

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

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Callmare Fästning i Kalmar***

***Organisationsnummer 769635-6513***

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 2017-11-18 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 september månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mars månad 2024 och avslutas i mars månad 2024.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 60 %.

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

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kalmar Fredriksskans 1
Adress:	Fredriksskanstorget 1 392 50 Kalmar
Areal:	1 789 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Kalmars kommun 2021-06-08.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	31
Antal lokaler:	0
BOA (m <sup>2</sup> ):	1 508
LOA (m <sup>2</sup> ):	0

### Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i fyra våningar med sammanlagt 31 lägenheter. Byggnaden innehåller inga hyreslokaler. Miljöhus och förrådsbyggnad finns på gården.

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

## **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning Publiken GA:1 (ga:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkering och infart.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 3 st fastigheter Publiken 1, Publiken 2 och Fredriksskans 1. För anläggningen upplåts utrymme i Publiken 1 och 2.

Anläggningen förvaltas av Publikens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 10/64 andelar (ca 16 %) av driftskostnaderna.

### **Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Tillträde	Förmån	Officialservitut	0880K-2020/73.3

### **Gemensamma anordningar**

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Kalmar Energi.

Undercentral är belägen i markplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 98 m<sup>2</sup> finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 944 kWh/år.

Hissar 1

Trapphus 1

Byggnaden är ansluten till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

### **Gemensamma utrymmen**

1 st miljöhus

1 st gemensamhetslokal som även kan nyttjas som övernattningslägenhet

1 st cykelcarport

1 st barnvagnsrum

1 st förrådsbyggnad

**Parkering redovisas i avsnitt F**

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Betong
Yttervägg	Mörkt tegel samt ljus puts
Yttertak	Mörkgrått papptak med delvis solceller
Loftgångar	Betong, räcke i aluminium
Balkong	Balkongplatta av betong, räcke i aluminium
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entrepert	Metall/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr i stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX-system

Lägenhetsförråd 1 per lägenhet belägna i förrådsbyggnad

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/klinker	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Alkov-glasskärm/glasskjutdörr samt förvaring enl lägenhetsritning
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

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

## 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.	9 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	86 500 000 kr
Föreningens andel av byggnadskostnader i gemensamhetsanläggning (ga:1) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	1 320 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>96 820 000 kr</b>
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>96 820 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 42 800 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	6 117 000 kr	Pantbrev	5,02	1	1,0% rak
Lån 2	6 117 000 kr	Pantbrev	4,65	3	1,0% rak
Lån 3	6 116 000 kr	Pantbrev	4,45	5	1,0% rak

\* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-08-14

\*\* Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

<b>Summa lån</b>	<b>18 350 000 kr</b>
Insatser	78 470 000 kr
<b>Summa</b>	<b>96 820 000 kr</b>
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>96 820 000 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 augusti månad 2023.

### INTÄKTER

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 1 628 600 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 . 399 700 kr

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

**SUMMA INTÄKTER 2 028 300 kr**

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader och amorteringar**

Räntor	864 700 kr
Amorteringar	91 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,4 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	73 400 kr

**Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall \*** 941 100 kr

Ekonomisk förvaltning	70 400 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	126 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	37 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	31 000 kr
Styrelsearvode	55 725 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	23 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	141 444 kr
Elförbrukning inkl hushållsel <sup>1</sup>	201 222 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll <sup>1</sup>	60 939 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>	84 400 kr
Renhållning/sophämtning	50 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	20 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 kr

### **Driftnetto samfällighetsförening**

Föreningens andel av driftnetto från samfällighetsförening - 11 200 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 <sup>2</sup>	- kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>1 959 800 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	30 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>38 500 kr</b>

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

## RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		2 028 300 kr
Summa kostnader	-	1 959 800 kr
Återföring amorteringar		91 800 kr
Avskrivningar	-	731 833 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>571 533 kr</b>

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

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Garaget som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under grannfastigheten Publiken 2. 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.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha 1st föreningscykel i form av el-lastcykel som Bostadsrättsföreningens medlemmar kan nyttja.



