

**Ekonomisk plan för**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUPPORTERN**

**Kalmar kommun**

**Org.nr 769637-6073**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |                                                                  |          |
|----|------------------------------------------------------------------|----------|
| A. | Allmänna förutsättningar                                         | sid 2    |
| B. | Beskrivning av fastigheten                                       | sid 3–7  |
| C. | Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv.               | sid 7–9  |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader. | sid 9–11 |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter                         | sid 11   |
| F. | Ekonomisk Prognos                                                | sid 11   |
| G. | Känslighetsanalys                                                | sid 11   |
| H. | Övriga upplysningar och underskrift                              | sid 12   |

|          |                                                      |
|----------|------------------------------------------------------|
| 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 Supportern, belägen i Kalmar kommun har registrerats hos Bolagsverket 2019-06-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostäderna utförs i permanentbostadsstandard och är avsedda för permanent boende. Om förvärvare för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Även juridiska personer får vägras medlemskap. Andrahandsupplåtelse är tillåten endast efter styrelsens skriftliga samtycke.

Verksamheten kommer att bedrivas som ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening). Genom tecknade förhandsavtal uppfyller föreningen redan nu villkoren för detta.

Föreningen har förvärvat fastigheten Jublet 2 i Kalmar kommun och uppför på denna fastighet 3 st flerbostadshus innehållande 49 st bostadslägenheter. Fastigheten är belägen på Fredrikskans i centrala Kalmar.

Byggnationen startade 2020 och beräknas vara färdig i februari 2023. Upplåtelse och inflyttning är beräknat att ske vid månadsskiftet februari/mars 2023.

Upplåtelseavtal kan tecknas först sedan en ekonomisk plan intygats av 2 st intygsgivare och registrerats hos Bolagsverket. Upplåtelseavtal avser vi att teckna i slutet av november 2022.

Förutom 4 st lägenheter som tecknats av projektföretaget Grenåli AB återstår i skrivande stund en lägenhet att sälja. Grenåli AB har tecknat garantiavtal för eventuellt osålda lägenheter vilket innebär en säkerhet för föreningens beräknade intäkter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig på aktieöverlåtelseavtal, köpeavtal fastighet, entreprenadavtal, låneoffert från finansiär, offerter på förvaltning och försäkring och i övrigt beräknade kostnader. Den slutliga kostnaden för föreningen kommer att vara 249,2 miljoner kronor vilket framgår av kapitel C.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2022.

## B. Beskrivning av fastigheten

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsbeteckning                          | Kalmar Jublet 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| Adress                                        | Kaj Wieståhls gata 5, 7, 9, 11 samt Rävspelstorget 1, 392 50 Kalmar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
| Tomtens areal                                 | 3 005 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |
| Bostadsarea (BOA)                             | 4 111 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                   |
| Övrig bruksarea                               | Gästlägenhet ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 35 m <sup>2</sup>                 |
|                                               | Gemensamt pentry o wc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9 m <sup>2</sup> vid takterrassen |
|                                               | Trapphus ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 314 m <sup>2</sup> exkl. källare  |
|                                               | Miljörum plan 1 ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 27 m <sup>2</sup>                 |
|                                               | Källare ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 875 m <sup>2</sup> inkl. trapphus |
| Mätmetod                                      | Area avser mätning enligt SS 21054:2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |
| Samfällighetsförening/<br>gemensamhetsanlägg. | <p>På föreningens hela fastighet byggs källare/garage. En stor del av den kommer att vara gemensam parkering för dels föreningens fastighet men också för fastigheterna Jublet 1 och Rävspelet 1. Totalt utförs 94 st parkeringsplatser. Dessa fördelas efter de andelstal som fastställts av Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. För föreningens del innebär det 54 st parkeringsplatser. Parkeringsplatserna kommer att hyras ut och ingår inte i upplåtelseavtalet för bostaden.</p> <p>Respektive fastighet erlägger anläggningsbidrag till utförandet i förhållande till sitt andelstal.</p> <p>Överskottet i samfällighetsföreningen avses delas ut till andelsägarna. Bostadsrättsföreningens utdelning har i denna ekonomiska plan beräknats till 495 000 kr per år. Det förutsätter att samtliga parkeringsplatser blir uthyrda.</p> |                                   |

### Byggnader

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hus | <p>Föreningen kommer att uppföra 3 st byggnadskroppar ovan mark. Dessa är benämnda C2, D1 och D2.</p> <p>Hus C2 och D2 är belägna inne på föreningens tomt. Dessa hus gränsar i norr till tomtgränsen.</p> <p>Hus D1 gränsar i söder till Kay Wieståhls gata och i öster till Rävspelstorget.</p> |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Gemensamma anordningar

|                 |                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|
| Vatten o avlopp | Ansluts till kommunens VA-nät                                |
| Värme           | Fjärrvärmecentral anslutet till Kalmar Energis fjärrvärmenät |

|                  |                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sprinkler        | Bostadssprinkler i samtliga lägenheter                                                                                                             |
| El               | Ansluts till Kalmar Energis elnät                                                                                                                  |
| Media            | Ansluts till Kalmar Energis öppna fibernät där Teliaägda Zitius/ZMarket tillhandahåller tjänster för bredband, TV mm från en rad olika operatörer. |
| Postlåda/postbox | Postbox på entréplan. Tidningshållare utanför lägenhetsdörr.                                                                                       |

### Gemensamma utrymmen

|                          |                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trapphus                 | 5 st med hiss. 5 våningar höga. 1 st utan hiss till plan 4 (D13-1300).                         |
| Gästlägenhet             | Att användas efter föreningens önskemål och krav. På plan 1 i trapphus D13 mot Rävspelstorget. |
| Takterrass/pentry/förråd | I hus D1 på plan 4 tillgängligt från trapphus D12 och D13 (D13 endast vid utrymning).          |
| Källare                  | Lägenhetsförråd, cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, teknikutrymmen m.m.                     |
| Miljörum                 | På plan 1 i hus D1. Källsorteringsmöjligheter.                                                 |

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångvägar  
Sittplatser  
Belysningar  
Gräsmatta, träd, buskar och planteringar.

