

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 ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Kalmar kommun 2020-02-12.
Antal Byggnader:	4
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	76
Antal lokaler:	2
BOA (m ²):	6 034
LOA (m ²):	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 taksifferfasad med enkeltäckning, sockel av betong. Vårhuset: beige puts med träpanel, sockel av betong. Sommarhuset: Liggande målad träpanel, sockel av betong Hösthuset: röd taksifferfasad 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
SUMMA	351 169 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	284 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	351 453 000 kr

**) 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

Summa lån	76 839 000 kr
Insatser	274 330 000 kr
Summa	351 169 000 kr
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
SUMMA FINANSIERING	351 453 000 kr

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 förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för/ TV/Data/Tele. 1 318 100 kr

¹⁾ 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 förbrukning¹ 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

SUMMA INTÄKTER 7 007 600 kr

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 * 2 987 800 kr

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 ¹	551 280 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	1 068 601 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	272 751 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	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.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 11 900 kr

SUMMA KOSTNADER 6 852 400 kr

Avsättning till underhållsfond. 121 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 34 200 kr

²⁾ 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
SUMMA RESULTAT	-	1 733 642 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

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

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyring 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)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data					
	IM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal/Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftkostn/mån	Andelstal	Andelstal/Insats			
1111	1002	1	3	1	129,0 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	3	RK	B		F		2 790 000	69 083	5 757	1 700	0,012499	0,010170			
1122	1102	2	3	8	92,0 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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.	Van:Nr.	Vän:Nr.	Lgh:Typ.	Area	Antal Ru.	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifkostn./mån.	Andelstal	Andelstal/insats	ObjNr.	LM:LghNr.	Van:Nr.	Vän:Nr.	Lgh:Typ.	Area	Antal Ru.	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifkostn./mån.	Andelstal	Andelstal/insats
2124	1104	2	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 590 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,009441	2124	1104	2	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 590 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,009441
2131	1201	3	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 990 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,010899	2131	1201	3	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 990 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,010899
2132	1202	3	4	21	73,0 m ²	3	RK	B	B	F	4 190 000	70 530	5 878	1 300	0,012761	0,015274	2132	1202	3	4	21	73,0 m ²	3	RK	B	B	F	4 190 000	70 530	5 878	1 300	0,012761	0,015274
2133	1203	3	4	22	74,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 990 000	71 087	5 924	1 400	0,012861	0,014545	2133	1203	3	4	22	74,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 990 000	71 087	5 924	1 400	0,012861	0,014545
2134	1204	3	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 690 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,009806	2134	1204	3	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 690 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,009806
2141	1301	4	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 190 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,011628	2141	1301	4	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 190 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,011628
2142	1302	4	4	23	150,0 m ²	5	RK	B, Wc	B	F	7 990 000	127 491	10 624	2 600	0,023067	0,029125	2142	1302	4	4	23	150,0 m ²	5	RK	B, Wc	B	F	7 990 000	127 491	10 624	2 600	0,023067	0,029125
2143	1303	4	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,010535	2143	1303	4	4	20	65,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	64 240	5 353	1 200	0,011623	0,010535
3111	1001	1	5	24	76,0 m ²	3	RK	B	U	F	3 090 000	69 063	5 755	1 400	0,012495	0,011264	3111	1001	1	5	24	76,0 m ²	3	RK	B	U	F	3 090 000	69 063	5 755	1 400	0,012495	0,011264
