

Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

Organisationsnummer: 769637-7246

Kalmar kommun

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

1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Kompassen 1, Kalmar kommun, Kalmar län, med org.nr. 769637-7246 som registrerats hos Bolagsverket 2019-08-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kompassen 1 har av Claesson & Anderzén HB köpt fastigheten Kalmar Tampen 3 i Kalmar kommun och är i och med det lagfarenägare till den. Bostadsrättsföreningen Kompassen 1 har köpt totalentreprenad av Varvsholmens Fastighets AB för uppförandet av ett hus med totalt 18 lägenheter. Det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten kommer att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär skattemässiga konsekvenser om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten. Uppskattad skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt anskaffningsvärde är ca. 18 miljoner kronor.

Föreningen ingår tillsammans med fastighetsägare för fastigheterna Tampen 1 och Tampen 2 i en gemensamhetsanläggning för bland annat parkering, snöröjning, avfall, planteringsytor mm.

Föreningen kommer att redovisa enligt regelverket K2.

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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på redovisade kostnader i avtal. Som garanti för att föreningens totala anskaffningskostnad kommer att överstämja med vad som anges i denna ekonomiska plan har CA Fastigheter AB lämnat en separat garantiutfästelse som intygsgivarna av den ekonomiska planen tagit del av. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.

Föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandtecknarna enligt bostadsrättslagens 5 kap 5§.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i januari 2023. Tillträde påbörjas samma månad.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, samt kostnader för tjänster som bredband, telefoni och TV.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kalmar Tampen 3
Adress:	Jenssongatan 13
Tomtyta:	1098 kvm, äganderätt
Våningar:	6 st bostadsvåningar samt entréplan
Antal byggnader:	En huskropp
Antal lägenheter:	18 st
Lägenhetsyta:	ca 1 745 BOA, enligt uppmätning på ritning
Gemensamhetsanläggningar:	Kalmar Tampen GA:1: Ändamål: parkering, grönområden, vägar, avloppsanläggning m.m.
Samfällighetsföreningar:	Tampens Samfällighetsförening: Andelstal 18/106. Förvaltar Kalmar Tampen GA:1
Servitut:	Officialservitut akt: 0880K-2021/47.2, 0880K-2021/47.3, 0880K-2021/47.4
Detaljplan:	Varvsholmen del av, Kv Tampen m.m. inom norra delen av "udden". Aktnummer: 0880K-P07/26
Bygglov:	Beviljat, beslutsdatum 2021-01-21

Byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	18 st
Grundläggning:	Pålad platta på mark
Bjälklag:	Betongbjälklag
Ytterväggar:	Betong
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong- eller gipsväggar
Taktäckning:	Papp
Balkonger:	Betong
Fönster:	Trä med aluminiumklädd utsida, 3-glas

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Fjärrvärme, fördelas ut i lägenheterna genom golvvärme.
Ventilation:	I bottenvåning placerat luftbehandlingsaggregat med värmeåtervinning (FTX). Till- och frånluft i samtliga lägenheter. Spiskåpa i kök.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Individuella mätare för varje lägenhet. Gemensam mätare för övrig el.
Internet/TV/telefoni:	Fastigheten är ansluten med fiber.
Parkering:	Skär i markplan under eller på parkering utanför huset enligt tilldelad/tilldelade plats/platser. Ingår i avgiften.

Miljörum:	Miljörum i bottenvåning.
-----------	--------------------------

Lägenhetsbeskrivning

Invändigt tak:	Målade gipsinnertak.
Invändiga väggar:	Målade betong- och gipsväggar. Kakel i bad/WC/dusch.
Golv:	Trägolvet alternativt terrazzo/klinker beroende på rum och eventuellt tillval.
Vitvaror:	Siemens med undantag för torkskåp som är från Electrolux.
Tvättutrustning:	Tvättmaskin, torktumlare och torkskåp enligt planritning.
Klädförvaring/garderober:	Garderober i hall, sovrum och passage enligt planritning.
Utrustning kök:	Kyl och frys, diskmaskin, spiskåpa, mikrovågsugn, spishäll och ugn. I vissa lägenheter kombiugn istället för separat mikrovågsugn och ugn. Framgår av planritning.
Utrustning badrum:	Dusch, tvättställ/kommod och toalett enligt planritning.

3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad köpeskilling mark och andelar	22 334 410
Beräknad lagfartskostnad	57 000
Beräknade pantbrevskostnader	418 800
Beräknad kostnad för totalentreprenad	86 764 565
Summa beräknad anskaffningskostnad, kr*	109 574 775
Beräknat rörelsekapital i föreningen	100 000
Att finansiera, kr:	109 674 775

Beräknat skattemässigt anskaffningsvärde är ca 92 000 000 kr.

