utbytta delar (i huvudsak installationer i badrumsgolv etc). Återstående teknisk livslängd överstiger 20 år.

Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot genomföras inom ett par år och därefter med ca 6-7 års intervall som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer av koppar med ungefär samma åldersfördelning som avloppen. Gott skick. Minst lika lång återstående livslängd som avloppen.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsfläktar placerade på byggnadernas tak. Fläktarna betjänar lite olika mängd lägenheter (normalt ca 5-6 st).

Fläktarna är enligt OVK-protokollen genomgående utbytta 2012 och i gott skick. Utstupspunkter finns i kök och bad- / duschrum.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren.

Vid senaste redovisade OVK (utförd 2019) blev 7 av de ingående systemen inte godkända beroende på brister i frånluftsflöden i några lägenheters kök och våt- / badrum.

Efter det att upptäckta brister åtgärdats utfördes ombesiktningar av de 7 systemen i november 2022 och då blev samtliga system godkända.

Nästa OVK-besiktning ska utföras i april 2025.

En generell rensning av ventilationskanalerna rekommenderas utföras inom något år, t ex inför kommande OVK-besiktning.

5.3 Elinstallationer

Fastighetsinstallationerna såsom serviser, fastighetscentraler, huvudledningar etc är från byggnadsåret. Enstaka utbytta enheter kan förekomma.

Normal teknisk livslängd är i storleksordningen 70 år, dvs med lång återstående teknisk livslängd.

Inne i lägenheterna har lägenhetscentralerna, allt kablage samt uttag och strömställare etc bytts ut. Utbytet genomfördes 2017 / 2018.

Genomgående 3-fas installationer i jordat utförande.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2023)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektledning samt lagstadgad mervärde-
skatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Avsättning för finplaneringsunderhåll bedömt 50 kkr / år
(dock ej inräknat i ackumulerad summa)

6.1c Fasader

Ommålning alla träpanelsfasader, ca 2030 ca 3 000 kkr
(ca 6 500 m²)

6.1d Tak, takavvattning / takterrasser

Utbyte yttertak, ca 2028 ca 7 500 kkr
(ca 3 100 m², samt renoveringar 14 takterrasser)

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TM, 1 TT, ca 2024 ca 160 kkr
Utbyte 1 TM, ca 2030 ca 60 kkr

6.1h Lägenheter

Ytskiktsbehandling vissa entrédörrar, ca 2024 bedömt 50 kkr
(exakt antal svårbedömbart)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2023 ca 10 kkr
(ca 15 återstående enheter)

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2023 ca 150 kkr
Ny spolning / rensning, ca 2030 ca 150 kkr

6.2d Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, 2025 ca 150 kkr
OVK-besiktningar, med 6 års intervall, 1:a 2025 ca 150 kkr / gång



Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1982. Under byggnadernas livstid har bl a samtliga våtrum renoverats, köken bytts ut, fasader ommålats, komplementbyggnadernas yttertak (samt yttertaget på Banjogatan 9) bytts ut, fönstrens ytterbågar bytts ut, frånluftsfläktarna bytts ut, garageportarna bytts ut, maskinpark i tvättstuga bytts ut, utrustning i värmeundercentralen i all huvudsak bytts ut samt i övrigt löpande underhåll genomförts.

Byggnaderna får generellt anses vara i gott skick för byggnadsåret.

Under Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod kommer kvarvarande yttertak från byggnadsåret behöva bytas ut, träpanelsfasaderna behöva målas om, maskinpark behöva bytas ut samt i övrigt löpande underhåll behöva genomföras.

De åtgärder som finns upptagna i kostnadssammanställningen får anses vara ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 670 000:-
Mellan 4-11 år:	ca 10 860 000:-
Totalt:	ca 11 530 000:-

Utöver ovanstående rekommenderas ca 200 000:- avsättas årligen för smärre oförutsedda underhålls- och reparationsåtgärder samt för t ex kommande radonmätningar, Energideklaration etc.

Det finns ett aktivt skyddsrum. Protokoll från senaste Skyddsrumsbesiktning har inte varit tillgängligt vid upprättandet av detta protokoll. Enligt skriftlig uppgift från fastighetsägaren föreligger ingen besiktningsplikt avseende skyddsrummet. Inför ett förvärv rekommenderas ändå en skyddsrumsbesiktning av Särskild sakkunnig utföras.

Det finns några anordnade lekplatser. Det är inte känt om löpande säkerhetsbesiktningar av lekplatserna genomförts.

I anslutning till många lägenheter finns individuella utnyttjade uteplatser och "egenkonstruerade" tillbyggnader. Tillbyggnaderna är enligt uppgift uppförda utan att byggnadslov erhållits. Underhålls- och säkerhetsansvaret för konstruktionerna kommer inte att hamna på Bostadsrättsföreningen.

Vid platsbesöket var utvändigt tomtmark snöbeklädd vilket medförde att skicket och därigenom även det kommande underhållsbehovet på t ex hårdgjorda ytor inte kunde bedömas. Inga synpunkter framfördes att det förekom brister av någon betydelse. Det är ändå sannolikt att viss toppkomplettering av asfaltbeläggningar kan komma behöva ut-

föras under Statusbesiktningsprotokollets kalkylperiod, men något belopp är inte kvantifierbart.



Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan_Brf Banjogatan_1-37_769641-6994_20230523_FÖR INTYG

Unikt dokument-id:

ddcf55b1-7fd8-4aef-93c8-060ac352a762

Dokumentets fingeravtryck:

36fc90c5da282681283ff71f9dfabd475217e19ca2d3e60895679efa970b3bcd97bbf7f32eda25d45733d
94d2cac104c2f1302c739e286cc267e913af6e319d4

Undertecknare



Filippa Larsson

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: filippapakarinen@gmail.com

Enhet: Safari 15.5 on Mac 10.15.6 Unknown (desktop)

IP nummer: 83.249.232.63

IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden

Undertecknad med BankID: FILIPPA
PAKARINEN (198808111945)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-23 10:26:58 UTC



Henrik Sandberg

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: sandberg_henrik@live.se

Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 95.195.129.17

Undertecknad med BankID: HENRIK
SANDBERG (198611106215)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-23 10:38:12 UTC



Tine Ahlin Alenstad

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: tine.alenstad@hotmail.com

Enhet: Chrome Mobile 113.0.0.0 on Android 10 Unknown
(smartphone)

IP nummer: 62.181.234.10

IP Plats: Motala, Östergötland County, Sweden

Undertecknad med BankID: TINE
AHLIN ALENSTAD (198409206664)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-23 13:33:37 UTC



Gönül Kilincaslan

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 (769641-6994)

E-post: gule-73@hotmail.com

Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone
(smartphone)

IP nummer: 83.249.240.154

IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden

Undertecknad med BankID: GÖNÜL
KILINCASLAN (197004011529)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-23 14:01:40 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-23 14:10:35 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 146.119.129.132

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2023-05-23 14:24:50 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-05-23 14:24:50 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.