

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Fredriks Udde i Kalmar***

***Organisationsnummer 769635-6893***

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i Juni månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober månad 2023 och avslutas i december månad 2023.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 85 %

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kalmar Publiken 2
Adress:	Ronny Nilssons Gata 2-8 Fredriksskanstorget 4-6, 6B 392 50 Kalmar
Areal:	3 914 m <sup>2</sup>
Bygglöv:	Bygglöv har lämnats av Kalmar kommun 2020-02-12.
Antal Byggnader:	4
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	76
Antal lokaler:	2
BOA (m <sup>2</sup> ):	6 034
LOA (m <sup>2</sup> ):	106

### Byggnadernas utformning

Två punkthus Höst och Sommar samt två lamellhus Vinter och Vår. Höst och Sommar har fyra våningar, Vinter har 3-4 våningar samt Vår har fem våningar med sammanlagt 76 lägenheter samt 2 hyreslokaler. Källare under samtliga hus.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

## **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning Kalmar Publiken GA1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkering och infart och för dessa erforderliga anläggningar.

I gemensamhetsanläggningen Publiken GA1 ingår 3 st fastigheter Publiken 1, Publiken 2 samt Fredriksskans 1. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning Kalmar Publiken GA2 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av gård, dagvatten och ledningar och för dessa erforderliga anläggningar.

I gemensamhetsanläggningen Publiken GA2 ingår 2 st fastigheter Publiken 1 och Publiken 2. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheterna samt i fastigheten Malmen 2:3.

Publiken GA1 och Publiken GA2 förvaltas av Publikens samfällighetsförening.

Kostnaden för de båda gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningens andel av drifts- och underhållskostnaderna gällande Publiken GA1 är 42/64 andelar (66%) och 4/5 andelar (80%) gällande Publiken GA2.

## **Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Byggnad	Förmån	Officialservitut	0880K-2020/73.1
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0880K-2020/73.2

## **Gemensamma anordningar**

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Kalmar Energi.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 5

Trapphus 5

Byggnaderna är anslutna till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

## **Gemensamma utrymmen**

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

5 st barnvagns/rullstolsrum

**Parkering redovisas i avsnitt F**

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källarkonstruktion förstärkt med pålar
Stomme	Betong
Yttervägg	Vinterhuset: mörkgrå takskifferfasad med enkeltäckning, sockel av betong. Vårhuset: beige puts med träpanel, sockel av betong. Sommarhuset: Liggande målad träpanel, sockel av betong Hösthuset: röd takskifferfasad med enkeltäckning, sockel av betong
Yttertak	Vinter- och vårhuset: mörkgrått papptak. Sommar- och hösthuset: sedumtak
Balkong	Balkongplatta av betong Räcke Vinterhuset: lackad gallerduk Räcke Hösthuset: lackat pinnaräcke Räcke Vårhuset: lackad metall och stående träribbor Räcke Sommarhuset: lackat gallerräcke
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entreport	Lackad metall/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget i källarplan

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
WC	Klinker	Målat	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler

### Lokal nr 1 och 2

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Klinker/Parkett	Målat	Undertak	El och vatten installerat. Kök/Pentry enligt ritning.
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation.RWC-inredning & porslin enligt ritning. Belysning

## Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.



## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	32 300 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	273 700 000 kr
Föreningens andel av byggnadskostnader av garage och gård (andel i gemensametsanläggning) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	45 169 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>351 169 000 kr</b>
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	284 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>351 453 000 kr</b>

*\*\*\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	173 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	1 191 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	25 613 000 kr	Pantbrev	3,87	2	1,0% rak
Lån 2	25 613 000 kr	Pantbrev	3,72	3	1,0% rak
Lån 3	25 613 000 kr	Pantbrev	3,65	5	1,0% rak

\*Räntor för lån ovan är angivna per 2023-02-07

<b>Summa lån</b>	<b>76 839 000 kr</b>
Insatser	274 330 000 kr
<b>Summa</b>	<b>351 169 000 kr</b>
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	284 000 kr
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>351 453 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda januari månad 2023.