# Lägenhetsförteckning Callmare Fästning, RBA (127723)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats					
1111	1001	1	4	4	1	33,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	F		1 795 000	41 774	3 481	800	0,025650	0,025650	0,022875					
1112	1002	1	4	4	2	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	F		1 695 000	41 150	3 429	800	0,025267	0,025267	0,021601					
1113	1003	1	4	4	3	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	F		2 595 000	56 085	4 674	1 200	0,034437	0,034437	0,033070					
1114	1004	1	4	4	21	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U/U	F		2 695 000	56 681	4 723	1 200	0,034803	0,034803	0,034344					
1115	1005	1	4	4	4	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U/U	F		2 850 000	56 572	4 714	1 200	0,034737	0,034737	0,036320					
1116	1007	1	4	4	5	46,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	F		2 050 000	49 025	4 085	1 000	0,030103	0,030103	0,026125					
1117	1008	1	4	4	6	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B		F		1 795 000	45 050	3 754	900	0,027662	0,027662	0,022875					
1121	1101	2	4	4	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B		F		2 495 000	54 745	4 562	1 200	0,033614	0,033614	0,031796					
1122	1102	2	4	4	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B		F		2 650 000	54 745	4 562	1 200	0,033614	0,033614	0,033771					
1123	1103	2	4	4	8	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 850 000	56 626	4 719	1 200	0,034770	0,034770	0,036320					
1124	1104	2	4	4	9	33,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B		F		1 550 000	40 488	3 374	800	0,024861	0,024861	0,019753					
1125	1105	2	4	4	10	48,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 495 000	53 205	4 434	1 100	0,032669	0,032669	0,031796					
1126	1106	2	4	4	11	60,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 950 000	60 048	5 004	1 300	0,036871	0,036871	0,037594					
1127	1107	2	4	4	12	40,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B		F		1 850 000	44 480	3 707	900	0,027312	0,027312	0,023576					
1128	1108	2	4	4	13	67,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B		F		3 195 000	64 439	5 370	1 400	0,039567	0,039567	0,040716					
1131	1201	3	4	4	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B		F		2 595 000	54 745	4 562	1 200	0,033614	0,033614	0,033070					
1132	1202	3	4	4	7	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B		F		2 750 000	54 745	4 562	1 200	0,033614	0,033614	0,035045					
1133	1203	3	4	4	8	54,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 950 000	56 626	4 719	1 200	0,034770	0,034770	0,037594					
1134	1204	3	4	4	9	33,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B		F		1 650 000	40 488	3 374	800	0,024861	0,024861	0,021027					
1135	1205	3	4	4	10	48,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 595 000	53 205	4 434	1 100	0,032669	0,032669	0,033070					
1136	1206	3	4	4	11	60,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 050 000	60 048	5 004	1 300	0,036871	0,036871	0,038868					
1137	1207	3	4	4	14	40,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		2 050 000	46 362	3 864	900	0,028467	0,028467	0,026125					
1138	1208	3	4	4	15	67,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	F		3 495 000	66 321	5 527	1 400	0,040723	0,040723	0,044539					
1141	1301	4	4	4	16	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	T	F		2 795 000	53 262	4 438	1 000	0,032704	0,032704	0,035619					
1142	1302	4	4	4	16	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	T	F		2 850 000	53 262	4 438	1 000	0,032704	0,032704	0,036320					
1143	1303	4	4	4	17	47,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	T	F		2 995 000	53 576	4 465	1 000	0,032897	0,032897	0,038168					
1144	1304	4	4	4	9	33,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B		F		1 750 000	40 488	3 374	800	0,024861	0,024861	0,022302					
1145	1305	4	4	4	10	48,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		2 695 000	53 205	4 434	1 100	0,032669	0,032669	0,034344					
1146	1306	4	4	4	18	58,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	F		3 150 000	58 907	4 909	1 200	0,036171	0,036171	0,040143					
1147	1307	4	4	4	19	27,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	F		1 595 000	38 948	3 246	700	0,023915	0,023915	0,020326					
1148	1308	4	4	4	20	67,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B/T	F		3 995 000	69 300	5 775	1 400	0,042552	0,042552	0,050911					
31 st						1508,0							78 470 000	1 628 601	135 717	33 500	1,000000	1,000000	1,000000					

## G. Nyckeltal

BOA: 1 508 m<sup>2</sup>

LOA: 0 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 *	52 036
Föreningens lån *	12 168
Anskaffningsvärde *	64 204
Belåningsgrad	19,0%
Snittränta föreningens lån	4,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,4%
	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift, bostäder *	1 080
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	265
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	624
Kassaflöde ****	26
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	81
Avskrivning ****	485

