

**Ekonomisk plan för****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GETINGEN I KALMAR****Kalmar kommun****Org.nr 769635-9871**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| A. | Allmänna förutsättningar   | sid 2     |
| B. | Beskrivning av fastigheten                                       | sid 2-6   |
| C. | Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.           | sid 6-8   |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader. | sid 8-9   |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter                         | sid 9     |
| F. | Ekonomisk Prognos  | sid 10    |
| G. | Känslighetsanalys  | sid 10    |
| H. | Övriga upplysningar  | sid 10-11 |

Bilaga 1 Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Bilaga 2 Kalkyl ekonomisk prognos

Bilaga 3 Kalkyl känslighetsanalys

Bilaga 4 Driftkostnadskalkyl

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Getingen i Kalmar i Kalmar kommun som har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

På fastigheten Kalmar Tallbocken 1, med adress Brändtorpsvägen 24 strax norr om Kalmar centrum, har I Am Home Projektutveckling AB (i fortsättningen IAH PU AB) i juni 2017 påbörjat uppförande av ett flerbostadshus i 5 våningar. Huset kommer att innehålla 46 st mindre lägenheter (1–2 rok). Avsikten är att 38 st lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt och 8 st med hyresrätt.

Huset beräknas vara färdigt för inflyttning i augusti 2018.

Under förutsättning att tillräckligt många anmäler intresse av att förvärva bostadsrätt beräknas upplåtelseavtal börja tecknas i april. Tillräckligt många innebär att intresseanmälan (s.k. bokningsavtal) ska vara tecknat senast 2018-04-30 på minst 70% av bostadsrätterna vilket innebär minst 27 lägenheter.

Om/när målet 70% uppnåtts kommer föreningen att förvärva fastigheten genom ett köp av det fastighetsägande bolaget IAH PU AB och sedan sälja fastigheten vidare från detta bolag till föreningen. IAH PU AB kommer därefter att säljas eller likvideras.

Föreningen kommer också att överta det entreprenadavtal som finns tecknat mellan IAH PU AB och I Am Home Projekt AB och slutföra entreprenaden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på aktieöverlåtelseavtal, entreprenadavtal, offerter från finansiärer och i övrigt beräknade kostnader. Den slutliga kostnaden för föreningen kommer att vara 60 085 000 kr vilket framgår av kapitel C.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2018.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kalmar Tallbocken 1	
Adresser	Brändtorpsvägen 24, 392 36 Kalmar	
Tomtens areal	1 023 m <sup>2</sup> .	
Bostadsarea (BOA)	1 338 m <sup>2</sup> varav bostadsrätter 1 122 m <sup>2</sup> och hyresrätter 216 m <sup>2</sup>	
Övrig bruksarea	Övrig tempererad area	ca 56 m <sup>2</sup>
	Kallgarage	ca 235 m <sup>2</sup>
Mätmetod	Area är mätt på ritning enligt SS 21054:2009	

## Byggnader

Ett sammanhängande hus omgärdar en innegård (aktivitetstorg). Lägenheter på plan 2-4 trappor nås från väl skyddade loftgångar på innergården. Ett trapphus med hiss finns i södra delen av byggnaden.

## Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp	Anslutning till kommunalt vatten och avlopp.
Värme	Värmepump kopplad till bergvärme.
El	En anslutning till Kalmar Energis elnät. Gruppcentraler och mätning av respektive lägenhet.
Media	Anslutning till Telias fibernät.
Hissar	1 st lindriven möbelhiss finns i södra delen av huset.
Postfackskåp	Finns i entréhall i trapphusets bottenvåning.

## Gemensamma utrymmen

Miljörum	Inget särskilt utrymme för sophantering. Däremot en i marken nedsänkt sopkasun för hushållssopor som är belägen i sydöstra delen av fastigheten.
Teknikutrymmen	Undercentral för värme och vatten som är placerad i entréplan på byggnadens norra sida. En undercentral för el och media placerad på entréplanet i byggnadens sydöstra del
Trapphus	Ett invändigt trapphus i 6 plan placerat i byggnadens södra del. I entréplanet finns ett entrérum och till detta ett anslutet rum för eventuella rullstolar, rollatorer och barnvagnar. Därutöver utvändiga trappor placerade på innergården. 1 st hiss finns i anslutning till trapphuset. Trapphus och hiss är ouppvärmda.
Plusrum plan 2tr	Utrymme på ca 10 m <sup>2</sup> som kan användas som fastighetsförråd eller annat sätt som föreningen finner lämpligt.
Städutrymmen	Ett mindre städutrymme placerat på entréplanet.
Lägenhetsförråd	Det finns inga särskilda lägenhetsförråd utanför lägenheterna. En del av utrymmet i lägenheternas kapprum är avsett som mindre lägenhetsförråd.
Cykelparkering	På våningsplan 1 trappor, 3 trappor och 4 trappor finns det plats att parkera cyklar på innergårdsdäcket.