### Parkering

P-platser finns i gemensamt källargarage. Föreningens andel av dessa är 54 st. Observera att dessa platser inte upplåts tillsammans med lägenhet. Administration av parkeringsanläggning kommer att upphandlas av parkeringsbolag. Detta bolag kommer att sköta uthyrning och bevakning. Priset per plats är beräknat till 1 100 kr per månad inklusive moms. Det kommer att finnas ett antal parkeringsplatser med möjlighet till elladdning av bil. Dessa platser kommer att kosta 1 400 kr per månad. Kostnad för laddning tillkommer.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshuset

*Observera att följande beskrivning är översiktlig. Den kan i mindre delar avvika och förändringar kan ske till likvärdigt utförande/material.*

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Antal våningar | 5 st inkl. källarvåning |
|----------------|-------------------------|



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Invändig takhöjd ca      | Plan 0 ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,4–2,9 m                                                       |
|                          | Plan 1 ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,7 m                                                           |
|                          | Plan 2–4 ca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2,6 m                                                           |
|                          | Lokalt kan det förekomma sänkta tak p.g.a. installationer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 |
| Grundläggning            | Betongplatta på mark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                 |
| Stomme exkl. y-vägg      | Bjälklag och bärande väggar av betong                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                 |
| Övriga innerväggar       | Gipsskivor på stålregelstomme. Plywood bakom gipsskiva där tänkt TV placeras samt för infästning fast inredning.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |
| Yttervägg                | Hus C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Utfackningsväggar av stålreglar med mineralullsisolering.       |
|                          | Hus D1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Betong med utanpåliggande stenullsisolering.                    |
|                          | Hus D2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Utfackningsväggar av stålreglar med mineralullsisolering.       |
| Fasadbeklädnad           | Hus D1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kalkstensbeklädnad. Mot innergård stående träpanel av cederträ. |
|                          | Hus C2 och D2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stående träpanel av cederträ                                    |
| Fönster/Fönsterdörrar    | Enbart fönsterdörrar. Utförda i trä/aluminium. Inåtgående vid franska balkonger. I övrigt utåtgående.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                 |
| Fönsterbänkar            | Grå kalksten på förekommande ställen (=plan 1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |
| Yttertak                 | Hus D1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trätakstolar, spontad träpanel, papp.                           |
|                          | Hus D1 takterrass                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Betong, tätskikt, isolering, trallgolv.                         |
|                          | Hus C2 och D2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trätakstolar, spontad panel, papp.                              |
| Takbeläggning            | Hus D1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Papp                                                            |
|                          | Hus C2 och D2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sedumtak                                                        |
| Trapphus                 | Entréparti i lackad ek. Cylinderlås och dörröppningsautomatik. Elslutbleck som kan öppnas från mobiltelefon. Våningsplan/vilplan/plansteg utförs i Terrazzo cementmosaik med infälld torkmatta i bottenplan. Målade väggar/tak. Nedpendlat skivtak på vilplan. Postboxar på entréplanet. Tidningshållare vid lägenhetsdörrar. Fastighetsregister och anslagstavla vid entréplan 1. |                                                                 |
| Hissar                   | 5 st, där samtliga plan nås via hiss. Hisskorg 1,1 x 2,1 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                 |
| Balkong/terrass/uteplats | Balkonger utförs i betong med trätrall. Räckan av stål. Vid franska balkonger glas i rostfri ram med överliggare av ek. Gemensam terrass på plan 4 utförs med trallgolv. Uteplatser plan 1 utförs med trallgolv.                                                                                                                                                                   |                                                                 |
| Dörrar                   | Tamburdörrar utförs med inbrottsskydd och ljudklass. Mekanisk ringklocka och dörrkikare. Vita lätta släta innerdörrar.                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                 |

f

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Lås/passagesystem   | Elektroniskt. Portkodstelefon.                       |
| Uppvärmning         | Vattenburen golvvärme från fjärrvärmecentral.        |
| Ventilation         | Mekanisk från- och tilluft med återvinning (FTX).    |
| El                  | Utförs i svensk standard.                            |
| TV/telefon/bredband | Lägenhetsnätverk med uttag i vardagsrum och sovrum.  |
| Ljudklass byggnad   | Ljudklass B avseende luftljud. Ljudklass C i övrigt. |
| Lägenhetsförråd     | I källare av nätväggar typ Troax med hänglåsning.    |

### Kortfattad rumsbeskrivning av bostadshus

|                |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hall           | Golv   | Kalksten intill tamburdörr. Parkettgolv lackad ekplank.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                | Sockel | Lackad ek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                | Vägg   | Målad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Tak    | Målat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Övrigt | Garderob och hatthylla enligt ritning. Elcentral och mediaskåp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kök / Matplats | Golv   | Parkettgolv lackad ekplank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                | Sockel | Lackad ek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                | Vägg   | Målad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Tak    | Målat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Övrigt | Ballingslöv Bistro fullhöjd ca 2,3 m enligt ritning eller likvärdigt.<br>Bänkskiva och stänkskydd av kalksten<br>Underlimmad diskho<br>Blandare krom<br>Spishäll<br>Kombiugn med inbyggd mikrovågsugn<br>Diskmaskin integrerad i köksinredning<br>Spisfläkt LGG Pandora green flow<br>Separata kylskåp och frysskåp. Kombinerad K/F i vissa mindre lägenheter. |
| Vardagsrum     | Golv   | Parkettgolv lackad ekplank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                | Sockel | Lackad ek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                | Vägg   | Målad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Tak    | Målat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Övrigt | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sovrum         | Golv   | Parkettgolv lackad ekplank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                | Sockel | Lackad ek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                | Vägg   | Målad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Tak    | Målat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Övrigt | Garderober enligt ritning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|              |        |                                                                    |
|--------------|--------|--------------------------------------------------------------------|
| Badrum/tvätt | Golv   | Klinker                                                            |
|              | Vägg   | Kakel                                                              |
|              | Tak    | Målat                                                              |
|              | Övrigt | Toalettstol                                                        |
|              |        | Tvättställ                                                         |
|              |        | Spegelskåp                                                         |
|              |        | Belysning                                                          |
|              |        | Duschväggar i klarglas                                             |
|              |        | Duschanordning med duschblandare                                   |
|              |        | Tvättmaskin o torktumlare (kombimaskin i vissa mindre lägenheter). |
|              |        | Bänkskiva och överskåp över TM + TT                                |
|              |        | Elektrisk handdukstork 1 st/lgh                                    |
|              |        | Elektrisk komfortgolvvärme                                         |
|              |        | Toalettpapershållare och handdukshängare                           |
| Klädkammare  | Golv   | Parkettgolv lackad ekplank                                         |
|              | Sockel | Lackad ek                                                          |
|              | Vägg   | Målad                                                              |
|              | Tak    | Målat                                                              |
|              | Övrigt | -                                                                  |

### Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad hos lämpligt försäkringsbolag.  
Kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvarstillägg ingår i kalkylerad kostnad.

