

Ekonomisk plan
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RIGGEN 1

Org nr 769629-4672

Kalmar

1. Allmänt
2. Kortfattad byggnadsbeskrivning
3. Föreningens anskaffningskostnad
4. Preliminär finansieringsplan
5. Nyckeltal
6. Driftskostnader
7. Fastighetsskatt/avgift
8. Lägenhetsredovisning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys

1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Rikken 1, Kalmar Kommun, med org.nr.769629-4672 som registrerats hos Bolagsverket 2015-01-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen Rikken 1 är ägare till fastigheten Spantrutan 1 i Kalmar kommun. Föreningen har 2017-01-15 förvärvat samtliga andelar i Kalmar Rikken Ekonomisk förening, 769629-4755. Kalmar Rikken Ekonomisk förening har ingått totalentreprenadavtal gällande byggnation på fastigheten. Den ekonomiska föreningen kommer att fusioneras upp i Bostadsrättsföreningen Rikken 1. Fusionen är inledd, men inte slutförd. Efter fusionen kommer det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär skattemässiga konsekvenser om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten. I denna ekonomiska plan förutsätts den ekonomiska föreningen vara likställd med bostadsrättsföreningen och vi använder inte beteckningen "ekonomisk förening" utan endast "bostadsrättsförening" eller "förening".

Byggnationen av 59 lägenheter i flerbostadshus i bostadsrättsform samt lokalytor för uthyrning påbörjades våren 2016. Garage uppförs i ett plan. Inflyttning sker etappvis under höst/vinter 2017.

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

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på redovisade kostnader i avtal.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelseavtal planeras att tecknas under juni-december 2017. Inflyttning i lägenheterna är planerad till augusti 2017 till och med januari 2018.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel och kostnader för tjänster levererade av Telia (bredband, telefoni och TV).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Spantrutan 1. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten.
Adress	Varvsgatan 13,15 Utrustningskajen 9,11,13 , Kalmar Kommu
Tomtyta	4 612 kvm
Antal byggnader	Fem huskroppar
Våningar	3,4, 5
Antal lägenheter	59 st
Lägenhetsyta	ca 5 618 kvm bostadsyta
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Ja, gemensamhetsanläggning avseende garage med fastigheten Mallvinden 1 (vilken äger 8 p-platser i garaget). Finns även ett servitut på utrymningsväg på Spantrutan 1.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad platta på mark.
Bjälklag	Betongbjälklag, prefabricerade HDF.
Ytterväggar	Målade prefabricerade betongelement, samt prefabricerade betongelement med ingjutet tegel.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/lättvägg
Taktäckning	Papp
Balkonger	Betong
Fönster	Trä/Aluminium flerglas isolerruta.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme, fördelat ut i husen genom golv-värme, radiatorer i trapphus och gemensamma övriga ytor.
Ventilation	Gemensamt FTX-aggregat för respektive huskropp placerad på vån 0.
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El	Individuella elmätare och abonnemang för varje lägenhet. Gemensam mätare och abonnemang för övrig fastighetsel
Internet/tv/telefoni	Fastigheten är ansluten med fiber från Telia.
Sophantering	Miljörum på plan 0.
Parkering	Parkeringsplatser på plan 0. Varje lägenhet har en tillhörande parkeringsplats. Utöver dessa finns parkeringsplats till lokalyta. Finns även en annan ägare till 8 parkeringsplatser i form av gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsbeskrivning

Utrustning och inredning	Lägenheterna har inredning av god standard i kök och våtrum. Golvbeläggningen är parkett med undantag för entré och våtrum som har klinker. Våtrum har kakel på väggarna medan övriga rum målas. Våningshöjd ca 2,7m, dock 2,4 m i våtrum.
--------------------------	--

3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad kostnad för markförvärv samt entreprenad, inkl. lagfartskostnad*	298 262 800
Beräknade pantbrevskostnader	1 685 400
Beräknat rörelsekapital i föreningen	150 000
Summa, kr	300 098 200