4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 54 800 000 kr

Av taxeringsvärdet utgör 12 800 000 kr mark och 42 000 000 kr byggnad.

Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul som kommer innehålla styrelseansvarsförsäkring.

	Lån kr	Ränta	Amortering ***	Kapitalkostnad inkl amortering
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	10 470 000	3,86%	0	404 142
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	10 470 000	4,17%	104 700	541 299
Total belåning/genomsnittlig ränta	20 940 000	4,02%		
Insats inkl. upplåtelseavgift*	88 734 775			
Summa finansiering	109 674 775		104 700	945 441
Total kapitalkostnad				945 441

* I det fall att föreningen utöver insatserna och upplåtelseavgifterna i denna ekonomiska plan tar ut ytterligare upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

** Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert från Handelsbanken, daterad 2022-10-17. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev. Amortering planeras med progressiv plan och ökar med 1,28 % varje år. Med en amortering år 1 på 104 700 kr innebär detta total amortering av lånet på 100 år.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Avskrivning kommer ske enligt K2. Avskrivning på 1 % av byggnadsvärde vilket ger en avskrivningstid på 100 år.

Garanti osälda lägenheter: CA Fastigheter AB, eller annat bolag inom koncernen, förbinder sig gentemot bostadsrättsföreningen och dess medlemmar att, genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen, på motsvarande villkor som gäller för övriga bostadsrätter, förvärva samtliga de bostadsrätter som inte kunnat upplåtas till annan förutsatt att bostadsrättsföreningen medger att uthyrning av nämnda bostadsrätter får ske till tredje man.

5. NYCKELTAL (SEK)

Genomsnittlig anskaffningskostnad per kvm	62 794
Genomsnittlig belåning per kvm BOA år 1	12 000
Genomsnittlig insats/upplåtelseavgift per kvm	50 851
Genomsnittlig driftskostnader per kvm BOA år 1	298
Genomsnittlig årsavgift per kvm år 1	845
Avsättning till underhåll per kvm år 1	45
Avskrivning per kvm år 1	440
Kassaflöde per kvm år 1	5

6. DRIFTSKOSTNADER

Yta BOA:

1 745

	kr	kr/kvm BOA
Värme och varmvatten	-151 815	-87
Vatten och avlopp	-50 605	-29
Elektricitet	-141 345	-81
Snöröjning och yttre skötsel	-20 940	-12
Avfall	-40 135	-23
Inre skötsel och service	-45 370	-26
Förvaltning, ekonomisk	-13 960	-8
Försäkringar	-25 000	-14
Övrigt/reserv	-10 000	-6
Summa drift	-499 170	-286
Administrationskostnader	-17 450	-10
Styrelse- och revisorsarvode	-3 490	-2
Summa administration	-20 940	-12
Summa drift och administration	-520 110	-298
Avsättning för yttre underhåll (45 kr/kvm)	-78 525	-45

Driftskostnaderna är uppskattade utifrån erfarenhet från likvärdiga fastigheter.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske i enlighet med antagen underhållsplan. Vid upprättande av denna ekonomiska plan finns ingen underhållsplan för föreningens hus varför avsättning uppskattas till 45 kr/kvm.

Kostnader för t.ex. hushållsel, hemförsäkring och avgifter för eventuella fibertjänster som internet, TV och ip-telefoni kommer att betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare direkt till leverantör.

7. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock f n när denna kalkyl upprättas max 1 519 kr/lägenhet. För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Lån i förening:	12000
Driftskostnader ex finansiering	298
Årsavgift:	845
Ränta förening	4,02%

Avgift baserad på kvm:	70%
Avgift baserad på antal lgh:	30%
Genomsnittlig månadsavg/kvm:	845