3112	1003	1	5	25	40,0 m ²	1	RK	B	U	F	1 680 000	44 255	3 688	800	0,008007	0,006124	3112	1003	1	5	25	40,0 m ²	1	RK	B	U	F	1 680 000	44 255	3 688	800	0,008007	0,006124
3121	1101	2	5	26	77,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	68 470	5 706	1 400	0,012388	0,010535	3121	1101	2	5	26	77,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	68 470	5 706	1 400	0,012388	0,010535
3122	1102	2	5	27	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 990 000	69 445	5 787	1 400	0,012564	0,010899	3122	1102	2	5	27	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 990 000	69 445	5 787	1 400	0,012564	0,010899
3123	1103	2	5	28	58,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 490 000	55 667	4 639	1 100	0,010072	0,009077	3123	1103	2	5	28	58,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 490 000	55 667	4 639	1 100	0,010072	0,009077
3124	1104	2	5	29	60,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 290 000	57 393	4 763	1 100	0,010384	0,008348	3124	1104	2	5	29	60,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 290 000	57 393	4 763	1 100	0,010384	0,008348
3125	1105	2	5	30	73,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 490 000	66 244	5 520	1 300	0,011985	0,009077	3125	1105	2	5	30	73,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 490 000	66 244	5 520	1 300	0,011985	0,009077
3131	1201	3	5	31	81,0 m ²	3	RK	B	B/B	F	3 490 000	70 697	5 891	1 500	0,012791	0,012722	3131	1201	3	5	31	81,0 m ²	3	RK	B	B/B	F	3 490 000	70 697	5 891	1 500	0,012791	0,012722
3132	1202	3	5	27	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 090 000	69 445	5 787	1 400	0,012564	0,011264	3132	1202	3	5	27	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 090 000	69 445	5 787	1 400	0,012564	0,011264
3133	1203	3	5	28	58,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 590 000	55 667	4 639	1 100	0,010072	0,009441	3133	1203	3	5	28	58,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 590 000	55 667	4 639	1 100	0,010072	0,009441
3134	1204	3	5	32	61,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 490 000	58 868	4 906	1 200	0,010661	0,009077	3134	1204	3	5	32	61,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 490 000	58 868	4 906	1 200	0,010661	0,009077
3135	1205	3	5	33	73,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 790 000	67 774	5 648	1 300	0,012262	0,010170	3135	1205	3	5	33	73,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 790 000	67 774	5 648	1 300	0,012262	0,010170
3141	1301	4	5	26	77,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	68 470	5 706	1 400	0,012388	0,010535	3141	1301	4	5	26	77,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	68 470	5 706	1 400	0,012388	0,010535
3142	1302	4	5	27	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 190 000	69 445	5 787	1 400	0,012564	0,011628	3142	1302	4	5	27	76,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 190 000	69 445	5 787	1 400	0,012564	0,011628
3143	1303	4	5	28	58,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 690 000	55 667	4 639	1 100	0,010072	0,009806	3143	1303	4	5	28	58,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 690 000	55 667	4 639	1 100	0,010072	0,009806
3144	1304	4	5	32	61,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 590 000	58 868	4 906	1 200	0,010661	0,009441	3144	1304	4	5	32	61,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 590 000	58 868	4 906	1 200	0,010661	0,009441
3145	1305	4	5	34	78,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	69 027	5 752	1 400	0,012489	0,010535	3145	1305	4	5	34	78,0 m ²	3	RK	B	B	F	2 890 000	69 027	5 752	1 400	0,012489	0,010535
3151	1401	5	5	35	70,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 190 000	66 105	5 509	1 300	0,011960	0,011628	3151	1401	5	5	35	70,0 m ²	3	RK	B	B	F	3 190 000	66 105	5 509	1 300	0,011960	0,011628
3152	1402	5	5	36	123,0 m ²	5	RK	B, Wc	B/B/B	F	6 990 000	104 821	8 735	2 100	0,018965	0,025480	3152	1402	5	5	36	123,0 m ²	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	37	111,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	F	5 490 000	95 441	7 953	1 900	0,017268	0,020012	3153	1403	5	5	37	111,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	F	5 490 000	95 441	7 953	1 900	0,017268	0,020012
3154	1404	5	5	38	59,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 790 000	57 754	4 813	1 100	0,010449	0,010170	3154	1404	5	5	38	59,0 m ²	2	RK	B	B	F	2 790 000	57 754	4 813	1 100	0,010449	0,010170
4111	1001	1	4	39	127,0 m ²	5	RK	B, Wc	U/U	F	6 490 000	105 102	8 758	2 200	0,019016	0,023658	4111	1001	1	4	39	127,0 m ²	5	RK	B, Wc	U/U	F	6 490 000	105 102	8 758	2 200	0,019016	0,023658
4112	1002	1	4	40	67,0 m ²	2	RK	B	U	F	2 790 000	64 159	5 347	1 300	0,011608	0,010170	4112	1002	1	4	40	67,0 m ²	2	RK	B	U	F	2 790 000	64 159	5 347	1 300	0,011608	0,010170
4113	1003	1	4	41	68,0 m ²	3	RK	B	U	F	2 690 000	64 821	5 402	1 300	0,011728	0,009806	4113	1003	1	4	41	68,0 m ²	3	RK	B	U	F	2 690 000	64 821	5 402	1 300	0,011728	0,009806

Lägenhetsförteckning
Fredriksskans, RBA (43442)