4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 89 475 000 kr
varav 86 000 000 kr beräknas avse bostäder och 3 475 000 kr beräknas avse lokaler

Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

	Lån Kronor	Ränta	Amort	Kapitalkostn inkl amort
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	42 135 000	1,10%	0	463 485
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	42 135 000	1,75%	0	737 363
Total belåning/genomsnittlig ränta	84 270 000	1,43%		
Insats	215 494 200			
Summa finansiering	300 098 200		0	1 200 848
Total kapitalkostnad				1 200 848

** Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert daterad 2017-04-13 med ett påslag på 0,25-0,4 %. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

5. NYCKELTAL (SEK)

Genomsnittlig anskaffningskostnad per kvm	53 391
Genomsnittlig belåning per kvm år 1	15 000
Genomsnittlig insats/upplåtelseavgift per kvm	38 358
Genomsnittlig driftskostnader per kvm år 1	240
Genomsnittlig årsavgift per kvm år 1	500

Handwritten signature and initials: NCB E

6. DRIFTSKOSTNADER

	kr	kr/kvm
Värme	-477 530	-85
Vatten och avlopp	-196 630	-35
Elektricitet (belysning i trappa, garage och sc	-146 068	-26
Snöröjning och yttre skötsel	-56 180	-10
Avfall	-112 360	-20
Inre skötsel o service	-146 068	-26
Förvaltning, ekonomisk	-44 944	-8
Försäkringar	-50 562	-9
Övrigt/reserv	-56 180	-10
Summa drift	-1 286 522	-229
Administrationskostnader	-56 180	-10
Styrelse- och revisorsarvode	-5 618	-1
Summa administration	-61 798	-11
	0	0
Summa drift och administration	-1 348 320	-240
Avsättning för yttre underhåll, 0,3		
% av taxeringsvärdet	-268 425	-48

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmenät. Varje bostadsrätt kommer förses med eget abonnemang för hushållsel. Huset kommer att anslutas med fiber för leverans av internet, tv och ip-telefoni. Kostnader för dessa tjänster betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.

7. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock f n när denna kalkyl upprättas max 1 315 kr/lägenhet. För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

Fastighetsskatten är 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler, därav har fastighetsskatt beräknats på lokalytan (480 kvm).

Handwritten initials: *JB* and *E*

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Lån i förening: 15 000
 Årsavgift, snitt: 500
 Ränta förening (år 1-5): 1,43%
 Ränta privatlån: 2,50%