	Lgh nr	Area (BOA)	Andelstal	Rum	Insats (kr)	Upplåtelseavgift	Total insats och upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift, kr/kvm	Lån i föreningen (kr)	Lån i förening (kr/kvm)	Totalpris inkl lån (kr)	Totalpris inkl lån, kr/kvm	Årsavgift**	Avgift till förening (kr/mån)
<u>Plan 1</u>														
	1101	99	0,0564	3	4 790 000 kr	- kr	4 790 000 kr	48 384 kr	1 188 000 kr	12 000 kr	5 978 000 kr	60 384	83 134	6 928
	1102	61	0,0411	2	2 990 000 kr	- kr	2 990 000 kr	49 016 kr	732 000 kr	12 000 kr	3 722 000 kr	61 016	60 657	5 055
	1103	60	0,0407	2	2 990 000 kr	49 833 kr	3 039 833 kr	50 664 kr	720 000 kr	12 000 kr	3 759 833 kr	62 664	60 065	5 005
<u>Plan 2</u>														
	1201	130	0,0688	4	5 490 000 kr	- kr	5 490 000 kr	42 231 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	7 050 000 kr	54 231	101 470	8 456
	1202	88	0,0520	3	4 290 000 kr	- kr	4 290 000 kr	48 750 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	5 346 000 kr	60 750	76 627	6 386
	1203	87	0,0516	3	4 190 000 kr	48 161 kr	4 238 161 kr	48 714 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 282 161 kr	60 714	76 036	6 336
<u>Plan 3</u>														
	1301	130	0,0688	4	5 690 000 kr	- kr	5 690 000 kr	43 769 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	7 250 000 kr	55 769	101 470	8 456
	1302	88	0,0520	3	4 490 000 kr	- kr	4 490 000 kr	51 023 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	5 546 000 kr	63 023	76 627	6 386
	1303	87	0,0516	3	4 390 000 kr	50 460 kr	4 440 460 kr	51 040 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 484 460 kr	63 040	76 036	6 336
<u>Plan 4</u>														
	1401	130	0,0688	4	5 990 000 kr	- kr	5 990 000 kr	46 077 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	7 550 000 kr	58 077	101 470	8 456
	1402	88	0,0520	3	4 590 000 kr	- kr	4 590 000 kr	52 159 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	5 646 000 kr	64 159	76 627	6 386
	1403	87	0,0516	3	4 490 000 kr	51 609 kr	4 541 609 kr	52 202 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 585 609 kr	64 202	76 036	6 336
<u>Plan 5</u>														
	1501	130	0,0688	4	6 690 000 kr	- kr	6 690 000 kr	51 462 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	8 250 000 kr	63 462	101 470	8 456
	1502	88	0,0520	3	4 990 000 kr	- kr	4 990 000 kr	56 705 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	6 046 000 kr	68 705	76 627	6 386
	1503	87	0,0516	3	4 790 000 kr	55 057 kr	4 845 057 kr	55 690 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 889 057 kr	67 690	76 036	6 336
<u>Plan 6</u>														
	1601	130	0,0688	4	6 990 000 kr	- kr	6 990 000 kr	53 769 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	8 550 000 kr	65 769	101 470	8 456
	1602	88	0,0520	3	5 390 000 kr	- kr	5 390 000 kr	61 250 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	6 446 000 kr	73 250	76 627	6 386
	1603	87	0,0516	3	5 190 000 kr	59 655 kr	5 249 655 kr	60 341 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	6 293 655 kr	72 341	76 036	6 336
Antal lgh:	18	1 745	1,00		88 420 000	314 775	88 734 775	50 851	20 940 000	12 000	109 674 775	62 851	1 474 525	122 877

16

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

* Årsavgiften inkluderar inte hushållsel och fibertjänster. För detta kommer respektive bostadsrättsinnehavare ha eget abonnemang. Uppskattad kostnad för el är ca 13 kr/kvm/månad. Verklig förbrukning kan skilja sig från uppskattningen beroende på levnadsmönster. Uppskattad kostnad för hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg är från ca 250 kr/månad.

9. EKONOMISK PROGNOSE

Prognos avseende framtida driftsekonomin

Anskaffningskostnad	109 574 775	Lån i föreningen	20 940 000
Taxeringsvärde, beräknad	54 800 000	Antagen inflation	2,0%
Bostadsarea	1 745	Avgiftsutveckling	2,0%
		Avgiftsnivå bostäder	845
		Amortering	progressiv
Ränta kassa	0,00%		

0

Alla poster markerade med * antas följa inflationen

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig ränta	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%
KOSTNADER								
Räntor	840 741	834 409	830 124	825 784	821 389	816 938	793 811	769 166
Avskrivningar	767 024	767 024	767 024	767 024	767 024	767 024	767 024	767 024
Driftskostnader*	520 110	530 512	541 122	551 945	562 984	574 243	634 011	700 000
Fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	36 799
INTÄKTER								
Avgifter	1 474 525	1 504 016	1 534 096	1 564 778	1 596 073	1 627 995	1 797 438	1 984 517
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-653 350	-627 929	-604 174	-579 975	-555 324	-530 210	-397 409	-288 472
Amorteringar	104 700	106 040	107 397	108 772	110 164	111 575	118 900	126 707
Ackumulerade amorteringar	104 700	210 740	318 138	426 910	537 074	648 649	1 228 313	1 846 038
Betalnetto före avsättning för underhåll	8 974	33 055	55 452	78 276	101 536	125 239	250 715	351 845
Avsättning för underhåll*	78 525	80 096	81 697	83 331	84 998	86 698	95 722	105 684
Ingående saldo kassa	100 000							
Ack. likv. medel	108 974	142 029	197 481	275 757	377 293	502 532	1 500 410	3 125 748
Ack. avs. underh.	78 525	158 621	240 318	323 649	408 647	495 345	955 548	1 463 650