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

G. Nyckeltal

BOA: 6 034 m²

LOA: 106 m²

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

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

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

	kr/m ²
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 ²
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 reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
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
Summa intäkter	7 007 600	7 144 800	7 284 700	7 427 600	7 573 100	7 721 600	8 509 800	9 380 100	
Kostnader									
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 ¹	307 400	304 300	301 200	298 100	295 100	292 000	276 600	261 300	
Driftkostnader 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 sammf	- 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
Summa kostnader	6 852 400	6 880 500	6 909 800	6 940 300	6 972 300	7 005 400	7 190 700	7 561 300	

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

Summa kassaflöde	34 200	143 300	253 900	366 300	479 800	595 200	1 198 100	1 697 800	
Ack kassaflöde	34 200	177 500	431 400	797 700	1 277 500	1 872 700	3 070 800	4 768 600	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	7 007 600	7 144 800	7 284 700	7 427 600	7 573 100	7 721 600	8 509 800	9 380 100	
Summa kostnader	- 6 852 400	- 6 880 500	- 6 909 800	- 6 940 300	- 6 972 300	- 7 005 400	- 7 190 700	- 7 561 300	
Återföring amortering	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	768 400	
Avskrivning ²	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	- 2 657 242	
Årets resultat	- 1 733 642	- 1 624 542	- 1 513 942	- 1 401 542	- 1 288 042	- 1 172 642	- 569 742	- 70 042	

Amortering + avsättning till underhållsfond 889 396 889 396 889 396 889 396 889 396 889 396 889 396 889 396 889 396

Prognosförutsättningar

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.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,40% -enhetshöjning av låneräntan.

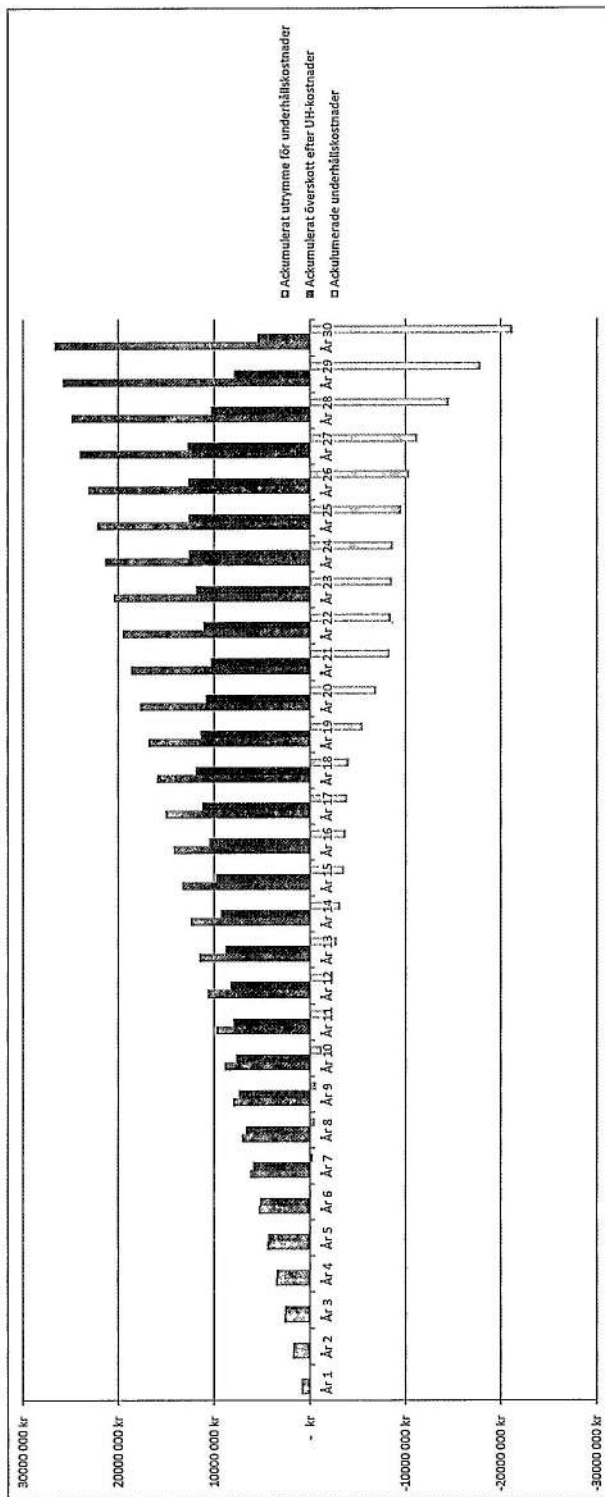
² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år Fredriks Udde

Datum 2022-10-10
 Boa: 6 034
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 76 639 000
 Amortering/m²: 127
 Summa Amortering+U/m²: 147