Viktnings andelstal hos A-C: 50% Storlek: 50% Antal lrb: 50%

2017051504004

Lghnr.	BOA	RoK	Andelstal	Våning	Insats	Insats, kr/kvm bostadsyta	Lån i förening	Lån i förening, kr/kvm	Totalpris, kr	Totalpris, kr/kvm	Årsavgift*	Månadsavgift
Hus A:												
1103	121,0	4	0,0202	1	4 416 500	36 500	1 815 000	15 000	6 231 500	51 500	56 691	4 724
1102	98,0	3	0,0181	1	4 214 000	43 000	1 470 000	15 000	5 684 000	58 000	50 941	4 245
1101	81,0	3	0,0166	1	3 078 000	38 000	1 215 000	15 000	4 293 000	53 000	46 691	3 891
1203	121,0	4	0,0202	2	4 598 000	38 000	1 815 000	15 000	6 413 000	53 000	56 691	4 724
1202	98,0	3	0,0181	2	4 312 000	44 000	1 470 000	15 000	5 782 000	59 000	50 941	4 245
1201	81,0	3	0,0166	2	3 199 500	39 500	1 215 000	15 000	4 414 500	54 500	46 691	3 891
1303	121,0	4	0,0202	3	4 719 000	39 000	1 815 000	15 000	6 534 000	54 000	56 691	4 724
1302	98,0	3	0,0181	3	4 361 000	44 500	1 470 000	15 000	5 831 000	59 500	50 941	4 245
1301	81,0	3	0,0166	3	3 402 000	42 000	1 215 000	15 000	4 617 000	57 000	46 691	3 891
1403	121,0	4	0,0202	4	4 840 000	40 000	1 815 000	15 000	6 655 000	55 000	56 691	4 724
1402	98,0	3	0,0181	4	4 459 000	45 500	1 470 000	15 000	5 929 000	60 500	50 941	4 245
1401	81,0	3	0,0166	4	3 483 000	43 000	1 215 000	15 000	4 698 000	58 000	46 691	3 891
1501	126,0	4	0,0206	5	5 884 200	46 700	1 890 000	15 000	7 774 200	61 700	57 941	4 828
1502	121,0	4	0,0202	5	4 961 000	41 000	1 815 000	15 000	6 776 000	56 000	56 691	4 724
Hus B:												
2103	121,0	4	0,0202	1	4 477 000	37 000	1 815 000	15 000	6 292 000	52 000	56 691	4 724
2102	98,0	3	0,0181	1	4 214 000	43 000	1 470 000	15 000	5 684 000	58 000	50 941	4 245
2101	81,0	3	0,0166	1	3 078 000	38 000	1 215 000	15 000	4 293 000	53 000	46 691	3 891
2203	121,0	4	0,0202	2	4 719 000	39 000	1 815 000	15 000	6 534 000	54 000	56 691	4 724
2202	98,0	3	0,0181	2	4 312 000	44 000	1 470 000	15 000	5 782 000	59 000	50 941	4 245
2201	81,0	3	0,0166	2	3 199 500	39 500	1 215 000	15 000	4 414 500	54 500	46 691	3 891
2303	121,0	4	0,0202	3	4 961 000	41 000	1 815 000	15 000	6 776 000	56 000	56 691	4 724
2302	98,0	3	0,0181	3	4 361 000	44 500	1 470 000	15 000	5 831 000	59 500	50 941	4 245
2301	81,0	3	0,0166	3	3 402 000	42 000	1 215 000	15 000	4 617 000	57 000	46 691	3 891
2403	121,0	4	0,0202	4	5 082 000	42 000	1 815 000	15 000	6 897 000	57 000	56 691	4 724
2402	98,0	3	0,0181	4	4 459 000	45 500	1 470 000	15 000	5 929 000	60 500	50 941	4 245
2401	81,0	3	0,0166	4	3 483 000	43 000	1 215 000	15 000	4 698 000	58 000	46 691	3 891
2501	189,0	4	0,0262	5	6 993 000	37 000	2 835 000	15 000	9 828 000	52 000	73 691	6 141
Hus C:												
3103	121,0	4	0,0202	1	4 719 000	39 000	1 815 000	15 000	6 534 000	54 000	56 691	4 724