### C. Slutlig kostnad för föreningen i tusental kronor

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| 1. Entreprenadkostnad      | 115 000                                |
| 2. Tomtkostnader           | 19 783                                 |
| 3. Anslutningsavgifter     | 1 660                                  |
| 4. Konsultkostnader        | 3 800                                  |
| 5. Kommunala adm. avgifter | 160                                    |
| 6. Försäkringar            | 0                                      |
| 7. Finansiella kostnader   | 7 310                                  |
| 8. Övrigt ej momspliktigt  | 20 900 (bl.a. anläggn-bidrag P-garage) |
| 9. Övrigt momspliktigt     | 1 325                                  |
| 10. Moms                   | 30 446                                 |
|                            | -----                                  |
|                            | 200 384                                |
| 11. Projektvärde *         | 48 816                                 |
|                            | -----                                  |
| <b>TOTALT</b>              | <b>249 200</b>                         |

7

\*

Projektvärde avser den kostnad som BRF Supportern har för att förvärva projektet genom att förvärva Klubbhusen i Kalmar 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. Föreningens slutliga kostnad kommer att vara 249,2 miljoner kr.

### **Taxeringsvärde, fastighetsavgift, fastighetsskatt**

Föreningens fastighet Kalmar Jublet 2 har erhållit ett taxeringsvärde 2022 på totalt 45 miljoner. När byggnader är färdigställda kommer en ny fastighetstaxering att ske.

Nytt taxeringsvärde inklusive färdigställda byggnader bedöms till ca 100 miljoner kronor. På bostäder betalas ingen fastighetsavgift de första 15 åren efter färdigställandeåret.

Beräknad fastighetsskatt under färdigställandeåren är inräknad i produktionskostnaden.

### **Förvärvsprocessens olika steg**

#### **1. Köp av samtliga aktier i Klubbhusen i Kalmar AB från Grenåli i Kalmar AB**

Vid förvärvet kommer Klubbhusen i Kalmar AB att äga fastigheten Kalmar Jublet 2.

BRF Supportern köper aktierna för preliminärt 48 846 000 kronor. Detta pris bestäms av följande beräkning:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eget beskattat kapital i Klubbhusen i Kalmar AB på tillträdesdagen | 50 000            |
| Beräknad likvideringskostnad                                       | - 20 000          |
| Överenskommet projektvärde enligt punkt 11 ovan                    | 48 816 000        |
|                                                                    | -----             |
| <b>Aktiernas preliminära värde</b>                                 | <b>48 846 000</b> |

Särskilt avtal om förvärv av aktierna har upprättats 2020-10-29. Säljaren har därvid ställt ut en revers på 50 000 kronor. Reversen löper utan ränta. Betalning av fast belopp enligt reversen samt tilläggsköpeskilling ska ske efter att slutlig köpeskilling för aktierna fastställs och efter att säljaren har uppfyllt sina åtaganden till köparen.

#### **2. Köp av fastigheten Kalmar Jublet 2**

BRF Supportern har genom transportköp förvärvat fastigheten Kalmar Jublet 2 från Klubbhusen i Kalmar AB för 19 288 500 kr. BRF har erhållit lagfart på fastigheten 2020-12-10.

#### **3. Redovisning i BRF Supportern**

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

Enligt FAR SRS policygrupp uttalande, RedU 9 kommer detta övervärde att överföras direkt till fastigheten i redovisningen. Detta förutsätter att redovisning sker enligt K3-reglerna.

#### 4. Likvidering av Klubbhusen i Kalmar AB

Så snart det kan ske, låter BRF Supportern likvidera Klubbhusen i Kalmar AB. Kostnaden beräknas till 20 000 kr. Om Grenåli i Kalmar AB önskar köpa tillbaka bolaget kan likvideringskostnaden sparas.

#### 5. Betalning vid förvärv av aktierna

Säljaren Grenåli i Kalmar AB och/eller annat bolag som kan godtagas 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 kostnadskalkyl eller avgift som styrelsen annorlunda beslutar. Av detta följer att slutbetalning inte kan ske förrän osålda bostadsrätter upplåtits till säljaren och slutlig köpeskilling fastställts.

#### 6. Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 48 816 000 kronor. Detta är baserat på det projektvärde som redovisas i punkt 1 ovan. Då projektvärdet kan förändras kan dessa värden bli annorlunda. Om BRF Supportern ska sälja fastigheten uppstår en skatt med nuvarande beskattning på ca 10 miljoner kronor. Då BRF Supportern 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. Byggande styrelse har valt att förväg binda 1/3 av slutfinansieringen på 5 år till en ränta av 2,61%. Sedan dess har räntorna stigit ytterligare och styrelsen bevakar ränteläget kontinuerligt. Som läget är nu ser vi ingen möjlighet att förtidsbinda ytterligare delar av slutfinansieringen.

Vi kommer om inget oförutsett inträffar till slutfinansieringsdagen inte att binda lånen på längre tid än 3 månader (s.k. rörliga lån) då vi bedömer att ränteläget sannolikt stabiliseras under 2023 för att sedan förhoppningsvis sakta sjunka igen. Detta möjliggör också för tillträdande styrelse att göra en annan bedömning och binda även dessa delar om man finner det befogat.

I kalkylen nedan och i bilaga 2 redovisas en tänkt slutfinansiering. Den första raden avser ett redan avtalat lån med en räntebindningstid på 5 år. Den andra raden avser resterande 2/3 av slutfinansieringen och baserar sig på offererad ränta i dagsläget med ett påslag av 1%-enhet.