### INTÄKTER

#### ***Årsavgifter***

Årsavgifter Bostäder	5 527 100 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder	
Bedömd uppmätt förbrukning <sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele.	1 318 100 kr

<sup>1)</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

#### ***Övriga intäkter***

Hysesintäkter lokaler exkl moms	148 400 kr
---------------------------------	------------

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler	
Bedömd uppmätt förbrukning <sup>1</sup> per lokal av kall- och varmvatten, el samt kostnad för/ TV/Data/Tele. Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.	14 000 kr

<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>7 007 600 kr</b>
-----------------------	---------------------

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader och amorteringar**

Räntor	2 868 100 kr
Amorteringar	768 400 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,4 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	307 400 kr

### **Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall \***

Ekonomisk förvaltning	99 300 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	268 900 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	73 600 kr
Styrelsearvode	71 000 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	92 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal <sup>1</sup>	551 280 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal <sup>1</sup>	1 068 601 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal <sup>1</sup>	272 751 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>	220 400 kr
Renhållning/sophämtning	150 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	70 000 kr
Mobilitet	5 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	20 000 kr

### **Driftnetto samfällighetsförening**

Föreningens andel av driftnetto från samfällighetsförening	-	91 200 kr
--	---	-----------

*\*) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

### **Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>	11 900 kr
---	-----------

### **SUMMA KOSTNADER**

**6 852 400 kr**

Avsättning till underhållsfond.	121 000 kr
---------------------------------	------------

### **SUMMA KASSAFLÖDE**

**34 200 kr**

<sup>2)</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

**RESULTATPROGNOS**

Summa intäkter		7 007 600 kr
Summa kostnader	-	6 852 400 kr
Återföring amorteringar		768 400 kr
Avskrivningar	-	2 657 242 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>1 733 642 kr</b>

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

**F. Redovisning av lägenheterna**

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

<b>Lokaler</b>				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	42	Butik/Kontor	58 800	4 900
2	64	Butik/Kontor	89 600	7 467
<b>Summa</b>	<b>106</b>		<b>148 400</b>	

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1 500 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1 800 kr/månad inkl moms. Kostnad för förbrukning tillkommer.

Via samfällighetsföreningen ansluts Föreningens medlemmar till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står samfällighetsföreningen för under den första 10 årsperioden.