3102	98,0	3	0,0181	1	4 312 000	44 000	1 470 000	15 000	5 782 000	59 000	50 941	4 245
3101	93,0	3	0,0177	1	3 673 500	39 500	1 395 000	15 000	5 068 500	54 500	49 691	4 141
3203	121,0	4	0,0202	2	4 961 000	41 000	1 815 000	15 000	6 776 000	56 000	56 691	4 724
3202	98,0	3	0,0181	2	4 361 000	44 500	1 470 000	15 000	5 831 000	59 500	50 941	4 245
3201	93,0	3	0,0177	2	3 906 000	42 000	1 395 000	15 000	5 301 000	57 000	49 691	4 141
3303	121,0	4	0,0202	3	5 082 000	42 000	1 815 000	15 000	6 897 000	57 000	56 691	4 724
3302	98,0	3	0,0181	3	4 459 000	45 500	1 470 000	15 000	5 929 000	60 500	50 941	4 245
3301	93,0	3	0,0177	3	3 999 000	43 000	1 395 000	15 000	5 394 000	58 000	49 691	4 141
3401	126,0	4	0,0206	4	5 922 000	47 000	1 890 000	15 000	7 812 000	62 000	57 941	4 828
3402	121,0	4	0,0202	4	5 295 000	43 760	1 815 000	15 000	7 110 000	58 760	56 691	4 724
Hus D:												
4101	89,0	3	0,0158	1	2 225 000	25 000	1 335 000	15 000	3 560 000	40 000	44 500	3 708
4102	82,0	3	0,0146	1	2 706 000	33 000	1 230 000	15 000	3 936 000	48 000	41 000	3 417
4103	86,0	3	0,0153	1	2 494 000	29 000	1 290 000	15 000	3 784 000	44 000	43 000	3 583
4104	68,0	2	0,0121	1	1 836 000	27 000	1 020 000	15 000	2 856 000	42 000	34 000	2 833
4201	89,0	4	0,0158	2	2 581 000	29 000	1 335 000	15 000	3 916 000	44 000	44 500	3 708
4202	82,0	3	0,0146	2	2 952 000	36 000	1 230 000	15 000	4 182 000	51 000	41 000	3 417
4203	86,0	3	0,0153	2	2 752 000	32 000	1 290 000	15 000	4 042 000	47 000	43 000	3 583
4204	68,0	2	0,0121	2	2 040 000	30 000	1 020 000	15 000	3 060 000	45 000	34 000	2 833
4301	89,0	3	0,0158	3	2 670 000	30 000	1 335 000	15 000	4 005 000	45 000	44 500	3 708
4302	82,0	3	0,0146	3	3 198 000	39 000	1 230 000	15 000	4 428 000	54 000	41 000	3 417
4303	86,0	3	0,0153	3	2 838 000	33 000	1 290 000	15 000	4 128 000	48 000	43 000	3 583
4304	68,0	2	0,0121	3	2 176 000	32 000	1 020 000	15 000	3 196 000	47 000	34 000	2 833
Hus E:												
5103	72,0	2	0,0128	1	2 160 000	30 000	1 080 000	15 000	3 240 000	45 000	36 000	3 000
5102	63,0	2	0,0112	1	1 638 000	26 000	945 000	15 000	2 583 000	41 000	31 500	2 625
5101	73,0	2	0,0130	1	1 971 000	27 000	1 095 000	15 000	3 066 000	42 000	36 500	3 042
5203	72,0	2	0,0128	2	2 268 000	31 500	1 080 000	15 000	3 348 000	46 500	36 000	3 000
5202	63,0	2	0,0112	2	1 701 000	27 000	945 000	15 000	2 646 000	42 000	31 500	2 625
5201	73,0	2	0,0130	2	2 044 000	28 000	1 095 000	15 000	3 139 000	43 000	36 500	3 042
5303	72,0	2	0,0128	3	2 340 000	32 500	1 080 000	15 000	3 420 000	47 500	36 000	3 000
5302	63,0	2	0,0112	3	1 764 000	28 000	945 000	15 000	2 709 000	43 000	31 500	2 625
5301	73,0	2	0,0130	3	2 117 000	29 000	1 095 000	15 000	3 212 000	44 000	36 500	3 042
5 618,0			1,0		215 828 200	38 417	84 270 000		300 098 200	52 652	2 809 000	234 083