Garage I entréplanet östra del finns ca 235 m<sup>2</sup> kallutrymme avsett för bilparkering. 6 st parkeringsplatser befinner sig helt under tak och 7 st parkeringsplatser kan ha en mindre del av bilen under tak. Platserna kommer att hyras ut. Infart och utfart till garaget kommer att ske via öppning i vägg vid norra fasaden.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Hårdgjorda gångvägar.  
Hårdgjorda körvägar och parkeringsytor.  
Mindre cykelparkering.  
Sopkasun för hushållssopor.  
Belysningar.  
Mindre planteringar.

### **Parkering**

På fastigheten finns det 13 st p-platser varav 6 st är helt belägna under tak. Dessa kommer att hyras ut. Sannolikt kommer dessa att skötas av en extern operatör. I övrigt är man hänvisad till gatuparkeringar i området.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Antal våningar	4-5 våningar
Invändig takhöjd	Ca 2,8 m på entréplanet och ca 2,5 m på övriga bostadsplan Lokalt förekommer nedpendlade innertak. Där är takhöjden lägre.
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Väggar av betong i entréplan. Första mellanbjälklaget är utfört i betong med överliggande installationsbjälklag. I övrigt både väggar och bjälklag i träkonstruktioner.
Ljudklass	C
Lgh-skiljande väggar	Träkonstruktion med isolering, plywood- och gipsskivor.
Bärande innervägg	Träkonstruktion 130 KLT med dubbla brandgipsskivor på vardera sidan.
Ej bärande innerväggar	Träreolar och gipsskivor. Även plywoodskivor i våtrum.
Yttertak	Uppstolpat sadeltak i träkonstruktion med spontad träpanel som underlagstak.
Takbeläggning	Papp.

Fasadbeklädnad	Sinusprofilerad plåt, genomfärgade fibercementskivor och värmebehandlad furupanel.
Fönster, fönsterdörrar	Aluminiumklädda träfönster/dörrar 2+1 ruta i lägenheter. Aluminiumpartier i entréhall och plusrum på entréplanet samt i hisshallar.
Trapphus	Entréparti av aluminium. Smidesgrind på entréplan. Även till korridoren i båda ändarna. Sträckmetall i fasad på övriga plan i trapphuset. Klinker på golv i entré. Trallgolv i korridor på markplan. Ståltrappa med steg av gallerdurk och handledare i stål.
Hissar	Linhiss med invändiga mått på ca 1,1 x 2,1 m.
Balkonger	Trästomme KLT med överbyggnad av papp och trall och undersida beklädd med fibercementskivor och akustikplattor vid behov.
Uteplats	Lägenheter i markplan har uteplats belagd med marksten.
Dörrar	Målade tamburdörrar med tittöga. Målade vita släta lättviktsinnerdörrar.
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Ventilation	Centralt placerat aggregat på översta planet. Mekanisk från- och tilluft med återvinning.
El	Utförs i omfattning enligt svensk standard. Belysning/vägguttag på uteplats/balkong.
TV/telefon/bredband	Ansluten till Telia fiber. Ett uttag per lägenhet. Mediabox levererad av Telia placeras i mediacentral i lägenheternas kapprum. Ett mediauttag i plusrummen.

### Kortfattad rumsbeskrivning av bostadshus

Hall / kapprum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vitmålad i trä
	Vägg	Vitmålad gips, på entréplan även vitmålad betong
	Tak	Vitmålad gips eller plockbart undertak
	Övrigt	Skjutdörrar, två vita och en spegel
Kök / allrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vitmålad i trä
	Vägg	Vitmålad gips, på entréplan även vitmålad betong
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Vitmålad skåpsinredning i kontinentalhöjd 2,1 m Kombinerat kyl-/frys-skåp Spis med ugn Spiskåpa kopplad till frånluftsventilationen

Badrum/tvätt/wc	Golv	Plastmatta, grå
	Vägg	Kakel 20x40 vit blank. Plastmatta i hyresrätter.
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Vägghängd wc-stol
		Tvättställ med kommod. Inte kommod i hyresrätt.
		Spegelskåp
Sovrum (2 rok)	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vitmålad i trä
	Vägg	Vitmålad gips, på entréplan även vitmålad betong
	Tak	Vitmålad gips
	Övrigt	Bänkskiva över tm/tt
		Väggskåp över bänkskiva
		Toalettpapershållare och handdukskrokar.