2 Lastcyklar el kommer att finnas i en cykelpool som nyttjas av Bostadsrättsföreningens medlemmar.

# Lägenhetsförteckning

## Fredriksskans, RBA (43442)

Grunddata						Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
ObjNr	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån.	Andelsl.	Andelsl./Insats
1111		1002	1	3	1	129,0 m²	4	RK	B, Wc	U	F	6 890 000	104 584	8 715	2 200	0,018922	0,025116
1112		1003	1	3	2	54,0 m²	2	RK	B	U	F	2 590 000	54 484	4 540	1 000	0,009858	0,009441
1113		1004	1	3	3	116,0 m²	5	RK	B, Wc	U	F	5 890 000	94 634	7 886	2 000	0,017122	0,021471
1121		1101	2	3	7	77,0 m²	3	RK	B		F	2 790 000	69 083	5 757	1 700	0,012499	0,010170
1122		1102	2	3	8	92,0 m²	3	RK	B	B	F	4 590 000	79 270	6 606	1 300	0,014342	0,016732
1123		1103	2	3	9	91,0 m²	3	RK	B	B	F	4 290 000	78 713	6 559	1 400	0,014241	0,015638
1124		1104	2	3	10	116,0 m²	5	RK	B, Wc	B	F	5 790 000	98 141	8 178	1 400	0,017756	0,021106
1131		1201	3	3	15	77,0 m²	3	RK	B	B	F	3 390 000	70 001	5 833	1 600	0,012665	0,012357
1132		1202	3	3	8	92,0 m²	3	RK	B	B	F	4 790 000	79 270	6 606	1 600	0,014342	0,017461
1133		1203	3	3	9	91,0 m²	3	RK	B	B	F	4 390 000	78 713	6 559	2 000	0,014241	0,016003
1134		1204	3	3	10	116,0 m²	5	RK	B, Wc	B	F	5 890 000	98 141	8 178	1 700	0,017756	0,021471
1211		1001	1	4	4	97,0 m²	4	RK	B, Wc	U	F	3 790 000	81 830	6 819	1 300	0,014805	0,013815
1212		1002	1	4	5	72,0 m²	3	RK	B	U	F	2 990 000	66 890	5 574	1 400	0,012102	0,010899
1213		1003	1	4	6	79,0 m²	3	RK	B	U	F	3 190 000	70 945	5 912	1 500	0,012836	0,011628
1221		1101	2	4	11	98,0 m²	4	RK	B, Wc	B	F	3 890 000	85 894	7 158	1 400	0,015541	0,014180
1222		1102	2	4	12	73,0 m²	3	RK	B	B	F	2 890 000	68 081	5 673	1 600	0,012318	0,010535
1223		1103	2	4	13	79,0 m²	3	RK	B	B	F	3 090 000	71 421	5 952	1 600	0,012922	0,011264
1224		1104	2	4	14	80,0 m²	3	RK	B	B	F	3 090 000	71 977	5 998	2 000	0,013023	0,011264
1231		1201	3	4	16	98,0 m²	4	RK	B, Wc	B	F	3 990 000	85 588	7 132	1 700	0,015485	0,014545
1232		1202	3	4	12	73,0 m²	3	RK	B	B	F	2 990 000	68 081	5 673	1 300	0,012318	0,010899
1233		1203	3	4	13	79,0 m²	3	RK	B	B	F	3 190 000	71 421	5 952	1 400	0,012922	0,011628
1234		1204	3	4	14	80,0 m²	3	RK	B	B	F	3 190 000	71 977	5 998	1 500	0,013023	0,011628
1241		1301	4	4	45	99,0 m²	4	RK	B, Wc	B/T	F	5 490 000	90 292	7 524	1 800	0,016336	0,020012
1242		1302	4	4	12	73,0 m²	3	RK	B	B	F	3 190 000	68 081	5 673	1 300	0,012318	0,011628
1243		1303	4	4	13	79,0 m²	3	RK	B	B	F	3 390 000	71 421	5 952	1 400	0,012922	0,012357
1244		1304	4	4	14	80,0 m²	3	RK	B	B	F	3 390 000	71 977	5 998	1 500	0,013023	0,012357
2111		1001	1	4	17	65,0 m²	2	RK	B	U	F	2 690 000	63 204	5 267	1 200	0,011435	0,009806
2112		1002	1	4	18	65,0 m²	3	RK	B	U	F	2 990 000	62 993	5 249	1 200	0,011397	0,010899
2113		1003	1	4	19	120,0 m²	5	RK	B, Wc	U/U	F	6 790 000	101 046	8 420	2 100	0,018282	0,024751
2121		1101	2	4	20	65,0 m²	3	RK	B	B	F	2 890 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,010535
2122		1102	2	4	21	73,0 m²	3	RK	B	B	F	3 990 000	70 530	5 878	1 300	0,012761	0,014545
2123		1103	2	4	22	74,0 m²	3	RK	B	B	F	3 790 000	71 087	5 924	1 400	0,012861	0,013815