I kalkylen nedan och bilaga 2 har vi på det rörliga lånet kalkylerat med en ränta på 3,8% för år 1-2 och fr.o.m. år 3 är kalkylräntan 3,25%.

Beloppen nedan redovisas i hela tusentals kronor.

| Belopp<br>tkr             | Räntesats<br>% | Bindningstid<br>år | Ränta<br>tkr                  | Amort. 100 år<br>tkr | Totalt<br>tkr       |
|---------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| 16 610                    | 2,61           | 5                  | 433                           | 166                  | 599                 |
| 33 230                    | 3,8            | 0,25               | 1 263                         | 332                  | 1 595               |
| Summa                     |                |                    | 1 696                         | 498                  | 2 194               |
| Summa lån                 |                | 49 840             | Summa ränta + amortering år 1 |                      | 2 194               |
| Insatser (se bil 1)       |                | 199 360            | Summa ränta + amortering år 2 |                      | 2 177               |
| <b>Summa finansiering</b> |                | <b>249 200</b>     | Summa ränta + amortering år 3 |                      | 1 982 (lägre ränta) |

### Pantbrev

BRF Supportern kommer att lämna pantbrev i fastigheten som säkerhet för banklån. Kostnad för dessa pantbrev finns med i beräknad total produktionskostnad enligt kapitel C.

### Årliga kostnader i tusental kronor år 1

|                                                    |              |                                |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Driftkostnader enligt punkt 1-11 i bilaga 4        | 1 105        |                                |
| Räntekostnad banklån                               | 1 696        | 1)                             |
| Avsättning till underhållsfond                     | 250          |                                |
| Fastighetsskatt/avgift                             | 0            | (Bostäder utan avgift år 1-15) |
| Avskrivning byggnader 2)                           | 3 680        | 2)                             |
| <b>Summa årliga kostnader</b>                      | <b>6 731</b> |                                |
| Avskrivning                                        | - 3 680      | 2)                             |
| Amortering                                         | 498          | 2)                             |
| <b>Summa som ska täckas av årsavgifter o hyror</b> | <b>3 549</b> | 1) och 2)                      |

Utöver den avgift som bostadsrättshavaren betalar till bostadsrättsföreningen tillkommer kostnad för hushållsel och hemförsäkring. Detta uppskattas till 1 200–1 600 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek, bruksvanor, lösöre mm.

OBS hur svårt det i nuläget är att beräkna elkostnaden. I beräkningen ovan har kostnaden 4 kr per kWh använts. I det fall riksdag beslutar om högkostnadsskydd kan kostnaden bli lägre.

För den som önskar ett mediapaket (bredband och TV-kanaler) tillkommer kostnad för detta. Beställning görs av var och en hos leverantören i det öppna fibernätet, Zitius/Zmarket.

- 1) Räntekostnaden är i nuvarande läge väldigt svår att kalkylera. 1/3 av lånen har bundits till 2,61% i fem år. Resterande lån är inte bundna i nuläget. I kalkylen är räntan baserad på offererad ränta 2022-10-21 med ett påslag av 1,35 procentenheter. Se bilaga 3 "Känslighetsanalys" hur ändrad ränta kan påverka avgiften i föreningen.
- 2) Avskrivning har beräknats som komponentavskrivning enligt K3-reglerna. Avskrivningen i medeltal har antagits till 1,6% per år. Vid ett byggnadsvärde på ca 230 miljoner kr innebär detta en årlig avskrivning på ca 3 680 000 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). I de flesta nya föreningar är det numera vanligt och innebär inte att en förening är 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. Redovisas nedan i tusental kronor.

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Årsavgifter enligt bilaga 1               | 3 000   |
| Utdelning från Samfällighetsförening      | 495     |
| Hyresintäkt extra förråd och gästlägenhet | 55      |
| Summa som ska täckas enligt föreg. sida   | - 3 549 |

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| <b>Betalnetto</b> (avrundat) | <b>0</b> |
|------------------------------|----------|

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

## 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 återfinns 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 an-  
norlunda 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 kost-  
nadsläget 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. Bostadsrättshavarna måste teckna hemförsäkring. Föreningen kommer att teckna kol-  
lektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring utöver fastighetsförsäk-  
ringen.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt  
som föreningens stadgar föreskriver.