### C. Slutlig kostnad för föreningen

1. Projektvärde *	5 453 000
2. Entreprenadkostnad	36 584 000
3. Tomtkostnader	4 450 000
4. Anslutningsavgifter	1 160 000
5. Finansiella kostnader (ränta o pantbrev)	1 486 000
6. Allmänna BH-kostnader och övrigt	1 295 000
7. Moms	9 557 000
8. Föreningens startkassa	100 000
	-----
TOTALT	60 085 000

\*

Projektvärde avser den kostnad som BRF har för att förvärva projektet genom att förvärva I Am Home Projektutveckling AB. Denna del av den totala kostnaden utgör samtidigt garanti för att den totala kostnaden inte ska förändras. Om någon av de andra posterna förändras kommer också projektvärdet att ändras i motsvarande grad. Detta utgör en garanti för att den totala slutliga kostnaden inte förändras.

### Taxeringsvärde, fastighetsavgift, fastighetsskatt

Fastigheten är f.n. taxerad som typkod 411, Industrienhet, tomtmark. Taxeringsvärdet är 122 000 kr.

Då fastighetens byggnad blir färdigställd under 2018 kommer ny fastighetstaxering att ske. Det nya taxeringsvärdet beräknas till 25 miljoner där markvärdet utgör 6 miljoner och byggnadsvärdet 19 miljoner. Ingen fastighetsskatt betalas de första 15 åren efter färdigställandeåret.

Beräknad fastighetsskatt under färdigställandeåret ingår i den totala produktionskostnaden.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures]*

## Förvärvsprocessens olika steg

### 1. Köp av samtliga aktier i I Am Home Projektutveckling AB (IAH PU AB) från I Am Home Holding AB (IAH HO AB). IAH PU AB är lagfaren ägare till fastigheten Tallbocken 1.

BRF köper aktierna för preliminärt 6 479 464 kr. Detta pris bestäms av följande beräkning:

Eget beskattat kapital i IAH PU AB på tillträdesdagen	1 026 464
Överenskommet projektvärde enligt punkt 1 på föreg. sida	5 453 000
Beräknad kostnad för likvidation av IAH PU AB	0
Aktiernas preliminära värde	6 479 464

Särskilt avtal om förvärv av aktierna upprättas. Ingen betalning sker vid förvärvet. Säljaren ställer ut en revers på den preliminära köpeskillingen. Reversen löper utan ränta. Reversen ska betalas fortlöpande med de insatser och lån som BRF erhåller. Slutbetalning ska ske efter att slutlig köpeskillning för aktierna fastställts och efter att säljaren har uppfyllt sina åtaganden till köparen.

I beräkningen ovan har räknats med att IAH PU AB återsäljs till IAH HO AB. Om föreningen ska likvidera bolaget ska avdrag göras för beräknad likvidationskostnad.

### 2. Köp av fastigheten Kalmar Tallbocken 1

Köpeavtal upprättas mellan BRF och IAH PU AB.

BRF förvärvar fastigheten för ett belopp som motsvarar det bokförda fastighetsvärdet i IAH PU AB. Köpet finansieras genom att säljaren ställer ut en revers. Reversen löper utan ränta och löses fortlöpande så snart BRF har likvida medel till detta.

### 3. Redovisning i BRF

Projektvärdet enligt punkt 1 ovan är ett övervärde på fastigheten, i förhållande till bokfört värde, som innebär en uppskjuten (latent) skatteskuld (se punkt 6 nedan).

Enligt FAR SRS policygrupp uttalande, RedU 9 kommer detta övervärde att överföras direkt till fastigheten i redovisningen. Denna möjlighet kräver nu att redovisning sker enligt K3:s regelverk.

### 4. Försäljning eller likvidering av IAH PU AB

Så snart det kan ske, låter BRF försälja aktierna i IAH PU AB eller alternativt låta likvidera bolaget. Försäljningspriset är räknat till 100% av eget kapital i bolaget. Vid likvidation avgår likvidationskostnaden.