Lägenhetsförteckning  
Fredriksskans, RBA (43442)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	▲	LM	LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Biplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelsl	Andelsl	Andelsl	Insats						
2124		1104	2	4	4	4	20	65,0 m²	3		RK	B	B	F		2 590 000	64 240	5 353	1 200	0,011623		0,009441							
2131		1201	3	4	4	4	20	65,0 m²	3		RK	B	B	F		2 990 000	64 240	5 353	1 200	0,011623		0,010899							
2132		1202	3	4	4	4	21	73,0 m²	3		RK	B	B	F		4 190 000	70 530	5 878	1 300	0,012761		0,015274							
2133		1203	3	4	4	4	22	74,0 m²	3		RK	B	B	F		3 990 000	71 087	5 924	1 400	0,012861		0,014545							
2134		1204	3	4	4	4	20	65,0 m²	3		RK	B	B	F		2 690 000	64 240	5 353	1 200	0,011623		0,009806							
2141		1301	4	4	4	4	20	65,0 m²	3		RK	B	B	F		3 190 000	64 240	5 353	1 200	0,011623		0,011628							
2142		1302	4	4	4	4	23	150,0 m²	5		RK	B, Wc	B	F		7 990 000	127 491	10 624	2 600	0,023067		0,029125							
2143		1303	4	4	4	4	20	65,0 m²	3		RK	B	B	F		2 890 000	64 240	5 353	1 200	0,011623		0,010535							
3111		1001	1	5	5	5	24	76,0 m²	3		RK	B	U	F		3 090 000	69 063	5 755	1 400	0,012495		0,011264							
3112		1003	1	5	5	5	25	40,0 m²	1		RK	B	U	F		1 680 000	44 255	3 688	800	0,008007		0,006124							
3121		1101	2	5	5	5	26	77,0 m²	3		RK	B	B	F		2 890 000	68 470	5 706	1 400	0,012388		0,010535							
3122		1102	2	5	5	5	27	76,0 m²	3		RK	B	B	F		2 990 000	69 445	5 787	1 400	0,012564		0,010899							
3123		1103	2	5	5	5	28	58,0 m²	2		RK	B	B	F		2 490 000	55 667	4 639	1 100	0,010072		0,009077							
3124		1104	2	5	5	5	29	60,0 m²	2		RK	B	B	F		2 290 000	57 393	4 783	1 100	0,010384		0,008348							
3125		1105	2	5	5	5	30	73,0 m²	3		RK	B	B	F		2 490 000	66 244	5 520	1 300	0,011985		0,009077							
3131		1201	3	5	5	5	31	81,0 m²	3		RK	B	B/B	F		3 490 000	70 697	5 891	1 500	0,012791		0,012722							
3132		1202	3	5	5	5	27	76,0 m²	3		RK	B	B	F		3 090 000	69 445	5 787	1 400	0,012564		0,011264							
3133		1203	3	5	5	5	28	58,0 m²	2		RK	B	B	F		2 590 000	55 667	4 639	1 100	0,010072		0,009441							
3134		1204	3	5	5	5	32	61,0 m²	2		RK	B	B	F		2 490 000	58 868	4 906	1 200	0,010651		0,009077							
3135		1205	3	5	5	5	33	73,0 m²	3		RK	B	B	F		2 790 000	67 774	5 648	1 300	0,012262		0,010170							
3141		1301	4	5	5	5	26	77,0 m²	3		RK	B	B	F		2 890 000	68 470	5 706	1 400	0,012388		0,010535							
3142		1302	4	5	5	5	27	76,0 m²	3		RK	B	B	F		3 190 000	69 445	5 787	1 400	0,012564		0,011628							
3143		1303	4	5	5	5	28	58,0 m²	2		RK	B	B	F		2 690 000	55 667	4 639	1 100	0,010072		0,009806							
3144		1304	4	5	5	5	32	61,0 m²	2		RK	B	B	F		2 590 000	58 868	4 906	1 200	0,010651		0,009441							
3145		1305	4	5	5	5	34	78,0 m²	3		RK	B	B	F		2 890 000	69 027	5 752	1 400	0,012489		0,010535							
3151		1401	5	5	5	5	35	70,0 m²	3		RK	B	B	F		3 190 000	66 105	5 509	1 300	0,011960		0,011628							
3152		1402	5	5	5	5	36	123,0 m²	5		RK	B, Wc	B/B/B	F		6 990 000	104 821	8 735	2 100	0,018965		0,025480							
3153		1403	5	5	5	5	37	111,0 m²	4		RK	B, Wc	B/B	F		5 490 000	95 441	7 953	1 900	0,017268		0,020012							
3154		1404	5	5	5	5	38	59,0 m²	2		RK	B	B	F		2 790 000	57 754	4 813	1 100	0,010449		0,010170							
4111		1001	1	4	4	4	39	127,0 m²	5		RK	B, Wc	U/U	F		6 490 000	105 102	8 758	2 200	0,019016		0,023658							
4112		1002	1	4	4	4	40	67,0 m²	2		RK	B	U	F		2 790 000	64 159	5 347	1 300	0,011608		0,010170							
4113		1003	1	4	4	4	41	68,0 m²	3		RK	B	U	F		2 690 000	64 821	5 402	1 300	0,011728		0,009806							

Lägenhetsförteckning  
Fredriksskans, RBA (43442)