Kalmar 2022-10-22

Bostadsrättsföreningen Supportern



Christer Lennartsson



Daniel Forss



Rolf Palmqvist



# BILAGA 1

2022110903778

| BRF Supportern |         |      |       |             |                | Org.nr 769637-6073 |           |
|----------------|---------|------|-------|-------------|----------------|--------------------|-----------|
| Lgh nr         | Lgh-typ | Plan | Area  | Insats      | Andelstal<br>% | Mån.avgift         | Årsavgift |
| D11-1001       | 3 rok   | 1    | 75,5  | 3 295 000   | 1,837          | 4 591              | 55 096    |
| D11-1002       | 3 rok   | 1    | 74,5  | 3 295 000   | 1,812          | 4 531              | 54 366    |
| D12-1001       | 3 rok   | 1    | 74,5  | 3 495 000   | 1,812          | 4 531              | 54 366    |
| D12-1002       | 3 rok   | 1    | 74,5  | 3 595 000   | 1,812          | 4 531              | 54 366    |
| D13-1002       | 3 rok   | 1    | 106,0 | 5 250 000   | 2,578          | 6 446              | 77 353    |
| D13-1003       | 5 rok   | 1    | 125,5 | 6 695 000   | 3,053          | 7 632              | 91 584    |
| D11-1101       | 2 rok   | 2    | 62,5  | 2 895 000   | 1,520          | 3 801              | 45 609    |
| D11-1102       | 2 rok   | 2    | 40,0  | 1 695 000   | 0,973          | 2 432              | 29 190    |
| D11-1103       | 4 rok   | 2    | 95,5  | 4 595 000   | 2,323          | 5 808              | 69 691    |
| D12-1101       | 3 rok   | 2    | 83,5  | 4 050 000   | 2,031          | 5 078              | 60 934    |
| D12-1102       | 3 rok   | 2    | 83,5  | 3 950 000   | 2,031          | 5 078              | 60 934    |
| D13-1101       | 5 rok   | 2    | 122,5 | 7 195 000   | 2,980          | 7 450              | 89 394    |
| D13-1102       | 2 rok   | 2    | 51,0  | 2 275 000   | 1,241          | 3 101              | 37 217    |
| D13-1103       | 4 rok   | 2    | 111,5 | 5 795 000   | 2,712          | 6 781              | 81 367    |
| D11-1201       | 2 rok   | 3    | 62,5  | 3 050 000   | 1,520          | 3 801              | 45 609    |
| D11-1202       | 2 rok   | 3    | 40,0  | 1 750 000   | 0,973          | 2 432              | 29 190    |
| D11-1203       | 4 rok   | 3    | 95,5  | 5 150 000   | 2,323          | 5 808              | 69 691    |
| D12-1201       | 3 rok   | 3    | 83,5  | 4 250 000   | 2,031          | 5 078              | 60 934    |
| D12-1202       | 3 rok   | 3    | 83,5  | 4 150 000   | 2,031          | 5 078              | 60 934    |
| D13-1201       | 5 rok   | 3    | 123,0 | 7 500 000   | 2,992          | 7 480              | 89 759    |
| D13-1202       | 2 rok   | 3    | 51,0  | 2 375 000   | 1,241          | 3 101              | 37 217    |
| D13-1203       | 4 rok   | 3    | 111,5 | 6 250 000   | 2,712          | 6 781              | 81 367    |
| D11-1301       | 3 rok   | 4    | 94,0  | 5 595 000   | 2,287          | 5 716              | 68 596    |
| D11-1302       | 4 rok   | 4    | 107,5 | 6 395 000   | 2,615          | 6 537              | 78 448    |
| D12-1301       | 4 rok   | 4    | 95,5  | 6 095 000   | 2,323          | 5 808              | 69 691    |
| D21-1001       | 2 rok   | 1    | 71,0  | 3 095 000   | 1,727          | 4 318              | 51 812    |
| D21-1002       | 3 rok   | 1    | 89,5  | 4 595 000   | 2,177          | 5 443              | 65 313    |
| D21-1003       | 3 rok   | 1    | 78,0  | 3 050 000   | 1,897          | 4 743              | 56 920    |
| D21-1101       | 3 rok   | 2    | 78,0  | 3 195 000   | 1,897          | 4 743              | 56 920    |
| D21-1102       | 3 rok   | 2    | 83,0  | 3 895 000   | 2,019          | 5 047              | 60 569    |
| D21-1103       | 3 rok   | 2    | 89,5  | 4 750 000   | 2,177          | 5 443              | 65 313    |
| D21-1201       | 3 rok   | 3    | 78,0  | 3 350 000   | 1,897          | 4 743              | 56 920    |
| D21-1202       | 3 rok   | 3    | 83,0  | 4 050 000   | 2,019          | 5 047              | 60 569    |
| D21-1203       | 3 rok   | 3    | 90,0  | 4 895 000   | 2,189          | 5 473              | 65 677    |
| D21-1301       | 3 rok   | 4    | 78,5  | 3 495 000   | 1,910          | 4 774              | 57 285    |
| D21-1302       | 3 rok   | 4    | 83,0  | 4 250 000   | 2,019          | 5 047              | 60 569    |
| D21-1303       | 3 rok   | 4    | 90,0  | 5 095 000   | 2,189          | 5 473              | 65 677    |
| C21-1001       | 2 rok   | 1    | 78,0  | 2 875 000   | 1,897          | 4 743              | 56 920    |
| C21-1002       | 3 rok   | 1    | 89,5  | 3 475 000   | 2,177          | 5 443              | 65 313    |
| C21-1003       | 3 rok   | 1    | 71,0  | 2 875 000   | 1,727          | 4 318              | 51 812    |
| C21-1101       | 3 rok   | 2    | 89,5  | 3 595 000   | 2,177          | 5 443              | 65 313    |
| C21-1102       | 3 rok   | 2    | 83,0  | 3 495 000   | 2,019          | 5 047              | 60 569    |
| C21-1103       | 3 rok   | 2    | 78,0  | 2 995 000   | 1,897          | 4 743              | 56 920    |
| C21-1201       | 3 rok   | 3    | 90,0  | 3 750 000   | 2,189          | 5 473              | 65 677    |
| C21-1202       | 3 rok   | 3    | 83,0  | 3 650 000   | 2,019          | 5 047              | 60 569    |
| C21-1203       | 3 rok   | 3    | 78,0  | 3 150 000   | 1,897          | 4 743              | 56 920    |
| C21-1301       | 3 rok   | 4    | 90,0  | 3 950 000   | 2,189          | 5 473              | 65 677    |
| C21-1302       | 3 rok   | 4    | 83,0  | 3 850 000   | 2,019          | 5 047              | 60 569    |
| C21-1303       | 3 rok   | 4    | 78,5  | 3 350 000   | 1,910          | 4 774              | 57 285    |
| Avvikelse      |         |      |       |             | 0,003          |                    |           |
| SUMMA          |         |      | 4 111 | 199 360 000 | 100,000        | 250 000            | 3 000 000 |