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

Kostnadskalkyl	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 lånestocken (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
Arligt 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
Akkumulerat 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															
Arliga underhållskostnader	- 20 667 kr	- 20 667 kr	- 20 667 kr	- 20 667 kr	- 20 667 kr	- 20 667 kr	- 20 667 kr	- 155 000 kr	- 155 000 kr	- 155 000 kr	- 595 000 kr	- 595 000 kr	- 595 000 kr	- 388 667 kr	- 388 667 kr
Arligt 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
Akkumulerade 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
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	868 729 kr	1 737 459 kr	2 606 188 kr	3 474 917 kr	4 343 647 kr	5 212 376 kr	6 081 106 kr	6 949 836 kr	7 818 566 kr	8 687 296 kr	9 556 026 kr	10 424 756 kr	11 293 486 kr	12 162 216 kr	13 030 946 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	23 651 880 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	- 172 333 kr	- 1 421 667 kr	- 1 421 667 kr	- 1 421 667 kr	- 125 000 kr	- 125 000 kr	- 125 000 kr	- 841 667 kr	- 841 667 kr	- 841 667 kr	- 3 323 667 kr	- 3 323 667 kr	- 3 323 667 kr	
717 063 kr	717 063 kr	717 063 kr	532 271 kr	532 271 kr	532 271 kr	764 396 kr	764 396 kr	764 396 kr	47 729 kr	47 729 kr	47 729 kr	47 729 kr	2 434 271 kr	2 434 271 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

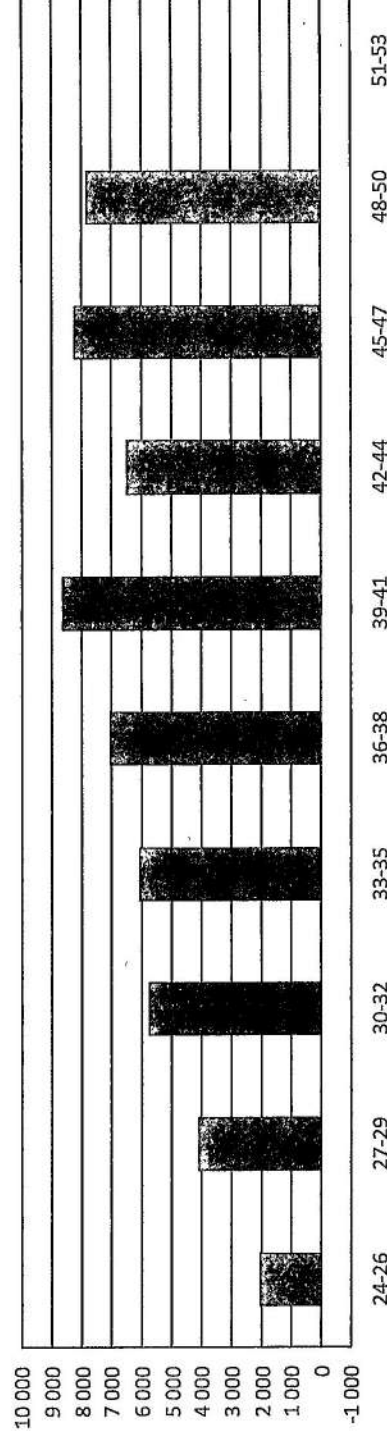
Inkl. moms och administrativa kostnader

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



Ingående fondvärde:

Rek. avs. per år:

Rek. avs. per år/area:

Slutvärde:

0 tkr

707 tkr

118 kr/år/m²

0 tkr

Evig kostnad per år:

Evig kostnad per år/area:

1 616 tkr/år

269 kr/år/m²

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.

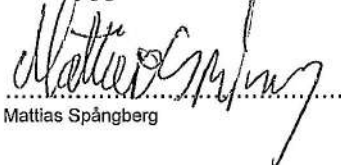
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.


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.

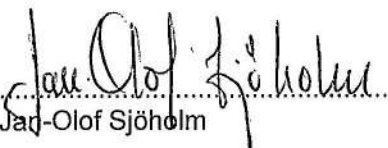
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

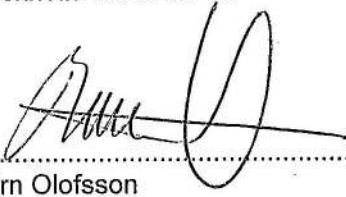
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-02-08
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-08-26
- Beslut om bygglov, daterat 2020-02-12
- Situationsplan daterat 2020-07-03
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-03-07
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-11-07
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 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


Jar-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-03-16


Björn Olofsson

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