2023031703306

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data				
ObjNr.	LM	LghNr.	Vän.Nr.	Vän.Nr.	Vän.Nr.	Lgh.Typ.	Area	Antal/Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift.	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal.	Andelstal: Insats
4121		1101	2	4	4	44	68,0 m²	3	RK	B	B	F		2 590 000	65 910	5 492	1 300	0,011925	0,009441
4122		1102	2	4	4	42	78,0 m²	3	RK	B	B	F		3 890 000	75 777	6 315	1 400	0,013710	0,014180
4123		1103	2	4	4	42	78,0 m²	3	RK	B	B	F		3 690 000	75 777	6 315	1 400	0,013710	0,013451
4124		1104	2	4	4	46	68,0 m²	2	RK	B	B			2 690 000	65 910	5 492	1 300	0,011925	0,009806
4131		1201	3	4	4	44	68,0 m²	3	RK	B	B	F		2 690 000	65 910	5 492	1 300	0,011925	0,009806
4132		1202	3	4	4	42	78,0 m²	3	RK	B	B	F		4 090 000	75 777	6 315	1 400	0,013710	0,014909
4133		1203	3	4	4	42	78,0 m²	3	RK	B	B	F		3 890 000	75 777	6 315	1 400	0,013710	0,014180
4134		1204	3	4	4	43	68,0 m²	3	RK	B	B	F		2 790 000	65 910	5 492	1 300	0,011925	0,010170
4141		1301	4	4	4	44	68,0 m²	3	RK	B	B	F		2 890 000	65 910	5 492	1 300	0,011925	0,010535
4142		1302	4	4	4	42	78,0 m²	3	RK	B	B	F		4 290 000	75 777	6 315	1 400	0,013710	0,015638
4143		1303	4	4	4	42	78,0 m²	3	RK	B	B	F		4 090 000	75 777	6 315	1 400	0,013710	0,014909
4144		1304	4	4	4	43	68,0 m²	3	RK	B	B	F		2 990 000	65 910	5 492	1 300	0,011925	0,010899
76 st							6034,0							274 330 000	5 527 108	460 585	109 200	1,000000	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 6 034 m<sup>2</sup>LOA: 106 m<sup>2</sup>

\*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

\*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

\*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser *	45 464
Föreningens lån *	12 734
Anskaffningsvärde *	58 198
Belåningsgrad	21,9%
Snittränta föreningens lån	3,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,4%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	916
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 400
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	218
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	132
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	487
Kassaflöde ***	6
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	147
Avskrivning ***	371



H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	5 527 100	5 637 700	5 750 400	5 865 500	5 982 800	6 102 400	6 737 600	7 438 800	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	1 318 100	1 344 400	1 371 300	1 398 800	1 426 700	1 455 300	1 606 700	1 774 000	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	14 000	14 300	14 600	14 900	15 200	15 500	17 100	18 900	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	148 400	148 400	148 400	148 400	148 400	148 400	148 400	148 400	Ökning 2% per år
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 007 600</b>	<b>7 144 800</b>	<b>7 284 700</b>	<b>7 427 600</b>	<b>7 573 100</b>	<b>7 721 600</b>	<b>8 509 800</b>	<b>9 380 100</b>	
<b>Kostnader</b>									
Räntekostnader	2 868 100	2 839 300	2 810 500	2 781 700	2 753 000	2 724 200	2 580 200	2 436 300	
Amorteringar	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	307 400	304 300	301 200	298 100	295 100	292 000	276 600	261 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 987 800	3 047 600	3 108 500	3 170 700	3 234 100	3 298 800	3 642 200	4 021 200	Ökning 2 % / år
Driftnetto samiff	- 91 200	- 91 200	- 91 200	- 91 200	- 91 200	- 91 200	- 91 200	- 91 200	
Fastighetsavgift/-skatt	11 900	12 100	12 400	12 600	12 900	13 200	14 500	165 300	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 852 400</b>	<b>6 880 500</b>	<b>6 909 800</b>	<b>6 940 300</b>	<b>6 972 300</b>	<b>7 005 400</b>	<b>7 190 700</b>	<b>7 561 300</b>	

Avsättning till underhållsfond 121 000 121 000 121 000 121 000 121 000 121 000 121 000 121 000 121 000 Enligt finans- och underhållsplan