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

| BILAGA 1 sid 2 | Årsavgift | Insats      | Lån        | Totalt lån + insats |       |
|----------------|-----------|-------------|------------|---------------------|-------|
| BRF Supportern | 3 000 000 | 199 360 000 | 49 840 000 | 249 200 000         | kr    |
| Nyckeltal      | 730       | 48 494      | 12 124     | 60 618              | kr/m2 |
|                |           | 80%         | 20%        | 100%                |       |
|                | D11-1001  | 43 642      |            |                     |       |
|                | D11-1002  | 44 228      |            |                     |       |
|                | D12-1001  | 46 913      |            |                     |       |
|                | D12-1002  | 48 255      |            |                     |       |
|                | D13-1002  | 49 528      |            |                     |       |
|                | D13-1003  | 53 347      |            |                     |       |
|                | D11-1101  | 46 320      |            |                     |       |
|                | D11-1102  | 42 375      |            |                     |       |
|                | D11-1103  | 48 115      |            |                     |       |
|                | D12-1101  | 48 503      |            |                     |       |
|                | D12-1102  | 47 305      |            |                     |       |
|                | D13-1101  | 58 735      |            |                     |       |
|                | D13-1102  | 44 608      |            |                     |       |
|                | D13-1103  | 51 973      |            |                     |       |
|                | D11-1201  | 48 800      |            |                     |       |
|                | D11-1202  | 43 750      |            |                     |       |
|                | D11-1203  | 53 927      |            |                     |       |
|                | D12-1201  | 50 898      |            |                     |       |
|                | D12-1202  | 49 701      |            |                     |       |
|                | D13-1201  | 60 976      |            |                     |       |
|                | D13-1202  | 46 569      |            |                     |       |
|                | D13-1203  | 56 054      |            |                     |       |
|                | D11-1301  | 59 521      |            |                     |       |
|                | D11-1302  | 59 488      |            |                     |       |
|                | D12-1301  | 63 822      |            |                     |       |
|                | D21-1001  | 43 592      |            |                     |       |
|                | D21-1002  | 51 341      |            |                     |       |
|                | D21-1003  | 39 103      |            |                     |       |
|                | D21-1101  | 40 962      |            |                     |       |
|                | D21-1102  | 46 928      |            |                     |       |
|                | D21-1103  | 53 073      |            |                     |       |
|                | D21-1201  | 42 949      |            |                     |       |
|                | D21-1202  | 48 795      |            |                     |       |
|                | D21-1203  | 54 389      |            |                     |       |
|                | D21-1301  | 44 522      |            |                     |       |
|                | D21-1302  | 51 205      |            |                     |       |
|                | D21-1303  | 56 611      |            |                     |       |
|                | C21-1001  | 36 859      |            |                     |       |
|                | C21-1002  | 38 827      |            |                     |       |
|                | C21-1003  | 40 493      |            |                     |       |
|                | C21-1101  | 40 168      |            |                     |       |
|                | C21-1102  | 42 108      |            |                     |       |
|                | C21-1103  | 38 397      |            |                     |       |
|                | C21-1201  | 41 667      |            |                     |       |
|                | C21-1202  | 43 976      |            |                     |       |
|                | C21-1203  | 40 385      |            |                     |       |
|                | C21-1301  | 43 889      |            |                     |       |
|                | C21-1302  | 46 386      |            |                     |       |
|                | C21-1303  | 42 675      |            |                     |       |
|                |           |             |            |                     |       |
|                |           | 48 494      |            |                     |       |

/

## BILAGA 2

## EKONOMISK PROGNOSE

| BRF | Supportern | Kommun | Kalmar |
|-----|------------|--------|--------|
|-----|------------|--------|--------|

| Förutsättningar år 1                                                                                   |           |                                   | Kalkylantaganden i procent                                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Årsavgifter 1)                                                                                         | 3 000 tkr | 730 kr/m2 BOA/LOA                 | Årlig ökning avgifter/hyror                                                                                                                                                                                                                 | 2   |
| Driftkostnader                                                                                         | 1 105 tkr | 264 kr/m2 BOA/LOA                 | Årlig ökning driftkostnader                                                                                                                                                                                                                 | 2 * |
| Avsättning för underhåll                                                                               | 250 tkr   | 60 kr/m2 BOA/LOA                  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| Fastighetsskatt/avgift**                                                                               | 0 tkr     | 0 kr/m2 BOA/LOA                   |                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| Hyresintäkter 2)                                                                                       | 550 tkr   | varav utdeln samf.för. ca 495 tkr |                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| 1) Upplåtna lägenheter 4 111 m2 BOA/LOA<br>2) Gästlägenhet 35 m2 BOA/LOA<br>2) Samf. uthyrd park. 1 st |           |                                   | * Kostnadsutvecklingsnivå (KUVnivå)<br>** Vid nybyggnad skatt/avgift först år 16. <b>NYB</b><br>Kalkyl från nedanstående uppräknat till år 16 med KUV<br>Lgh 49 st<br>Avgift 0,3 % Maxavg 1 519 per lgh<br>Bedömt tax.värde år 1 80 000 tkr |     |

| Lån   | Belopp | Ränta % | Bindn.tid år | Amort. start / uppräkn | Antagen ränta vid ränteändring | Medelränta år 1 |
|-------|--------|---------|--------------|------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Lån 1 | 16 610 | 2,61    | 5            | 1,0% 1                 | 3,00 (år 6)                    | (prognosränta)  |
| Lån 2 | 16 610 | 3,80    | 0,25         | 1,0% 1                 | 3,25 (år 3)                    | <b>3,40</b>     |
| Lån 3 | 16 620 | 3,80    | 0,25         | 1,0% 1                 | 3,25 (år 3)                    |                 |

49 840

|                                | 1             | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 7             | 8             | 9             | 11            | 16            |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Årsavgifter +                  | 3 000         | 3 060         | 3 121         | 3 184         | 3 247         | 3 312         | 3 378         | 3 446         | 3 515         | 3 657         | 4 038         |
| Driftkostnader -               | 1 105         | 1 127         | 1 150         | 1 173         | 1 196         | 1 220         | 1 244         | 1 269         | 1 295         | 1 347         | 1 487         |
| Avsättning för underhåll -     | 250           | 255           | 260           | 265           | 271           | 276           | 282           | 287           | 293           | 305           | 336           |
| Fastighetsskatt/avgift -       | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 100           |
| Hyresintäkter (utdelning mm) + | 550           | 561           | 572           | 584           | 595           | 607           | 619           | 632           | 644           | 670           | 740           |
| <b>Driftnetto 3)</b>           | <b>2 195</b>  | <b>2 239</b>  | <b>2 284</b>  | <b>2 329</b>  | <b>2 376</b>  | <b>2 423</b>  | <b>2 472</b>  | <b>2 521</b>  | <b>2 572</b>  | <b>2 676</b>  | <b>2 854</b>  |
| Räntekostnader -               | 1 696         | 1 679         | 1 484         | 1 468         | 1 453         | 1 499         | 1 484         | 1 468         | 1 452         | 1 420         | 1 342         |
| Avskrivning -                  | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         | 3 680         |
| Amortering -                   | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           | 498           |
| <b>Resultatnetto 4)</b>        | <b>-3 181</b> | <b>-3 120</b> | <b>-2 880</b> | <b>-2 819</b> | <b>-2 757</b> | <b>-2 756</b> | <b>-2 692</b> | <b>-2 626</b> | <b>-2 560</b> | <b>-2 425</b> | <b>-2 168</b> |
| IB balanserat resultat         | 0             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| UB balanserat resultat         | -3 181        | -6 302        | -9 182        | -12 000       | -14 757       | -17 513       | -20 205       | -22 831       | -25 391       | -30 309       | -41 472       |
| <b>Betalnetto 5)</b>           | <b>0</b>      | <b>61</b>     | <b>302</b>    | <b>363</b>    | <b>425</b>    | <b>426</b>    | <b>490</b>    | <b>555</b>    | <b>621</b>    | <b>757</b>    | <b>1 014</b>  |
| IB kassa/bank                  | 100           |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Behållning exkl avsättning     | 100           | 162           | 463           | 826           | 1 251         | 1 677         | 2 167         | 2 722         | 3 343         | 4 789         | 9 534         |
| Behållning inkl avsättning     | 350           | 667           | 1 228         | 1 856         | 2 552         | 3 254         | 4 025         | 4 867         | 5 782         | 7 831         | 14 194        |