### 5. Betalning av BRF:s förvärv av aktierna i IAH PU AB

Säljaren garanterar att förvärva osålda bostadsrätter senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning. Från godkänd slutbesiktning förbinder sig säljaren att betala avgift enligt

bilaga 1 i denna ekonomiska plan eller eventuell ändrad avgift enligt styrelsebeslut. Av detta följer att slutbetalning inte kan ske förrän osålda bostadsrätter upplåtits till säljaren och slutlig köpeskilling fastställts. Säljaren betalar också för eventuell outhyrda hyresrätter under ett år från färdigställandet.

## 6. Uppskjuten (latent) skatt

Fastigheten kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 5 453 000 kr. Detta är baserat på det projektvärde som redovisas i punkt 1 ovan. Då projektvärdet kan förändras kan dessa värden bli annorlunda. Om BRF skulle sälja fastigheten uppstår en skatt med nuvarande beskattning på ca 1 200 000 kr. Då BRF inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

## D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Den exakta utformningen av lånen är inte bestämd. Lämpligen kan summan delas i lån med olika löptider. Nedan redovisas ett förslag med tre lån och olika räntebindingstider samt ytterligare ett lån på 3 miljoner kronor där lånet förfaller varje år. Detta med anledning av att banken vill ha möjlighet att kräva extra amortering om någon av de åtta hyresrätterna konverteras till bostadsrätt.

Räntesatsen grundar sig på beräknad upplåning med en viss marginal. Amorteringstiden är beräknad till 80 år eller 1,25 % per år. I kalkylen är räknat med en ränta som f.n. överstiger marknadsräntan med drygt 0,5 % vilket motsvarar ca 200 kr per månad för lgh 27 m<sup>2</sup>.

Belopp SEK	Räntesats %	Bindningstid år	Amortering SEK	Ränta SEK	Total SEK
5 542 000	2,60	5	69 000	144 000	213 000
5 542 000	1,90	2	69 000	105 000	174 000
5 541 000	1,50	0,25	69 000	83 000	152 000
3 000 000	1,65	1	38 000	50 000	88 000
19 625 000			245 000	382 000	627 000
Summa lån	19 625 000		Summa ränta + amort. år 1		627 000
Insatser (se bilaga 1)	40 460 000		Summa ränta + amort. år 2		622 000
<b>Total finansiering</b>	<b>60 085 000</b>		Summa ränta + amort. år 3		617 000

Avrundning har skett till jämna tusentals kronor.

## Pantbrev

BRF kommer att lämna pantbrev i fastigheten som säkerhet för banklån. Det finns pantbrev för större belopp, än det beräknade lånebeloppet ovan, uttagna i fastigheten. Dessa kan användas om föreningen vid något tillfälle ska ta mer lån. Kostnad för pantbrev finns med i beräknad total kostnad enligt kapitel C.



## Årliga kostnader år 1 i kr (avrundade till jämna tusental)

Driftkostnader enligt punkt 1–12 i bilaga 4	494 000
Räntekostnad banklån	382 000
Avsättning till underhållsfond	70 000
Fastighetsskatt/avgift	0 (ingen skatt/avgift de första 15 åren)
Avskrivning byggnader *	440 000 *
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 386 000</b>
Avskrivning	- 440 000 *
Amortering	245 000 *
<b>Summa att täckas med avgifter och hyror</b>	<b>1 191 000 *</b>

Följande driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren:

Hushållsel betalas direkt till leverantör. Mediapaket (TV, tel och bredband) upphandlas av föreningen från Telia. Föreningen kommer att fakturera medlemmar till självkostnadspris vilket beräknas till ca 260 kr per månad (tillkommer på avgiftsavi utöver vad som framgår av bilaga 1). I detta ingår Telias TV-paket "Lagom", bredband 100/100, Play+ och telefoni.

\*

Avskrivning antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 125 år vilket innebär 0,8 % per år. Vid ett byggnadsvärde på ca 55 miljoner innebär detta en årlig avskrivning på ca 440 000 kr. Årsavgift tas enbart ut för att täcka amorteringar varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

I förarbeten till Bostadsrättslagen redovisas att avgift ska täcka driftkostnader, räntor, skatter, avsättning till underhållsfond och **amorteringar**. Detta kan naturligtvis innebära att föreningens resultat visar på underskott (i en del fall när avskrivningen är större än amorteringen). En förening kan alltså ha ett negativt eget kapital utan att för den skull vara på obestånd. Avskrivningen påverkar alltså bara resultatet (och inte betalnettot).

## E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt eventuella hyresintäkter eller andra intäkter.

Årsavgifter enligt bilaga 1	697 000
Hyror hyresrätter 216 m <sup>2</sup>	426 000
Hyror garageplatser 13 st	68 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 191 000</b>

I bilaga 1 lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsstorlek, insats, andelstal, årsavgift, nyckeltal mm.