## H. Ekonomisk prognos

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

### KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter bostäder		1 628 600	1 661 200	1 694 400	1 728 300	1 762 900	1 798 200	1 985 300	2 191 900	Ökning 2% per år Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		399 700	407 700	415 900	424 200	432 700	441 300	487 300	538 000	
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 028 300</b>	<b>2 068 900</b>	<b>2 110 300</b>	<b>2 152 500</b>	<b>2 195 600</b>	<b>2 239 500</b>	<b>2 472 600</b>	<b>2 729 900</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader		864 700	856 100	847 500	834 500	825 900	817 300	774 100	730 900	
Amorteringar		183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>		73 400	72 700	71 900	71 200	70 500	69 700	66 100	62 400	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		941 100	960 000	979 200	998 700	1 018 700	1 039 100	1 147 200	1 266 600	Ökning 2 % / år
Drifnetto samiff		- 11 200	- 11 200	- 11 200	- 11 200	- 11 200	- 11 200	- 11 200	- 11 200	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt		-	-	-	-	-	-	-	-	
Lägre amortering år 1-3 (0,5%)		- 91 700	- 91 700	- 91 700	-	-	-	-	-	
<b>Summa kostnader</b>		<b>1 959 800</b>	<b>1 969 400</b>	<b>1 979 200</b>	<b>2 076 700</b>	<b>2 087 400</b>	<b>2 098 400</b>	<b>2 159 700</b>	<b>2 293 100</b>	
Avsättning till underhållsfond		30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>		<b>38 500</b>	<b>69 500</b>	<b>101 100</b>	<b>45 800</b>	<b>78 200</b>	<b>111 100</b>	<b>282 900</b>	<b>406 800</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>		<b>38 500</b>	<b>108 000</b>	<b>209 100</b>	<b>254 900</b>	<b>333 100</b>	<b>444 200</b>	<b>1 510 600</b>	<b>3 413 300</b>	

### RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		2 028 300	2 068 900	2 110 300	2 152 500	2 195 600	2 239 500	2 472 600	2 729 900	
Summa kostnader		- 1 959 800	- 1 969 400	- 1 979 200	- 2 076 700	- 2 087 400	- 2 098 400	- 2 159 700	- 2 293 100	
Återföring amortering		183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	183 500	
Avskrivning <sup>2</sup>		- 731 833	- 731 833	- 731 833	- 731 833	- 731 833	- 731 833	- 731 833	- 731 833	
<b>Årets resultat</b>		<b>- 479 833</b>	<b>- 448 833</b>	<b>- 417 233</b>	<b>- 472 533</b>	<b>- 440 133</b>	<b>- 407 233</b>	<b>- 235 433</b>	<b>- 111 533</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond		121 755	121 755	121 755	213 504	213 504	213 504	213 504	213 504	
<b>Prognosförrätsättningar</b>										
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:										5,02%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:										4,65%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:										4,45%

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.



J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år  
Brf Callmare Fästning

Datum 2023-04-20

Boa: 1 508

Avsättning UH-fond kr/m²: 20

Lån: 18 350 000

Amortering/m²: 81

Summa Amortering+U/m²: 81

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
0	89 000	123 000	142 000	131 000	971 000	1 302 000	67 000	1 262 000	67 000

Arliga UH-kostnader

	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
Kostnadsräkny	91 755	91 755	91 755	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504
Utrymme i länestocken (amorterat)	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Avsättning till UH-fond	121 755 kr	121 755 kr	121 755 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr
Arligt utrymme för underhållskostnader	121 755 kr	243 510 kr	365 265 kr	578 769 kr	792 273 kr	1 005 777 kr	1 219 281 kr	1 432 785 kr	1 646 289 kr	1 859 793 kr	2 073 297 kr	2 286 801 kr	2 500 305 kr	2 713 809 kr	2 927 313 kr