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Summa intäkter</b>									
Summa kostnader	7 007 600	7 144 800	7 284 700	7 427 600	7 573 100	7 721 600	8 509 800	9 380 100	
Återföring amortering	- 6 852 400	- 6 880 500	- 6 909 800	- 6 940 300	- 6 972 300	- 7 005 400	- 7 190 700	- 7 561 300	
Avskrivning <sup>2</sup>	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	
	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 733 642</b>	<b>- 1 624 542</b>	<b>- 1 513 942</b>	<b>- 1 401 542</b>	<b>- 1 288 042</b>	<b>- 1 172 642</b>	<b>- 569 742</b>	<b>- 70 042</b>	
<b>Amortering + avsättning till underhållsfond</b>									
	889 396	889 396	889 396	889 396	889 396	889 396	889 396	889 396	
<b>Prognosförutsättningar</b>									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									
									3,87%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									
									3,72%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									
									3,65%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,40% -enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m <sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u>								
	916	934	953	972	991	1 011	1 117	1 233
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad								
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	916	934	994	1 053	1 072	1 131	1 230	1 340
		1,94	6,44	6,00	1,76	5,51	8,75	8,93
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	916	934	1 035	1 135	1 153	1 251	1 344	1 447
		1,94	10,87	9,68	1,56	8,53	7,40	7,70
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
	916	937	958	980	1 001	1 024	1 149	1 290
		2,32	2,23	2,24	2,24	2,24	12,27	12,24
		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad								
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	916	937	999	1 061	1 082	1 144	1 257	1 389
		2,25	6,65	6,20	1,98	5,70	9,95	10,49
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	916	937	1 040	1 142	1 163	1 264	1 371	1 497
		2,25	11,07	9,80	1,82	8,68	8,50	9,15

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

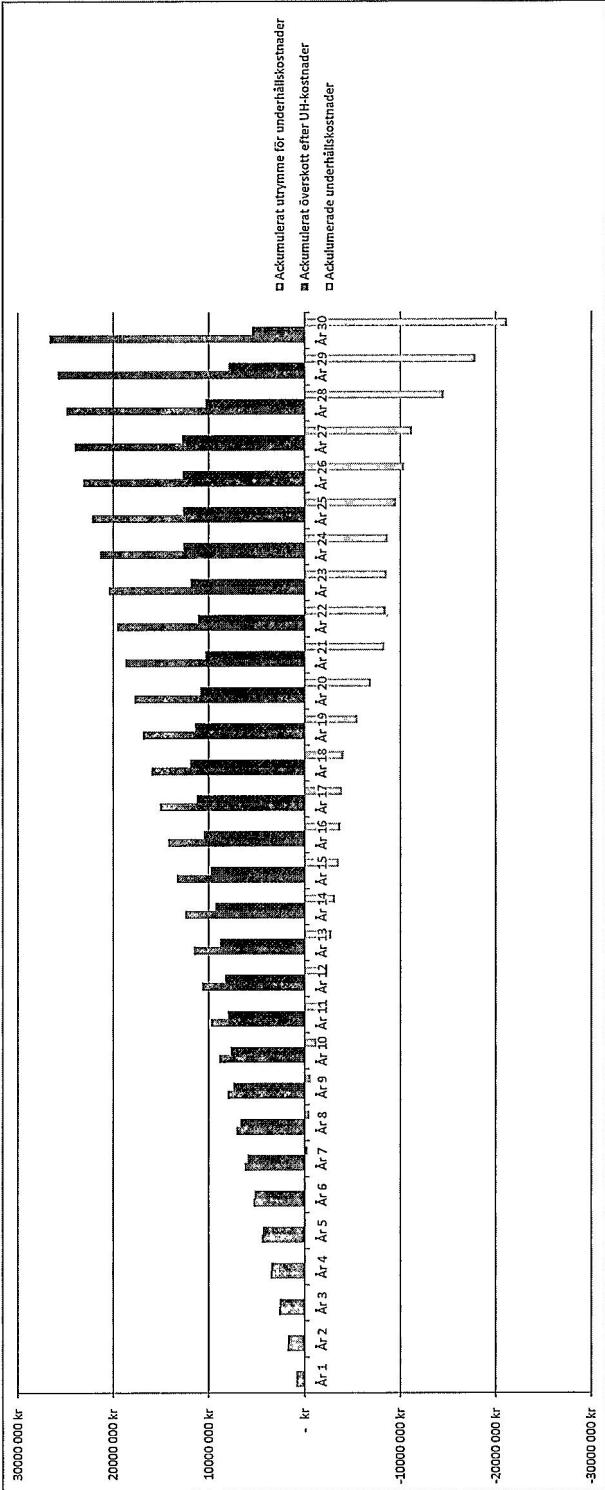
\*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år  
Fredriks Udde