3) Här ingår även beloppet avsättning för underhåll. Detta är en beräknat avsättning som ska täcka framtida underhåll. Faktisk underhållskostnad kan variera år från år.

4) Resultatnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader och avskrivning.

5) Betalnettot avser driftnettot minskat med räntekostnader och amortering. Detta bör vara större än 0 för att täcka utgifter inkl avsättning till framtida underhåll.

2022-10-22 / RP

/

/

## BILAGA 3

## KÄNSLIGHETSANALYS

BRF

Supportern

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   | 3 000 | 3 060 | 3 121 | 3 184 | 3 247 | 3 312 | 3 378 | 3 446 | 3 515 | 3 657 | 4 038 |
| <b>Huvudalternativ men</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Prognosräntenivå +1%       | 3 498 | 3 553 | 3 557 | 3 615 | 3 674 | 3 753 | 3 814 | 3 877 | 3 942 | 4 074 | 4 432 |
| Påverkan årsavgift i %     | 16,6  | 16,1  | 14,0  | 13,5  | 13,1  | 13,3  | 12,9  | 12,5  | 12,1  | 11,4  | 9,8   |
| Prognosräntenivå +2%       | 3 997 | 4 047 | 3 993 | 4 046 | 4 101 | 4 193 | 4 250 | 4 309 | 4 368 | 4 492 | 4 826 |
| Påverkan årsavgift i %     | 33,2  | 32,2  | 27,9  | 27,1  | 26,3  | 26,6  | 25,8  | 25,0  | 24,3  | 22,8  | 19,5  |
| Prognosräntenivå -1%       | 2 502 | 2 567 | 2 685 | 2 752 | 2 820 | 2 872 | 2 943 | 3 015 | 3 088 | 3 240 | 3 643 |
| Påverkan årsavgift i %     | -16,6 | -16,1 | -14,0 | -13,5 | -13,1 | -13,3 | -12,9 | -12,5 | -12,1 | -11,4 | -9,8  |
| Prognosräntenivå -2%       | 2 003 | 2 073 | 2 249 | 2 321 | 2 393 | 2 431 | 2 507 | 2 584 | 2 662 | 2 822 | 3 249 |
| Påverkan årsavgift i %     | -33,2 | -32,2 | -27,9 | -27,1 | -26,3 | -26,6 | -25,8 | -25,0 | -24,3 | -22,8 | -19,5 |
| <b>Huvudalternativ men</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| PrognosKUVnivå +1%         | 3 008 | 3 076 | 3 146 | 3 217 | 3 290 | 3 364 | 3 440 | 3 518 | 3 597 | 3 760 | 4 199 |
| Påverkan årsavgift i %     | 0,3   | 0,5   | 0,8   | 1,1   | 1,3   | 1,6   | 1,8   | 2,1   | 2,3   | 2,8   | 4,0   |
| PrognosKUVnivå +2%         | 3 016 | 3 093 | 3 171 | 3 252 | 3 334 | 3 419 | 3 505 | 3 594 | 3 685 | 3 873 | 4 384 |
| Påverkan årsavgift i %     | 0,5   | 1,1   | 1,6   | 2,1   | 2,7   | 3,2   | 3,8   | 4,3   | 4,8   | 5,9   | 8,6   |
| PrognosKUVnivå -1%         | 2 992 | 3 044 | 3 097 | 3 151 | 3 206 | 3 263 | 3 320 | 3 379 | 3 439 | 3 564 | 3 898 |
| Påverkan årsavgift i %     | -0,3  | -0,5  | -0,8  | -1,0  | -1,3  | -1,5  | -1,7  | -1,9  | -2,1  | -2,6  | -3,5  |
| PrognosKUVnivå -2%         | 2 984 | 3 028 | 3 073 | 3 119 | 3 167 | 3 216 | 3 266 | 3 317 | 3 370 | 3 479 | 3 776 |
| Påverkan årsavgift i %     | -0,5  | -1,1  | -1,5  | -2,0  | -2,5  | -2,9  | -3,3  | -3,7  | -4,1  | -4,9  | -6,5  |