Akkumulerat utrymme för underhållskostnader

Underhållskostnader

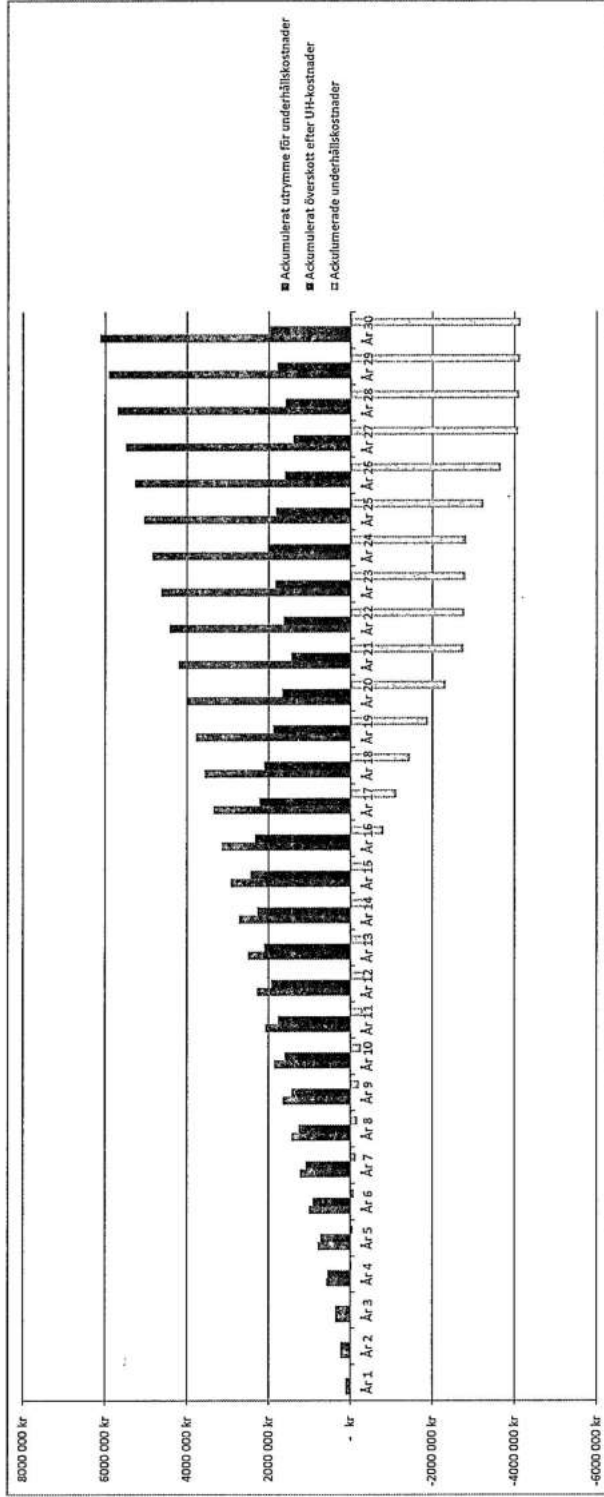
Arliga underhållskostnader

Arligt överskott/underskott

Akkumulerade underhållskostnader

Akkumulerat överskott efter UH-kostnader

0	0	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
121 755 kr	243 510 kr	365 265 kr	578 769 kr	792 273 kr	1 005 777 kr	1 219 281 kr	1 432 785 kr	1 646 289 kr	1 859 793 kr	2 073 297 kr	2 286 801 kr	2 500 305 kr	2 713 809 kr	2 927 313 kr	3 140 817 kr
0	0	-29 667	-59 333	-89 000	-130 000	-171 000	-212 000	-259 333	-306 667	-354 000	-397 667	-441 333	-485 000	-528 667	-572 333
121 755 kr	243 510 kr	365 265 kr	578 769 kr	792 273 kr	1 005 777 kr	1 219 281 kr	1 432 785 kr	1 646 289 kr	1 859 793 kr	2 073 297 kr	2 286 801 kr	2 500 305 kr	2 713 809 kr	2 927 313 kr	3 140 817 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
	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	183 504	5 229 873 kr
	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	900 000 kr
	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	213 504 kr	
3 140 817 kr	3 354 321 kr	3 567 825 kr	3 781 329 kr	3 994 833 kr	4 208 337 kr	4 421 841 kr	4 635 345 kr	4 848 849 kr	5 062 353 kr	5 275 857 kr	5 489 361 kr	5 702 865 kr	5 916 369 kr	6 129 873 kr		
- 323 667 kr	- 323 667 kr	- 323 667 kr	- 434 000 kr	- 434 000 kr	- 434 000 kr	- 434 000 kr	- 22 333 kr	- 22 333 kr	- 22 333 kr	- 420 667 kr	- 420 667 kr	- 420 667 kr	- 22 333 kr	- 22 333 kr	- 22 333 kr	
- 110 163 kr	- 110 163 kr	- 110 163 kr	- 220 496 kr	- 220 496 kr	- 220 496 kr	- 220 496 kr	191 171 kr	191 171 kr	191 171 kr	207 163 kr	207 163 kr	207 163 kr	191 171 kr	191 171 kr	191 171 kr	
-808 667	-1 132 333	-1 456 000	-1 890 000	-2 324 000	-2 758 000	-2 780 333	-2 802 667	-2 825 000	-3 245 667	-3 669 333	-4 087 000	-4 109 333	-4 131 667	-4 154 000		
2 332 150 kr	2 221 988 kr	2 111 825 kr	1 891 329 kr	1 670 833 kr	1 450 337 kr	1 641 508 kr	1 832 678 kr	2 023 849 kr	1 816 686 kr	1 609 524 kr	1 402 361 kr	1 593 552 kr	1 784 702 kr	1 975 873 kr		