## F. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen ska utvisa hur ekonomin i föreningen utvecklar sig på sikt med vissa antagna förutsättningar. Den ekonomiska prognosen visar den ekonomiska utvecklingen år 1–9 + år 11 och 16.

Prognosen hittar du i bilaga 2.

## G. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen ska visa vad som händer med årsavgiften om några antagna förutsättningar ändras i den ekonomiska prognosen. I analysen redovisas hur årsavgiften ändras vid ändrade räntor (inte aktuellt om inga lån tagits) eller ändrad inflation (ändrade kostnader).

Känslighetsanalysen hittar du i bilaga 3.

## H. Övriga upplysningar

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som anges i tabell i bilaga 1 och årsavgift som anges i samma tabell eller som styrelsen annorlunda beslutar.  
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tillkomma, i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte till bostadsrätten tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Fastigheterna avses bli fullvärdesförsäkrade hos lämpligt försäkringsbolag.

Bostadsrättshavarna skall vid tecknande av hemförsäkring särskilt tänka på att teckna en försäkring med bostadsrättsskydd. Bostadsrättsföreningen kan besluta att teckna detta skydd kollektivt. Då ska detta meddelas i god tid innan inflyttning.

Föreningen bör vid försäkrings tecknande tänka på att ansvarsförsäkring för styrelse ska ingå.

5. Föreningen beräknas bli klassificerad som ett äkta privatbostadsföretag (i allmänt tal benämnd som "äkta bostadsrättsförening"). Detta innebär att ca 60% av den beräknade marknadsmässiga intäkten ska komma från bostäder (p-platser undantagna) upplåtna med bostadsrätt till fysiska personer. För att detta ska uppnås måste ca 27 st bostadsrätter vara upplåtna till olika fysiska personer. Bedömningen ska göras vid beskattningsårets utgång.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Kalmar 2018-03-21

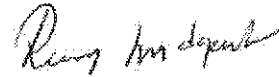
Bostadsrättsföreningen Getingen i Kalmar



Rolf Palmqvist



Petra Wertheimer



Ronny Lindqvist

## BILAGA 1

BRF Getingen i Kalmar						Org.nr 769635-9871	
Lgh nr	Lgh-typ	Plan	Area	Insats	Andelstal %	Mån.avgift	Årsavgift
1001	1 rok	1	27	Hysesrätt			
1002	1 rok	1	27	Hysesrätt			
1003	1 rok	1	27	Hysesrätt			
1004	1 rok	1	27	Hysesrätt			
1005	1 rok	1	27	Hysesrätt			
1006	1 rok	1	27	Hysesrätt			
1101	1 rok	2	27	975 000	2,406	1 398	16 773
1102	1 rok	2	27	955 000	2,406	1 398	16 773
1103	1 rok	2	27	955 000	2,406	1 398	16 773
1104	1 rok	2	27	955 000	2,406	1 398	16 773
1105	1 rok	2	27	955 000	2,406	1 398	16 773
1106	2 rok	2	43	1 450 000	3,832	2 226	26 712
1107	2 rok	2	43	1 405 000	3,832	2 226	26 712
1108	1 rok	2	27	930 000	2,406	1 398	16 773
1109	1 rok	2	27	930 000	2,406	1 398	16 773
1110	1 rok	2	27	930 000	2,406	1 398	16 773
1111	1 rok	2	27	Hysesrätt			
1112	1 rok	2	27	Hysesrätt			
1201	1 rok	3	27	995 000	2,406	1 398	16 773
1202	1 rok	3	27	975 000	2,406	1 398	16 773
1203	1 rok	3	27	975 000	2,406	1 398	16 773
1204	1 rok	3	27	975 000	2,406	1 398	16 773
1205	1 rok	3	27	975 000	2,406	1 398	16 773
1206	2 rok	3	43	1 495 000	3,832	2 226	26 712
1207	2 rok	3	43	1 450 000	3,832	2 226	26 712
1208	1 rok	3	27	950 000	2,406	1 398	16 773
1209	1 rok	3	27	950 000	2,406	1 398	16 773
1210	1 rok	3	27	950 000	2,406	1 398	16 773
1211	1 rok	3	27	900 000	2,406	1 398	16 773
1212	1 rok	3	27	940 000	2,406	1 398	16 773
1301	1 rok	4	27	1 050 000	2,406	1 398	16 773
1302	1 rok	4	27	1 030 000	2,406	1 398	16 773
1303	1 rok	4	27	1 030 000	2,406	1 398	16 773
1304	1 rok	4	27	1 030 000	2,406	1 398	16 773
1305	1 rok	4	27	1 030 000	2,406	1 398	16 773
1306	2 rok	4	43	1 540 000	3,832	2 226	26 712
1307	2 rok	4	43	1 495 000	3,832	2 226	26 712
1308	1 rok	4	27	995 000	2,406	1 398	16 773
1309	1 rok	4	27	995 000	2,406	1 398	16 773
1310	1 rok	4	27	995 000	2,406	1 398	16 773
1311	1 rok	4	27	945 000	2,406	1 398	16 773
1312	1 rok	4	27	985 000	2,406	1 398	16 773
1401	1 rok	5	27	1 150 000	2,406	1 398	16 773
1402	1 rok	5	27	1 130 000	2,406	1 398	16 773
1403	1 rok	5	27	1 035 000	2,406	1 398	16 773
1404	1 rok	5	27	1 055 000	2,406	1 398	16 773
Avvikelse					0,016		
<b>SUMMA</b>			<b>1 338</b>	<b>40 460 000</b>	<b>100,000</b>	<b>58 083</b>	<b>697 000</b>
Varav hyresrätter			216				