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,02%
Antagen inflationsnivå	2,00%

Erforderlig årsavgift (kr/kvm)*	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
1. Huvudscenario	845	862	879	897	915	933	1030	1 137
Antagen inflationsnivå och								
2. Antagen räntenivå + 1%	965	984	1 004	1 024	1 045	1 065	1 176	1 299
3. Antagen räntenivå + 2%	1 085	1 107	1 129	1 151	1 174	1 198	1 323	1 460
4. Antagen räntenivå + 3%	1 205	1 229	1 254	1 279	1 304	1 330	1 469	1 622
Antagen räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå + 1%	848	865	883	900	918	937	1 034	1 142
6. Antagen inflationsnivå + 2%	852	869	886	904	922	941	1 038	1 146
7. Antagen inflationsnivå + 3%	855	872	890	908	926	944	1 043	1 151

*Erforderlig årsavgift för att uppnå samma betalnetto efter avsättning till underhåll som i huvudscenariot

Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

Kalmar enligt digital signering

Eje Wictorson

Johan Frick

Daniel Foleby

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kompassen 1*, organisationsnummer 769637-7246, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

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

I planen, som är digitalt daterad 2022, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2022 (digitalt signerad)

Anders Uby

Kristofer Björk

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Andelsöverlåtelseavtal, Malrac Boprojekt 1, 2 och 3 AB, 2021-06-15
Avstyckning från Kalmar Tampen 1, Lantmäterimyndigheten i Kalmar Kommun, 2021-05-19
Bankoffert, Handelsbanken, 2022-10-17
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Kalmar kommun, 2021-01-21
Ekonomisk plan
Garanti slutlig kostnad och osålda lägenheter, CA Fastigheter AB, 2021-03-03
Kostnadskalkyl, intygsgiven 2021-02-03
Köpebrev, CA Fastigheter AB, 2021-05-05
Offert fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar, 2022-10-24
Registreringsbevis, Brf Kompassen 1, 2022-05-03
Registreringsbevis Navigeringskompassen 1 ek. för, 2021-06-14
Ritningar och situationsplan
Specifikation anskaffningskostnad Brf Kompassen 1
Stadgar registrerade 2019-08-12
Startbesked Kalmar kommun, 2021-03-19
Totalentreprenadkontrakt, Varvsholmens Fastighets AB, 2021-02-01
Transportköp, Navigeringskompassen 1 ek. för, 2021-06-25
Utdrag ur Fastighetsregistret, Kalmar Tampen 3, 2022-10-17
Värdeintyg Kalmar Tampen 3, Forum Fastighetsekonomi AB, 2021-05-25

Participants

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMPASSEN 1 769637-7246 Sweden

Signed with Swedish BankID

2022-10-26 14:14:03 UTC

Name returned from Swedish BankID: Lars Daniel Ragnar Foleby

Date

Daniel Foleby
daniel.foleby@cafastigheter.se
19840921-2910

Delivery channel: Email

Signed with Swedish BankID

2022-10-26 14:15:18 UTC

Name returned from Swedish BankID: EJE WICTORSON

Date

Eje Wictorson
eje.wictorson@claessonanderzen.com
19580519-3058

Delivery channel: Email

Signed with Swedish BankID

2022-10-26 14:42:15 UTC

Name returned from Swedish BankID: JOHAN FRICK

Date

Johan Frick
johan.frick@cafastigheter.se
19700910-2992

Delivery channel: Email

ANDERS UBY 19630526-1130 Sweden

Signed with Swedish BankID

2022-10-26 15:25:26 UTC

Name returned from Swedish BankID: Anders Olof Uby

Date

Anders Uby
anders.uby@efin.se
19630526-1130

Delivery channel: Email

KRISTOFER BJÖRK 19830408-2491 Sweden

Signed with Swedish BankID

2022-10-26 14:49:00 UTC

Name returned from Swedish BankID: KRISTOFER BJÖRK

Date

Kristofer Björk
kristofer@interesta.se
19830408-2491

Delivery channel: Email