## Fondsättning 30 år

232996 UH-plan VÄST

RBA Callmare Fästning i Kalmar - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023

Prioritet:

HLU/VLU:

PI/K/U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

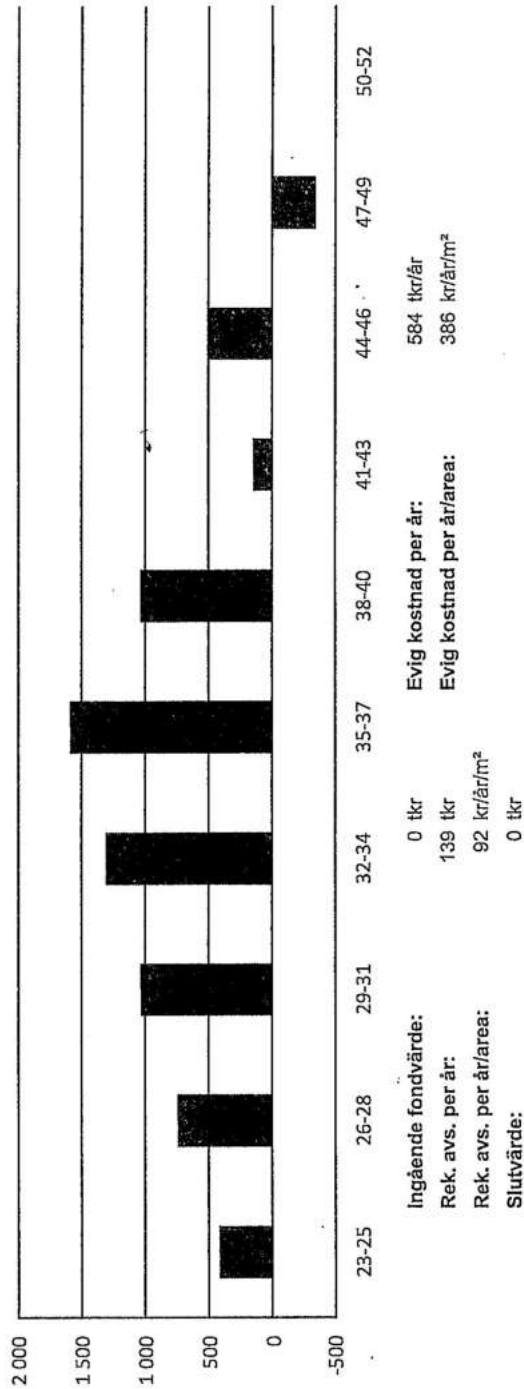
Inkl. moms och administrativa kostnader

Metod för fondering: Ange slutvärde

Area för nyckeltalsberäkn: 1 513,0 m<sup>2</sup>

	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	89	123	142	131	971	1 302	67	1 262	67	4 155 567	138 519
Rekommenderad avsättning	416	416	416	416	416	416	416	416	416	416		
Rekommenderad fondbehållning	416	742	1 035	1 309	1 593	1 037	150	498	-348	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 Fredriksskans 1 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.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

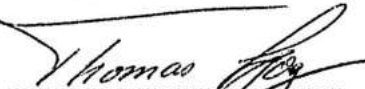
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.


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- 08-22

Riksbyggen Bostadsrättsförening Callmare Fästning i Kalmar

  
 .....  
 Thomas Sjögren

  
 .....  
 Anna-Lena Petersson

  
 .....  
 Moa Möller



# INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Callmare Fästning i Kalmar  
Organisationsnummer 769635-6513

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-08-22, 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.

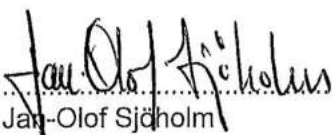
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-07-14 samt styrelseprotokoll 2023-08-22
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-12-15
- Beslut om bygglov, daterat 2021-06-08
- Situationsplan daterad 2021-01-15
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-08-29
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-05-31
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2022-10-03
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-08-24
- Mäklarintyg daterat 2023-08-15
- Kreditoffert Handelsbanken 2022-09-26
- Aktuella räntenivåer per 2023-08-14
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-05-31
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2022-12-19
- Sammanställning anskaffningskostnad GA 2023-08-07
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-06-14
- Foton från byggarbetsplats daterade 2023-08-29

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

Stockholm 2023-09-05

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-09-05

  
Björn Olofsson

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