BILAGA 1 sid 2	Årsavgift	Insats	Lån	Totalt lån + insats	
BRF Getingen i Kalmar	697 000	40 460 000	19 625 000	60 085 000	kr
Nyckeltal	621	36 061	14 451	50 512	kr/m2
		71%	29%	100%	
<b>OBS</b> Nyckeltal avser m2 BOA i bostadsrätter (1.122 m2)	1001	Hysesrätt			
	1002	Hysesrätt			
	1003	Hysesrätt			
	1004	Hysesrätt			
	1005	Hysesrätt			
	1006	Hysesrätt			
	1101	36 111			
	1102	35 370			
	1103	35 370			
	1104	35 370			
	1105	35 370			
	1106	33 721			
	1107	32 674			
	1108	34 444			
	1109	34 444			
	1110	34 444			
	1111	Hysesrätt			
	1112	Hysesrätt			
	1201	36 852			
	1202	36 111			
	1203	36 111			
	1204	36 111			
	1205	36 111			
	1206	34 767			
	1207	33 721			
	1208	35 185			
	1209	35 185			
	1210	35 185			
	1211	33 333			
	1212	34 815			
	1301	38 889			
	1302	38 148			
	1303	38 148			
	1304	38 148			
	1305	38 148			
	1306	35 814			
	1307	34 767			
	1308	36 852			
	1309	36 852			
	1310	36 852			
1311	35 000				
1312	36 481				
1401	42 593				
1402	41 852				
1403	38 333				
1404	39 074				
		36 061			

8

B PW R

BILAGA 2

# EKONOMISK PROGNOIS

BRF	Getingen i Kalmar	Kommun	Kalmar
-----	-------------------	--------	--------

## Förutsättningar år 1

Årsavgifter 1)	697 tkr	621 kr/m2 BOA BRF
Driftkostnader	494 tkr	369 kr/m2 BOA TOT
Avsättning för underhåll	70 tkr	52 kr/m2 BOA TOT
Fastighetsskatt/avgift**	0 tkr	0 kr/m2 BOA TOT
Hysesintäkter 2)	494 tkr	

## Kalkylantaganden i procent

Årlig ökning avgifter/hyror	2
Årlig ökning driftkostnader	2 *

\* Kostnadsutvecklingsnivå (KUVnivå)

\*\* Vid nybyggnad skatt/avgift först år 16. **NYB**

Kalkyl från nedanstående uppräknat till år 16 med KUV

Lgh	46 st		
Avgift	0,3 %	Maxavg	1 337 per lgh
Bedömt tax.värde år 1			30 000 tkr

1) Upplåtna lägenheter	1 122 m2 BOA
2) Uthyrda lägenheter	216 m2 BOA
2) Uthyrda p-platser	13 st

Lån	Belopp	Ränta %	Bindn.tid år	Amort. start / uppräkn	Antagen ränta vid ränteändring	Medelränta år 1 (prognosränta)
Lån 1	5 540	2,60	5	1/80	1	1,95
Lån 2	11 085	1,70	2/0,25	1/80	1	
Lån 3	3 000	1,65	1	1/80	1	