Datum 2022-10-10  
Boa 6 034  
Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup> 20  
Lån 75 639 000  
Summa Amortering/m<sup>2</sup> 127  
Summa Amortering+UH/m<sup>2</sup> 147

Årliga UH-kostnader										
Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30	
62 000	71 000	485 000	1 785 000	1 166 000	517 000	4 285 000	375 000	2 525 000	9 971 000	

Kostnadsräkning	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	
Utrymme i länestocken (amorterat)	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	
Avsättning till UH-fond	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	
Årligt utrymme för underhållskostnader	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	
Ackumulerat utrymme för underhållskostnader	889 396 kr	1 778 792 kr	2 668 188 kr	3 557 584 kr	4 446 980 kr	5 336 376 kr	6 225 772 kr	7 115 168 kr	8 004 564 kr	8 893 960 kr	9 783 356 kr	10 672 752 kr	11 562 148 kr	12 451 544 kr	13 340 940 kr	
Underhållskostnader																
Årliga underhållskostnader	-	20 667 kr	-	20 667 kr	-	23 667 kr	-	155 000 kr	-	155 000 kr	-	595 000 kr	-	388 667 kr	-	388 667 kr
Årligt överskott/underskott	868 729 kr	868 729 kr	868 729 kr	868 729 kr	868 729 kr	868 729 kr	868 729 kr	734 396 kr	734 396 kr	734 396 kr	294 396 kr	294 396 kr	500 729 kr	500 729 kr	500 729 kr	500 729 kr
Ackumulerade underhållskostnader	-20 667	-41 333	-62 000	-82 667	-103 333	-124 000	-144 667	-165 333	-186 000	-206 667	-227 333	-248 000	-268 667	-289 333	-310 000	-330 667
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader	868 729 kr	1 737 459 kr	2 606 188 kr	3 475 917 kr	4 345 646 kr	5 215 375 kr	6 085 104 kr	6 954 833 kr	7 824 562 kr	8 694 291 kr	9 564 020 kr	10 433 750 kr	11 303 479 kr	12 173 208 kr	13 042 937 kr	13 913 666 kr



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	768 396	23 051 880 kr
121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	3 630 000 kr
889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	889 396 kr	
14 230 336 kr	15 119 732 kr	16 009 128 kr	16 898 524 kr	17 787 920 kr	18 677 316 kr	19 566 712 kr	20 456 108 kr	21 345 504 kr	22 234 900 kr	23 124 296 kr	24 013 692 kr	24 903 088 kr	25 792 484 kr	26 681 880 kr	
-	172 333 kr	-	172 333 kr	-	1 421 667 kr	-	125 000 kr	-	125 000 kr	-	841 667 kr	-	3 323 667 kr	-	3 323 667 kr
717 063 kr	717 063 kr	-	532 271 kr	-	532 271 kr	-	532 271 kr	-	532 271 kr	-	532 271 kr	-	532 271 kr	-	532 271 kr
-3 721 333	-3 893 667	-4 066 000	-5 487 667	-6 909 333	-8 331 000	-8 456 000	-8 581 000	-8 706 000	-9 547 667	-10 389 333	-11 231 000	-14 554 667	-17 878 333	-21 202 000	
10 509 003 kr	11 226 065 kr	11 943 128 kr	11 410 857 kr	10 878 587 kr	10 346 316 kr	11 110 712 kr	11 875 108 kr	12 639 504 kr	12 687 233 kr	12 734 963 kr	12 782 692 kr	10 348 421 kr	7 914 151 kr	5 479 880 kr	

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Fredriksskans - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024

Prioritet:

HLU/VLU:

P/I/K/U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

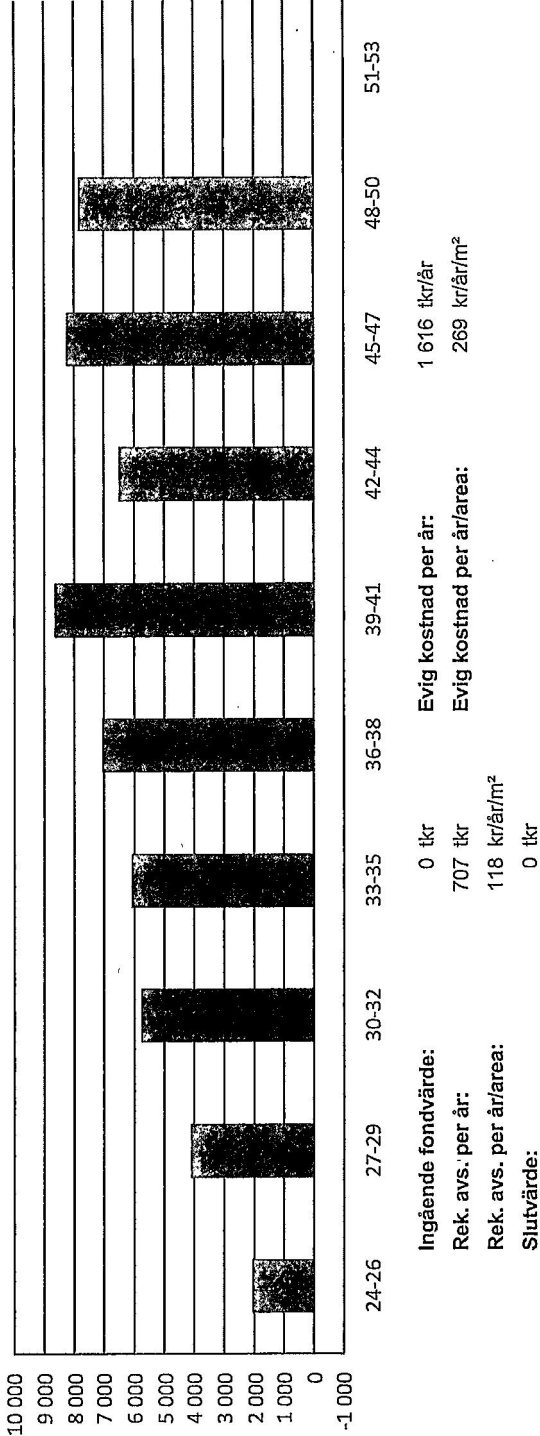
Inkl. moms och administrativa kostnader

Metod för fondering: Ange slutvärde

Area för nyckeltalsberäkn: 6 006,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	62	71	465	1 785	1 166	517	4 265	375	2 525	9 971	21 202 756	706 759
Rekommenderad avsättning	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120		
Rekommenderad fondbehållning	2 058	4 107	5 762	6 097	7 052	8 655	6 511	8 256	7 851	0		

Fondbehållning



## K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
  - \* Köpekontrakt fastighet avseende Kalmar Publiken 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Uppdragsavtal försäljning
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang med Kalmar Energi.
  - \* Avtal om elnät och elhandel
  - \* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
  - \* Renhållnings- och återvinningsavtal
  - \* VA-abonnemang
  - \* Hisservice, jour och larmöverföring
  - \* Hissbesiktningsavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
  - \* Avtal avseende service lastcyklar.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.


Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan**

Kalmar 2023-02-28

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fredriks Udde i Kalmar

  
Mattias Spångberg

  
Charlotte Johansson

  
Moa Möller

# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Fredriks Udde i Kalmar  
Organisationsnummer 769635-6893

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-02-28 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

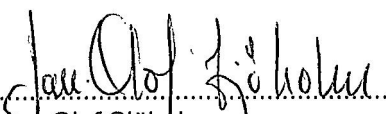
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

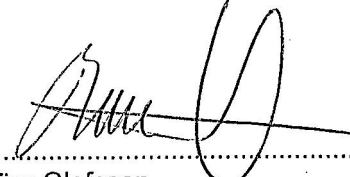
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-02-08
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-08-26
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2020-02-12
- ☒ Situationsplan daterat 2020-07-03
- ☒ Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-03-07
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-11-07
- ☒ Uppdragsavtal försäljning, daterat 2022-06-22
- ☒ Riksbyggenavtal, daterat 2023-03-07
- ☒ Kreditoffert 2020-08-14
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2023-02-07
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-01-27
- ☒ Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2022-12-19
- ☒ Sammanställning anskaffningskostnad GA 2023-01-25
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2023-01-04
- ☒ Foton från byggarbetsplats daterade 2023-03-10

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

Stockholm 2023-03-16

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-03-16

  
Björn Olofsson

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