Årsavgiften inkluderar inte lushållsel. För detta kommer repsektiva bostadsrättsinnehavare ha eget abonnemang.

Andelstolen är väktade så att 50 % baseras på lägenhetsytan och 50 % på antal lägenheter i Hus A-C. Hus D och E baserat enbart på lägenhetsytan.

Handwritten signature and initials

9. EKONOMISK PROGNOIS

Prognos avseende framtida driftsekonomin

Produktionskostnad PK	298 262 800	Lån i föreningen	84 270 000
Taxeringsvärde, beräknad	89 475 000	Antagen inflation	1%
Bostadsarea	5 618	Avgiftsutveckling	2,0%
Lokalarea	480		
Avgift till föreningen	500		
Ränta kassa	0,00%		

Alla poster markerade med * antas följa inflationen.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig ränta	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	2,50%	2,50%
KOSTNADER							
Räntor	1 200 848	1 200 848	1 200 848	1 200 848	1 200 848	2 105 697	2 095 163
Avskrivningar	2 248 231	2 248 231	2 248 231	2 248 231	2 248 231	2 248 231	2 248 231
Driftskostnader*	1 348 320	1 361 803	1 375 421	1 389 175	1 403 067	1 417 098	1 504 130
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*	53 109	53 640	54 177	54 719	55 266	55 818	58 666
INTÄKTER							
Avgifter*	2 809 000	2 865 180	2 922 484	2 980 933	3 040 552	3 101 363	3 424 155
Avgifter vatten och avlopp*	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter lokaler och garage	355 200	358 752	362 340	365 963	369 623	373 319	392 362
Årets resultat	-1 686 308	-1 640 590	-1 593 853	-1 546 076	-1 497 237	-2 352 162	-2 089 673
Amorteringar	0	0	0	0	0	84 270	84 270
Akkumulerade amorteringar	0	0	0	0	0	84 270	505 620
Betalnetto före avsättning för underhåll	561 923	607 641	654 378	702 155	750 994	-188 201	74 288
Avsättning för underhåll* (0,3 % av taxeringsvärdet)	268 425	271 109	273 820	276 559	279 324	282 117	296 508
Betalnetto efter avsättning för underhåll	293 498	336 532	380 557	425 596	471 670	-470 319	-222 220
Ingående saldo kassa	150 000						
Ack. likv. medel	711 923	1 319 564	1 973 942	2 676 096	3 427 090	3 238 889	3 103 177
Ack. avs. underh.	268 425	539 534	813 355	1 089 913	1 369 237	1 651 355	3 104 828

10. KÄNSLIGHETSANALYS

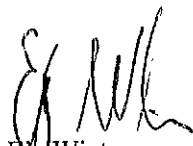
Antagen räntenivå 1,43%
 Antagen inflationsnivå 1,00%

Erforderlig årsavgift (kr/kvm)*		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
1. Huvudscenario		500	510	520	531	541	552	609
Antagen inflationsnivå och								
2. Antagen räntenivå +	1%	650	660	670	681	691	702	762
3. Antagen räntenivå +	2%	800	810	820	831	841	852	912
Antagen räntenivå och								
4. Antagen inflationsnivå +	1%	502	512	523	533	544	555	614
5. Antagen inflationsnivå +	2%	505	515	525	535	546	557	617

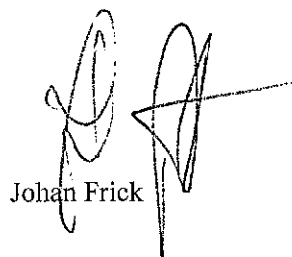
* Erforderlig årsavgift inkl. schablon för vatten och avlopp för att uppnå samma betalnetto efter avsättningar till underhåll som i huvudscenariot

Bostadsrättsföreningen Riggen 1

Kalmar 2017-05-08


Eje Wictorson


Nina Barlow


Johan Frick

Intyg

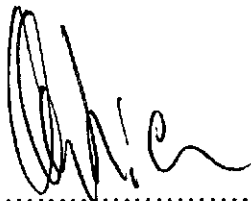
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Rikken 1, org. nr 769629-4672, daterad 2017-05-08 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

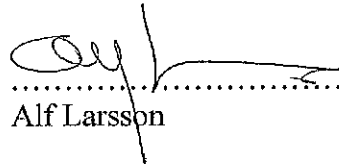
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-05-11



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar, nybyggnadskarta samt situationsplan
 Beräkning taxeringsvärde
 Bankoffert Nordea 2017-04-13
 Specifikation anskaffningskostnad
 Bygglov 2015-09-23
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal med bilagor 2017-01-15
 Köpebrev 2017-01-02
 Entreprenadkontrakt totalentreprenad 2016-05-01
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2015-10-23
 Mail avseende GA, Lantmäterimyndigheten i Kalmar 2017-05-04