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	16
Årsavgifter +	697	711	725	740	754	770	785	801	817	850	938
Driftkostnader -	494	504	514	524	535	545	556	567	579	602	665
Avsättning för underhåll -	70	71	73	74	76	77	79	80	82	85	94
Fastighetsskatt/avgift -	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
Hysesintäkter +	494	504	514	524	535	545	556	567	579	602	665
<b>Driftnetto</b>	<b>627</b>	<b>640</b>	<b>652</b>	<b>665</b>	<b>679</b>	<b>692</b>	<b>706</b>	<b>720</b>	<b>735</b>	<b>764</b>	<b>761</b>
Räntekostnader -	382	377	372	368	363	358	353	349	344	334	310
Avskrivning -	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Amortering -	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
<b>Resultatnetto</b>	<b>-195</b>	<b>-178</b>	<b>-160</b>	<b>-142</b>	<b>-124</b>	<b>-106</b>	<b>-87</b>	<b>-68</b>	<b>-49</b>	<b>-10</b>	<b>11</b>
IB balanserat resultat	0										
UB balanserat resultat	-195	-373	-533	-675	-799	-905	-992	-1 061	-1 110	-1 149	-975
<b>Betalnetto</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>35</b>	<b>52</b>	<b>70</b>	<b>89</b>	<b>107</b>	<b>126</b>	<b>146</b>	<b>185</b>	<b>205</b>
IB kassa/bank	100										
Behållning exkl avsättning	100	117	151	204	274	363	470	597	742	1 092	2 240
Behållning inkl avsättning	170	258	366	492	638	805	991	1 198	1 425	1 944	3 545

A

*[Handwritten signatures]*

## BILAGA 3

## KÄNSLIGHETSANALYS

BRF	Getingen i Kalmar	Kommun	Kalmar
-----	-------------------	--------	--------

Årsavgiftens ändring vid ändrad ränta eller kostnadsutveckling											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	16
<b>Huvudalternativ</b>											
Enligt ekonomisk prognos	697	711	725	740	754	770	785	801	817	850	938
<b>Huvudalternativ men</b>											
Prognosräntenivå +1%	893	905	917	929	941	954	966	980	993	1 021	1 098
Påverkan årsavgift i %	28,2	27,3	26,4	25,5	24,7	23,9	23,1	22,4	21,6	20,2	17,0
Prognosräntenivå +2%	1 090	1 099	1 108	1 117	1 127	1 138	1 148	1 159	1 170	1 193	1 257
Påverkan årsavgift i %	56,3	54,5	52,8	51,1	49,4	47,8	46,3	44,7	43,3	40,4	34,0
Prognosräntenivå -1%	501	517	534	551	568	586	603	622	640	678	779
Påverkan årsavgift i %	-28,2	-27,3	-26,4	-25,5	-24,7	-23,9	-23,1	-22,4	-21,6	-20,2	-17,0
Prognosräntenivå -2%	305	323	342	362	382	402	422	442	463	506	619
Påverkan årsavgift i %	-56,3	-54,5	-52,8	-51,1	-49,4	-47,8	-46,3	-44,7	-43,3	-40,4	-34,0
<b>Huvudalternativ men</b>											
PrognosKUVnivå +1%	698	712	727	743	758	774	790	807	824	859	952
Påverkan årsavgift i %	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,1	1,5
PrognosKUVnivå +2%	698	714	730	746	762	779	796	813	831	868	968
Påverkan årsavgift i %	0,2	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,2	3,2
PrognosKUVnivå -1%	696	710	723	737	751	765	780	795	810	842	926
Påverkan årsavgift i %	-0,1	-0,2	-0,3	-0,4	-0,5	-0,6	-0,6	-0,7	-0,8	-1,0	-1,3
PrognosKUVnivå -2%	696	708	721	734	747	761	775	789	804	834	915
Påverkan årsavgift i %	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	-0,9	-1,1	-1,3	-1,4	-1,5	-1,8	-2,4

2018-03-21 / RP

Påverkan årsavgift avser ändring i förhållande till den som antagits i den ekonomiska prognosen (Bilaga 2)

/

L RW R

BILAGA 4

**BRF Getingen i Kalmar**

**Beräknade driftkostnader i 2018 års prisnivå**

BOA m2	1 338	Bostadsarea	bostadslägenheter 1)	46	st
LOA m2	0	Lokalarea	lokallägenheter		st
BOA + LOA m2	1 338	Total area	använd vid beräkning av nyckeltal kr per m2		
Övrig temp. area m2	56				
Kallgarage E-plan m2	235		1) Varav 8 st hyresrätter m2	216	8 x 27 m2