2022-10-22 / RP

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

f

2022110903781

## BILAGA 4

## BRF Supportern

## Beräknade driftkostnader i 2022 års prisnivå

| BOA m2                                                                    | 4 111                          | Bostadsarea                  | bostadslägenheter                                         | 49 st            |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| LOA m2                                                                    | 71                             | Lokalarea (35+27+9)          | lokallägenheter                                           | 1 st             | BRF-lokal    |
| BOA + LOA m2                                                              | 4 182                          |                              | total lägenhetsarea (använt vid beräkning av nyckeltalet) |                  |              |
| Temp. area i trapphus                                                     | 314                            |                              |                                                           |                  |              |
| Källarearea                                                               | 875                            |                              |                                                           |                  |              |
| Driftkostnadsposter                                                       |                                | Specifikation                | Noteringar                                                | kr per år        | kr per m2    |
| 1                                                                         | Uppvärmning/varmvatten         | Fjärrvärme                   | 300.000 kWh enl energiberäkn + margin                     | 270 000          | 65           |
| 2                                                                         | Fastighetsel                   | Hissar, belysn., teknik mm   | Vid 35 A och 30.000 kWh                                   | 100 000          | 24           |
| 3                                                                         | Vatten och avlopp              |                              | Ca 5 000 m3 per år                                        | 175 000          | 42           |
| 4                                                                         | Sophämtning                    | Återvinningskärl             | Dimensionering enligt nyckeltal avfall                    | 105 000          | 25           |
| 5                                                                         | Sotning                        |                              | Bekostas av medlem enskilt                                | 0                | 0            |
| 6                                                                         | Fastighetsskötsel / städning   | Hiss, vent, trädgård, städ   | Enligt offert + snö/halka 15.000 kr                       | 215 000          | 51           |
| 7                                                                         | Försäkring                     | Fastighetsförsäkring         | Inkl styrelseansvar o BRF-tillägg. Offert.                | 50 000           | 12           |
| 8                                                                         | Ekonomisk förvaltning          | Redovisn o BRF-styrning      | Enligt offert                                             | 65 000           | 16           |
| 9                                                                         | Löpande reparationer           | Akut oförutsett ej i garanti | OBS entreprenadgaranti 5 år                               | 50 000           | 12           |
| 10                                                                        | Kostnad styrelse och revisor   | Arvode styrelse o revisor    | Styrelse 40 000 + revisor 15 000                          | 55 000           | 13           |
| 11                                                                        | Övriga driftkostnader          |                              | Medlemsavgifter mm                                        | 20 000           | 5            |
| <b>TOTALT före avsättningar, fastighetsskatt / avgift och avskrivning</b> |                                |                              |                                                           | <b>1 105 000</b> | <b>264</b>   |
| 12                                                                        | Avsättning till gem. underhåll |                              | Anpassas till underhållsplan                              | 250 000          | 60           |
| 13                                                                        | Fastighetsskatt                | Lokaler                      |                                                           | 0                | 0            |
| 14                                                                        | Fastighetsavgift               | Bostäder (avg år 1-15 = 0)   | 49 lgh á 1.519 kr/lgh                                     | 0                | 0            |
| 15                                                                        | Avskrivning byggnader          | Linjär avskrivn. K3-regler   | 1,6% avskrivn. på ca 230 miljoner                         | 3 680 000        | 880          |
| <b>TOTALT</b>                                                             |                                |                              |                                                           | <b>5 035 000</b> | <b>1 204</b> |
| Kalmar 2022-10-22 / RP                                                    |                                |                              |                                                           |                  |              |

/

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-10-22 för **Bostadsrättsföreningen Supportern** (769637-6073) får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifter som lämnats i planen, 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.

Bostadsföreningens fastighet har besökts av undertecknad.

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

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

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som varit tillgängligt vid granskningen redovisas i bilagan

Kalmar den 7 november 2022



Peter Strand

Värderingsbyrå i Sydost AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

## Bilaga till intyg av ekonomisk plan brf Supporten (769637-6073)

- Uppdragsbeställning, Brf Supporten 2020-09-11
- Stadgar för bostadsrättsföreningen; Bolagsverket registrerade 2019-06-17
- Registreringsbevis Bolagsverket, 2019-06-1717
- Köpebrev fastighet samt transportköp, 2020-09-14, 2020-12-08
- Aktieöverlåtelseavtal, 2020-10-29
- Garanti osålda lägenheter, Brf/ Grenåli i Kalmar AB, 2020-09-17
- Produktionskostnadskalkyl, 2020-05-12
- Entreprenadavtal, Multibyggs Sydost AB, 2020-09-23
- Bygglöv Kalmar Kommun, 2018-11-21
- Byggnadsbeskrivning, 2020-05-07
- Ritningar, 2020-01-28, 2020-02-24
- Fastighetsdatautdrag, InfoTrader, 2022-10-25
- Taxeringsvärdeberäkning, Skatteverket 2020-05-12
- Marknadsvärdering lägenheter, Fastighetsmäklare Pontuz Löfgren AB, 2022-10-27
- Ränteoffert, Handelsbanken, 2020-09-25, 2022-10-21
- Styrelseprotokoll, 2022-10-22
- Utlåtande kontrollansvarig, projektbyggaren, Jeanette Fransson, 2022-10-31
- Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Grenåli i Kalmar AB, 2022-10-26
- Försäkringsoffert, Dina försäkringar Kalmar, 2022-10-19
- Offert Fastighetsskötsel, HSB Sydost, 2022-10-18
- Offert ekonomisk förvaltning, HSB Sydost, 2022-10-17
- Skuldebrev Stadshypotek, 2022-03-14





## 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 Supportern org.nr. 769637-6073, undertecknad 2022-10-22, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri 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 min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har inte besökt av intygsgivaren då utlåtande från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 221022  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 190617  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerad 190617  
Utdrag ur fastighetsregistret, Infotrader, 221025  
Taxeringsvärdeberäkning, 200512  
Kostnadskalkyl, 200911  
Utlåtande kontrollansvarig, Projektbyggaren, Jeanette Fransson, 221031  
Köpebrev Fastighet + Transportköp, 200914, 201208  
Aktieöverlåtelseavtal, 201029  
Entreprenadavtal, Multibyggi i Sydost AB, 200923  
Produktionskostnadskalkyl, 201029  
Bygglov, Kalmar Kommun, 181121  
Byggnadsbeskrivning, 200507  
Ritningar, 200128, 200224  
Garanti osålda lägenheter, Grenåli i Kalmar AB, 200917  
Garanti färdigställande och slutlig kostnad, Grenåli i Kalmar AB, 221026  
Värdeutlåtande lgh, Pontuz Löfgren AB, Kalmar, 221027  
Försäkringsoffert, Dina Försäkringar, Kalmar, 221019  
Offert Ekonomisk Förvaltning, HSB Sydost ek förening, 221017  
Offert Fastighetsskötsel, HSB Sydost Fastighetsförvaltning, 221018  
Ränteoffert, Handelsbanken, 200925, 221021  
Skidebrev Stadshypotek, 220314  
Styrelseprotokoll, 221022

Växjö 2022-11-03



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

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