Driftkostnadsposter	Specifikation	Noteringar	kr per år	kr per m2	
1	Uppvärmning/varmvatten	Värmepump bergvärme	34.162 kWh normalår enl. E-dekl.	55 000	41
2	Fastighetsel utöver till v-pump	Hiss, belysning mm	Antag 15.000 kWh å ca 1,60 kr/kWh	24 000	18
3	Vatten och avlopp		Ca 2.500 m3 per år å 34 kr/m3	85 000	64
4	Sophämtning		Enligt KSRR:s dimensionering	30 000	22
5	Sotning	Ev braskaminer	Bekostas av medlem enskilt	0	0
6	Fastighetsskötsel / städning	Sköts 50 tim/städ 100 tim	Inkl snöhalka 5.000 kr	75 000	56
7	Försäkring	Fastighetsförsäkring	Inkl styrelseansvar o BRF-tillägg	30 000	22
8	Ekonomisk förvaltning	Redovisning o BRF-styru.	4 000 kr per månad exkl moms	60 000	45
9	Löpande rep. och underhåll	Punktinsatser	Ej fondfinansierat	15 000	11
10	Kostnad styrelse och revisor	Arvode styrelse o revisor	Styrelse 30.000 kr / revisor 10.000 kr	40 000	30
11	Övriga driftkostnader		Media, medl.avg. mm	15 000	11
12	Extra adm/underhåll hyresrätt		8 st å 27 m2. Totalt 216 m2.	65 000	49
<b>TOTALT före avsättningar, fastighetsskatt / avgift och avskrivning</b>				<b>494 000</b>	<b>369</b>
13	Avsättning till gem. underhåll		Anpassas till underhållsplan	70 000	52
14	Fastighetsskatt	Lokaler		0	0
15	Fastighetsavgift	Bostäder (år 1-15 gratis)	46 lgh å 1.337 kr/lgh Ingen avgift år 1-15	62 000	46
16	Avskrivning byggnader	Linjär avskrivn.	0,8% avskrivn. på ca 55 miljoner kr	440 000	329
<b>TOTALT</b>				<b>1 066 000</b>	<b>797</b>

Kalmar 2018-03-21 / RP

§

R RO R



## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gefingen i Kalmar org.nr. 769635 - 9871, i Kalmar kommun, undertecknad 2018-03-21, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Undertecknad har besökt bostadsrättsföreningens fastighet och erhållit intyg från ansvarig om aktuell status på byggnationen

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Intyget avser slutlig anskaffningskostnad

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

Uppdragsbeställning, 18-03-21  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 18-02-16  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 18-02-16  
Entreprenadkontrakt, 18-02-01  
Köpekontrakt fastighet, 18-03-22  
Ritningar  
Aktieöverlåtelseavtal, 18-03-22  
Fastighetsutdrag  
Bygglov, 17-05-30  
Taxeringvärdeberäkning, 18-02-20  
Hyresförhandling lägenheter, 16-05-31  
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 18-03-27  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 18-02-23  
Försäkringsbrev, Dina Försäkringar Öland, 18-02-19  
Marknadsvärdering, Pontuz Löfgren AB, 18-02-27  
Finansieringsoffert Swedbank, 18-02-07  
Färdigställandegaranti I am Home Holding AB 18-03-27

Kalmar 2018-04-03

  
Peter Strand

**Värderingsbyrå i Syd AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare.

**VÄRDERINGSBYRÅN**

Kaggensgatan 17

392 32 Kalmar

Tel 0480-42 00 90

Fax 0480-42 00 92

[www.varderingsbyran.se](http://www.varderingsbyran.se)

Org nr: 556720-5678

Styrelsens säte: Kalmar

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Geringen i Kalmar, org.nr. 769635-9871, i Kalmar kommun, undertecknad 2018-03-21, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och därifrån gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

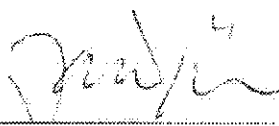
Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 180321  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 180216  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 180216  
Entreprenadkontrakt, 180201  
Köpekontrakt fastighet, 180322  
Ritningar  
Aktieöverlåtelseavtal, 180322  
Fastighetsutdrag, 180219  
Bygglov, 170530  
Taxeringsvärdeberäkning, 180220  
Hyresförhandling lägenheter, 160531  
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 180327  
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 180223  
Urlåtande om färdigställande, 180327  
Försäkringsbrev, Dina Försäkringar Öland, 180219  
Marknadsvärdering, Pontuz Löfgren AB, 180227  
Finansieringsoffert Swedbank, 180207

Växjö 2018-04-04



Jan Aglöv  
Aglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.